

ESTUDIO DE DETALLE DEL CAMPUS DE LA UNIVERSITAT DE VALENCIA EN BURJASSOT.

CAMPUS BURJASSOT. VALENCIA



Diciembre 2016

PROMOTOR:
UNIVERSITAT DE VALÈNCIA

ARQUITECTO:
JOSE LUIS BANACLOIG ZAHONERO

INDICE

1.- Antecedentes	3
1.1.- Marco Legislativo	3
1.2.- Antecedentes del Planeamiento	4
2.- Memoria Justificativa	7
2.1.- Justificación de las soluciones adoptadas.....	7
2.2.- Adecuación a las previsiones del Plan.....	9
2.2.- Tramitación y aprobación.	11

Valencia, Diciembre de 2016

El Arquitecto

Jose Luis Banacloig Zahonero

1.- Antecedentes.

1.1.- Marco Legislativo.

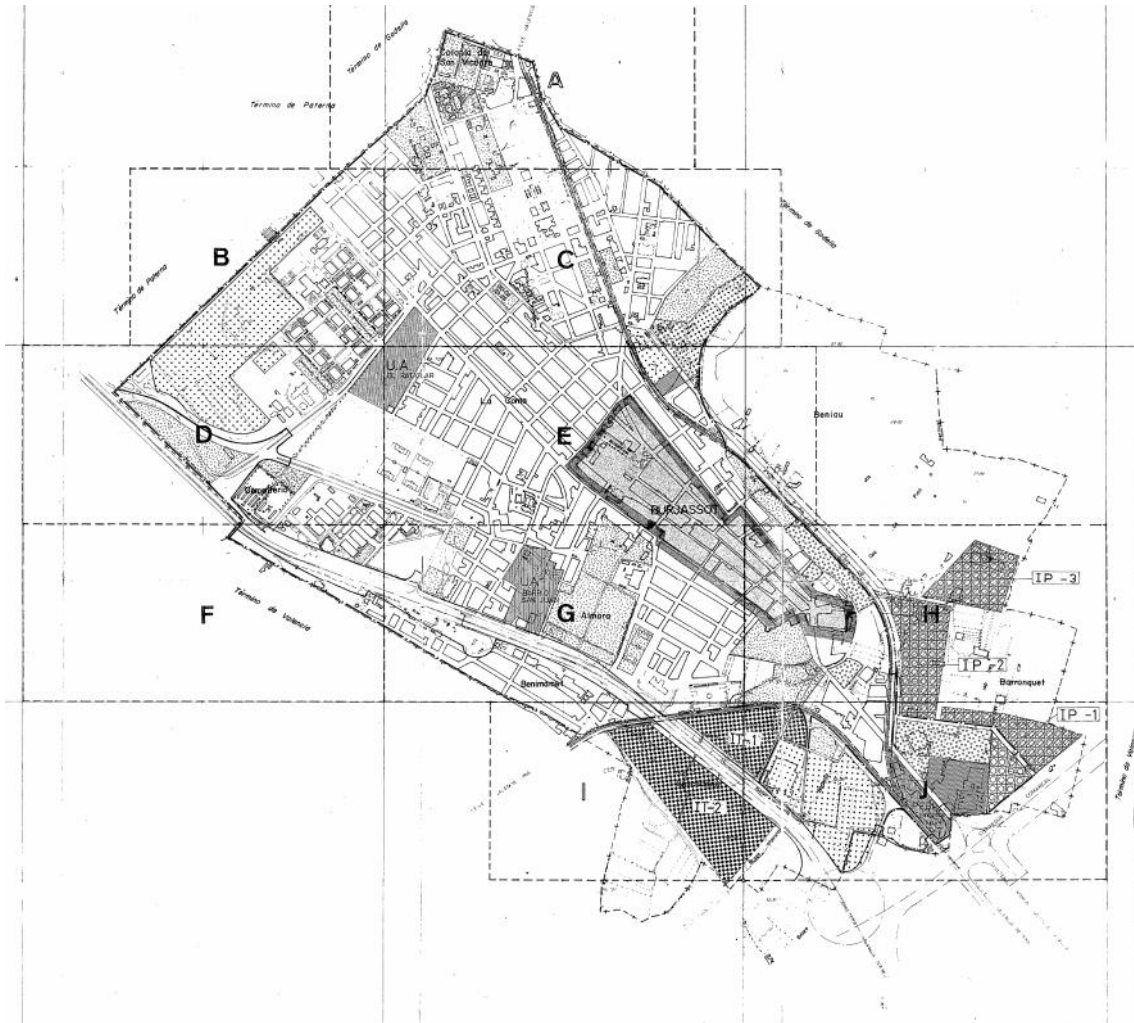
La Ley 5/2014, de 25 de Julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, publicada en el DOGV el 31 de Julio de 2014, (LOTUP) determina en su artículo 19 que los estudios de detalle pueden establecer la ordenación pormenorizada y en el art 41 de la misma ley se concreta su naturaleza y la documentación necesaria:

Artículo 41. Estudios de detalle

- 1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.*
- 2. Se formularán para las áreas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.*
- 3. Los Estudios de Detalle podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el Plan que desarrollen*
- 4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.*

1.2.- Antecedentes del Planeamiento

El Plan General de Ordenación Urbana de Burjassot fue aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, el 27 de septiembre de 1990, ha sido objeto, no obstante de modificaciones puntuales y corrección de errores, aprobadas igualmente por la Comisión Territorial de Urbanismo, 27 de diciembre de 1993, 8 de marzo de 1995 y 2 de mayo de 1995. Sus normas urbanísticas, fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia el 4 de septiembre de 1995.



De dichas normas hay que destacar el artículo 2.6.2. relativo a la clasificación de usos, en el que se establece en su punto b) Centro Universitario. También conviene conocer y por lo tanto transcribir el artículo 5.8.4. *Universidad de Valencia. Facultad de Ciencias*, en el que se establecen los parámetros urbanísticos de la zona, así como la necesidad de su desarrollo, por medio de un estudio de detalle.

Artículo 5.8.4.- Universidad de Valencia. Facultad de Ciencias.

1.- Delimitación:

Comprende la parcela ubicada en el Polígono de Ademuz y donde en la actualidad se ubica la Facultad de Ciencias.

2.- Uso global:

Docente universitario. Se permiten todos los anexos e instalaciones necesarios para el buen funcionamiento del centro, tales como comedor, cafetería, biblioteca, laboratorios, aparcamiento, etc.

3.- Edificabilidad:

Altura máxima de la edificación 19 m.

Nº máximo de plantas: V

Edificabilidad máxima 2,0 m²techo/ m²suelo.

Ocupación máxima de la parcela 50%

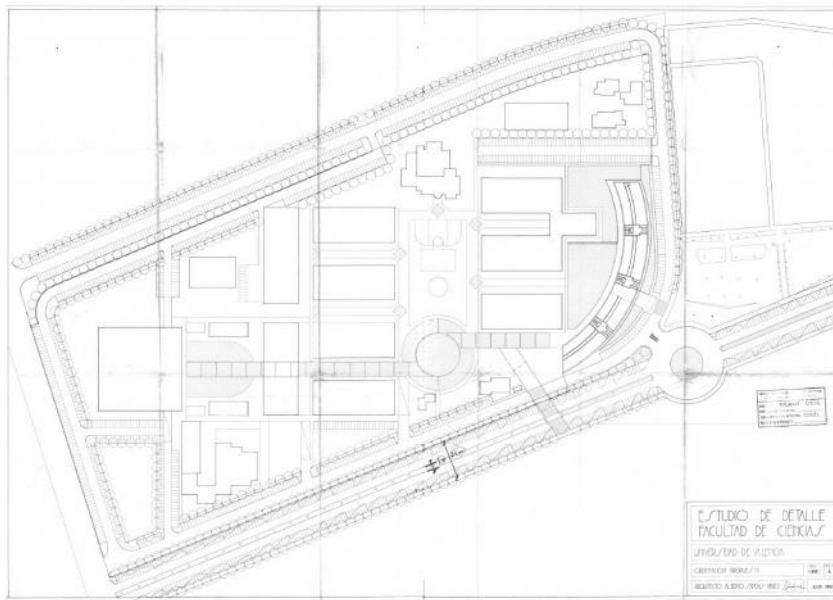
4.- Espacios libres:

Los espacios libres se dedicarán a jardinería y arbolado con una densidad mínima de un árbol cada 50 m² de parcela no edificada.

5.- Desarrollo de Planeamiento:

Deberá desarrollarse en Estudio de Detalle de la totalidad de la parcela, para ejecutar el aprovechamiento previsto en el Plan.

En Julio de 1992, fue redactado un Estudio de Detalle por el arquitecto Alberto Sanchis y aprobado por el Ayuntamiento el 10 de Octubre de 1992.



En Febrero de 2007 se redacta un nuevo estudio de detalle por Pau S.L., Gerardo Roger y Luis Casado aprobado por el Ayuntamiento el 27/11/2007 y que se modifica mediante el presente estudio de detalle



2.- Memoria Justificativa

2.1.- Justificación de las soluciones adoptadas.

El Estudio de Detalle, que se propone en el presente documento, cumplimenta los requerimientos establecidos en la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana para este instrumento de planeamiento como queda justificado a continuación.

El presente Estudio de Detalle, se formula para el área prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Burjassot y como desarrollo de lo previsto en el artículo 5.8.4. de sus Normas Urbanísticas.

Su ámbito comprende una Manzana de 75.739,11 m²s, que limita al norte por la Travesía Camino del Cementerio, al sur por la Avenida Virgen de la Cabeza, al este por la calle Doctor Moliner y al oeste por un viario que la separa del cementerio municipal y que el Plan General de Ordenación Urbana de Burjassot, establece para uso docente universitario.



Propuesta de Ordenación

El presente estudio de detalle, propone las siguientes modificaciones:

- 1.- La modificación del estudio de detalle vigente se refiere exclusivamente a la parcela BJ-14.
- 2.- Su objetivo es la ampliación de la ocupación para la ubicación del superordenador Tirant,
- 3.- El aumento de edificabilidad en esta parcela se compensa con la reducción de la edificabilidad no ejecutada.

La modificación se basa en la ampliación del volumen BJ-14 mediante dos volúmenes de una planta, denominados BJ-14b.

Estos dos volúmenes se localizan de la siguiente forma.

Un volumen, el de mayor tamaño se anexiona en el extremo noreste de la parcela, en la zona más próxima a la avenida Vicent Andrés Estellés. El segundo volumen se localiza entre las parcelas BJ-14 y BJ-13.



Mediante estos volúmenes se amplía el volumen del BJ-14. La superficie de ambos volúmenes es de 164.32 m² en una planta

2.2.- Adecuación a las previsiones del Plan.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES

Superficie parcela:	75.739,11 m ² s				
	Superficie (m ² s)	Alturas	(m ² t)		
BJ-3	1.420,73 m ² s	6	8.524,38 m ² t		
BJ-4	1.232,63 m ² s	5	6.163,15 m ² t		
BJ-5	1.231,98 m ² s	4	4.927,92 m ² t		
BJ-5/BJ6	443,07 m ² s	1	443,07 m ² t		
BJ-6	1.232,67 m ² s	7	8.628,69 m ² t		
BJ-7	1.234,15 m ² s	6	7.404,90 m ² t		
BJ-8	1.231,97 m ² s	4	4.927,88 m ² t		
BJ-9	1.232,67 m ² s	5	6.163,35 m ² t		
BJ-10	1.227,18 m ² s	4	4.908,72 m ² t		
BJ-11	1.145,78 m ² s	1	1.145,78 m ² t		
BJ-12	1.959,00 m ² s	5	9.795,00 m ² t		
BJ-12b	958,42 m ² s	7	6.708,94 m ² t		
BJ-13	787,63 m ² s	2	1.575,26 m ² t		
BJ-14 (1)	518,88 m ² s	2	1037,76 m ² t		
BJ-15	2.571,06 m ² s	3	7.713,18 m ² t		
BJ-16	371,65 m ² s	1	371,65 m ² t		
BJ-17	990,37 m ² s				
BJ-18	972,42 m ² s				
BJ-19	1.644,18 m ² s				
BJ-20	1.878,48 m ² s				
Instalaciones	205,30	1	205,30		
Magatzem	112,26	1	112,26		
Total	24.602,48		80.757,19	Ocupación 32,48%	Aprovechamiento (m ² t/m ² s)
Según estudio de detalle	25.963,00		105.993,00	34,40%	1,399
Excedente			25.235,81	(a repartir entre 17, 18, 19 y 20)	

(1) Corrección de error: En el documento en vigor aparece como 1 planta y son 2 plantas

Como puede observarse, en el cuadro, los parámetros urbanísticos del Estudio de Detalle vigente, no alcanza los máximos establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Burjassot.

Veamos los resultantes del presente Estudio de Detalle:

PARAMETROS DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

BJ-5	1.231,98 m ² s	4	4.927,92 m ² t		
BJ-5/BJ6	443,07 m ² s	1	443,07 m ² t		
BJ-6	1.232,67 m ² s	7	8.628,69 m ² t		
BJ-7	1.234,15 m ² s	6	7.404,90 m ² t		
BJ-8	1.231,97 m ² s	4	4.927,88 m ² t		
BJ-9	1.232,67 m ² s	5	6.163,35 m ² t		
BJ-10	1.227,18 m ² s	4	4.908,72 m ² t		
BJ-11	1.145,78 m ² s	1	1.145,78 m ² t		
BJ-12	1.959,00 m ² s	5	9.795,00 m ² t		
BJ-12b	958,42 m ² s	7	6.708,94 m ² t		
BJ-13	787,63 m ² s	2	1.575,26 m ² t		
BJ-14	518,88 m ² s	2	1037,76 m ² t		
BJ-14b	164,32 m ² s	1	164,32 m ² t		
BJ-15	2.571,06 m ² s	3	7.713,18 m ² t		
BJ-16	371,65 m ² s	1	371,65 m ² t		
BJ-17	990,37 m ² s				
BJ-18	972,42 m ² s				
BJ-19	1.644,18 m ² s				
BJ-20	1.878,48 m ² s				
Instalaciones	205,30	1	205,30		
Magatzem	112,26	1	112,26		
Total	24.766,80		80.921,51	Ocupación 32,70%	Aprovechamiento (m²t/m²s)
Según estudio de detalle	25.963,00		105.993,00	34,40%	1,399
Excedente			25.071,49	(a repartir entre 17, 18, 19 y 20)	

De la observación del cuadro resumen anterior se aprecia que los parámetros que se proponen, están dentro de los límites establecidos para dicha zona por el vigente Plan de Ordenación Urbana de Burjassot

2.2.- Tramitación y aprobación.

La tramitación y aprobación de los Estudios de Detalle, viene regulada en los artículos 57 LOTUP.

Al tratarse de un documento que no modifica la ordenación estructural, corresponde al Ayuntamiento su aprobación definitiva, siendo el propio Ayuntamiento al que le corresponde ordenar su publicación, en al Boletín Oficial de la Provincia.

Al carecer de normas urbanísticas, la entrada en vigor y su ejecutividad, se produce con la publicación del acuerdo aprobatorio, en el que se hará constar esta circunstancia.

Su vigencia es indefinida, al no establecerse, ni en el presente documento, ni el planeamiento general plazo de caducidad alguno.

Valencia Diciembre de 2016

José Luis Banacloig Zahonero