

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE
DETALLE DEL CAMPUS DE LA
UNIVERSITAT DE VALENCIA EN
BURJASSOT:

ANALISIS DE LA INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO:

CAMPUS BURJASSOT. VALENCIA

Diciembre 2016

PROMOTOR:
UNIVERSITAT DE VALÈNCIA

ARQUITECTO:

JOSE LUIS BANACLOIG ZAHONERO

INDICE

MEMORIA.....	3
1. DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA SITUACIÓN.....	3
1.2 Antecedentes.....	3
1.3 Localización.....	3
1.4 Objeto y alcance de la actuación.....	9
2. RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS.....	9
3. ANÁLISIS DEL TERRITORIO Y DE LAS ACTIVIDADES Y PROCESOS CON INCIDENCIA EN EL PAISAJE.....	9
4. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL DE LA ACTUACIÓN.....	11
5. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	13

Valencia, Diciembre de 2016

El Arquitecto

Jose Luis Banacloig Zahonero

MEMORIA

1. DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA SITUACIÓN.

1.2 Antecedentes.

El 5 de febrero de 2016, la Universitat de València acordó requerir a la UTE SELVA-LEING-PREMEA-DOSMILTRES para que llevase a cabo una modificación del Estudio de detalle vigente en el Campus de Burjassot, para que permitiera la creación de un volumen anexo al actual edificio de decanatos.

La ley 5/2014, de 25 de Julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana establece en el artículo 41.4 Estudios de Detalle, lo siguiente :

Contendrán la documentación informativa y normativa adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano

En cumplimiento de estas disposiciones y como documentación complementaria a la del Estudio de Detalle se redacta la presente documentación de **Análisis de Integración en el Paisaje Urbano**

1.3 Localización.

Burjassot es un municipio de la Comunidad Valenciana, España. Perteneciente a la provincia de Valencia, situado en la zona oeste del área metropolitana de Valencia, en la comarca de la Huerta Norte.

Burjassot se encuentra situada al noroeste de la ciudad de Valencia, dentro de su área metropolitana. La superficie del término es casi llana. Sin embargo, en la zona occidental del municipio existen unas pequeñas lomas que alcanzan una altura máxima de sesenta metros que sirven de límite a la Huerta de Valencia. Como toda la comarca, posee un clima mediterráneo.

El término municipal de Burjassot limita con las localidades de Godella, Paterna y Valencia todas ellas de la provincia de Valencia.

Por su cercanía a la capital se ha convertido en un importante nudo de comunicaciones para la comarca, siendo atravesado su término por la línea 1 y 2 de MetroValencia y la línea T4 de MetroValencia, así como líneas de autobuses de la EMT y del Consorcio Municipal de Transportes (CMT). Por carretera es posible llegar por la CV-35 (pista de Ademuz / Av. Cortes Valencianas) y por la Avenida de Burjassot de la capital valenciana.

La población de Burjassot asciende a 37.667 habitantes en 2008. Tras el importante incremento demográfico experimentado en las décadas de 1960 y 1970, se produjo un estancamiento poblacional en los años ochenta, debido fundamentalmente al escueto término municipal que

actualmente está urbanizado en un 70% de su superficie restando solo una escasa zona de huerta que está separada del casco urbano por las vías de la línea 1 de MetroValencia.

El casco urbano se encuentra conurbado con el de la localidad de Godella (y esta a su vez con Rocafort), con la pedanía valenciana de Benimámet y con el barrio patenero de Santa Gema.

Su escaso término municipal se halla urbanizado en su mayor parte existiendo una pequeña zona de huerta donde se cultivan naranjos, hortalizas, cultivos forrajeros y tubérculos. El sector primario, antaño el más importante, es actualmente testimonial.

Por su parte, el sector secundario está representado básicamente por industrias dedicadas a la cerámica, vidrio, textil, de transformados metálicos, madera y muebles, alimentación y confección, habiendo desaparecido en estos últimos años dos grandes industrias dedicadas al juguete y a la fabricación de cemento.

Por todo ello cada vez cobra una mayor importancia el sector terciario, destacando el comercio, transportes y comunicaciones, los servicios financieros y servicios comunales. Teniendo gran relevancia económica los servicios generados en torno al campus universitario. En la actualidad cuenta con una gran zona comercial; Parque Albán. Un parque con unos 15.000m² comerciales inaugurado en la década de los 90. Eroski, ToysRus, Conforama, Norauto, Dominos Pizza... Parque Ademúz es otro parque comercial situado frente Parque Albán separados por la CV-35 y linda con el término de Valencia Capital. Inaugurado en el 2013 cuenta con casi 40.000m² y reúne marcas como Leroy Merlin, McDonalds, Aldi supermercados, Intersport, Todojuguete, Kiwoko, Fifty Factory el outlet grupo Cortefiel, Schmidt cocinas... y muchas más firmas. En la actualidad el sector terciario se va posicionando en Burjassot por la comunicación con la capital y varios pueblos como Paterna, Manises, Godella, Alboraiá... que hacen un entorno comercial con mucho potencial.

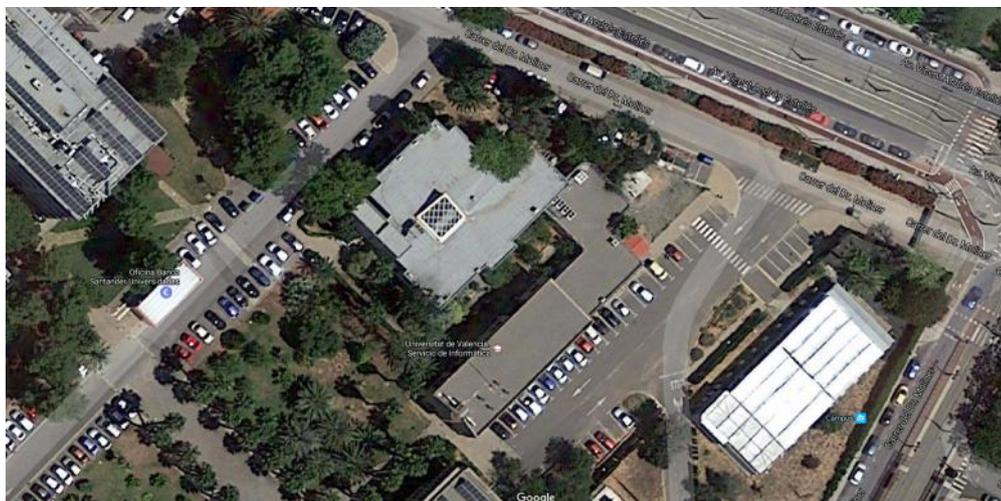
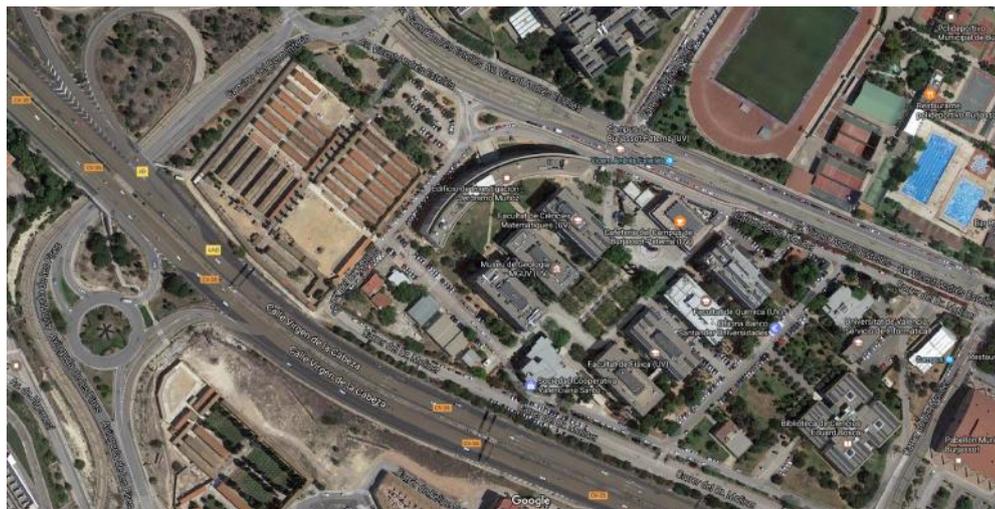
A continuación se relaciona documentación gráfica de localización del municipio y ámbito de estudio.



Localización de Burjassot en la provincia de Valencia.



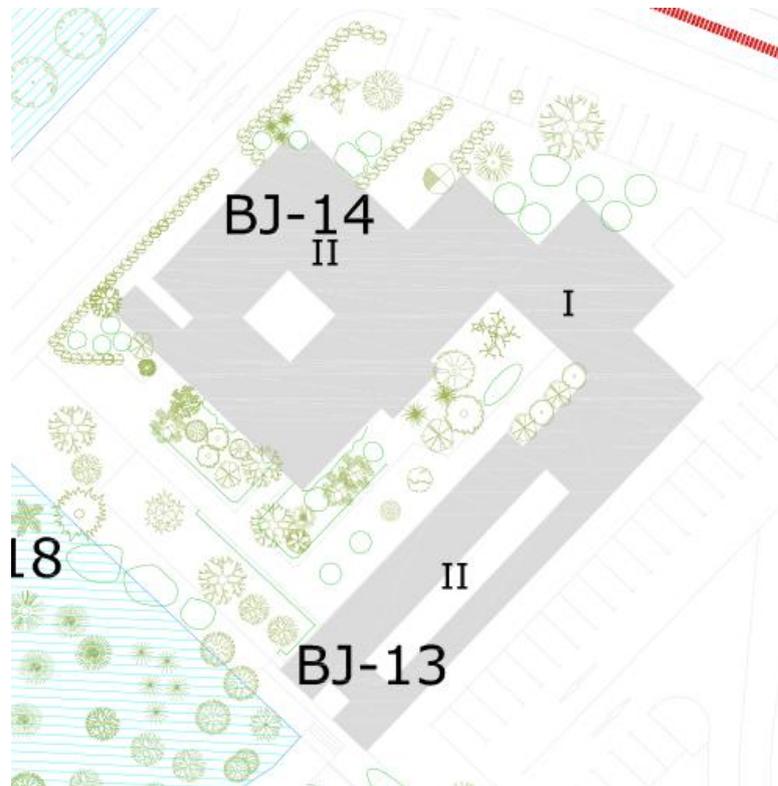
A continuación se relacionan una secuencia de vistas de aproximación a la localización del ámbito del estudio de detalle



Ámbito general de la zona de estudio



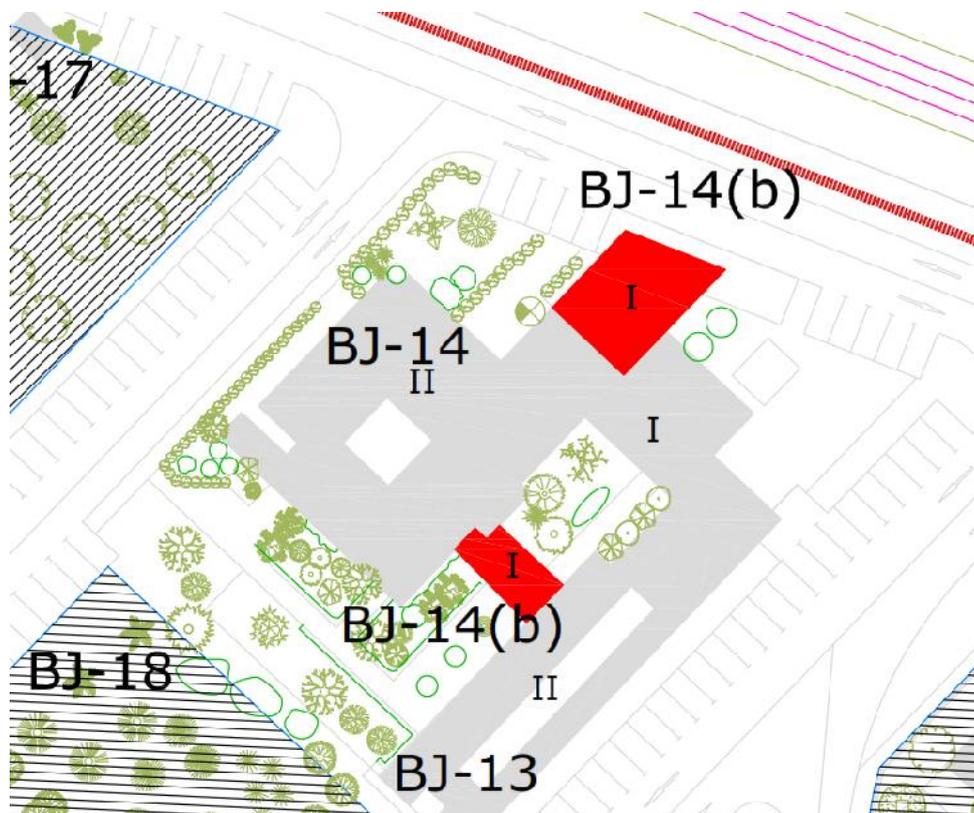
Localización de la parcela afectadas por el Estudio de Detalle,



Ampliación de la parcela según estudio de detalle.



Localización de la parcela modificada.



1.4 Objeto y alcance de la actuación.

La modificación de planeamiento que constituye la actuación a analizar pretende ordenar los volúmenes y el aprovechamiento para una ampliación en el actual bloque BJ-14.

La superficie a ampliar es de 164.34 m²

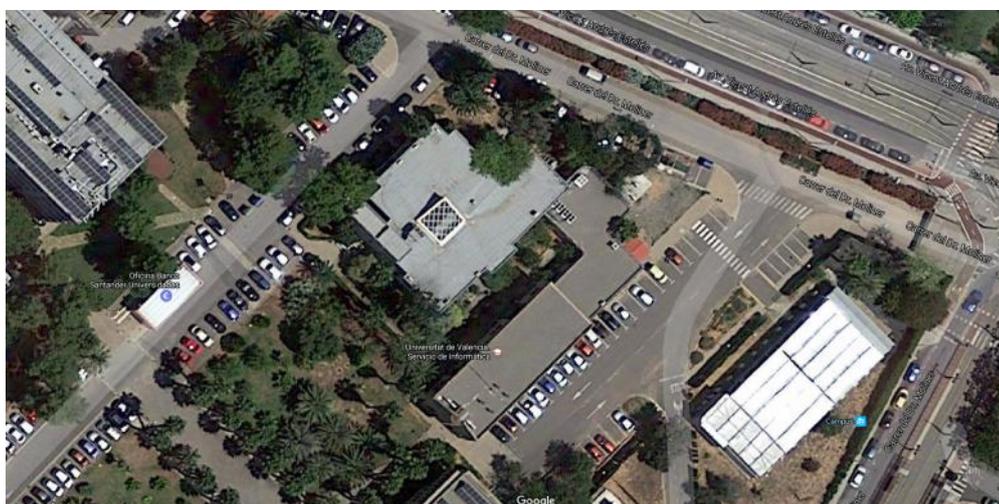
2. RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS

En el presente Estudio, tiene en cuenta el estudio de Paisaje del PGOU de Burjassot.

3. ANÁLISIS DEL TERRITORIO Y DE LAS ACTIVIDADES Y PROCESOS CON INCIDENCIA EN EL PAISAJE.

El enclave en el que se localizan estas parcelas corresponde al de un campus universitario, constituido por edificios docentes construidos en varias épocas y situado en las afueras del casco urbano.

En la actualidad ninguna de las zonas dónde se pretende ampliar los volúmenes se encuentran edificadas y el entorno se encuentra completamente urbanizado.



Analisis visual.

Para llevar a cabo el análisis visual del ámbito de actuación del Estudio de Detalle, se ha procedido a establecer una serie de puntos de observación que aborden el estudio de la calidad escénica del área objeto de análisis.

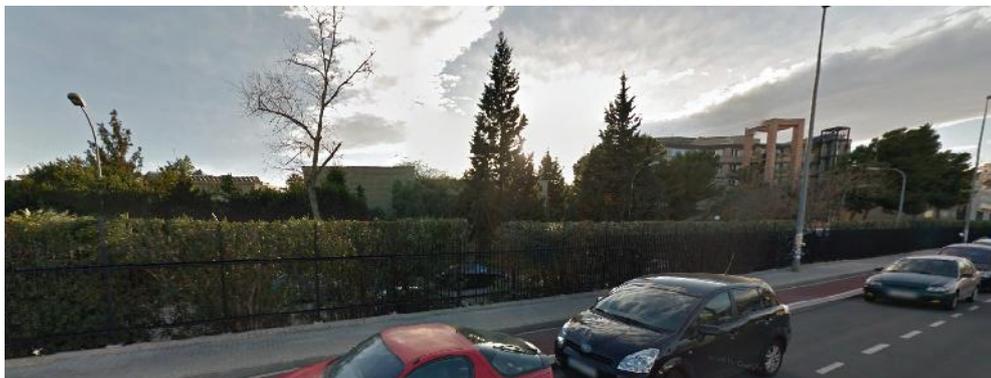
Para ello se analiza un punto de observación principal, situado en el punto más alto de la carretera lateral del tranvía en la avenida Vicent Andrés Estellés.

Desde esta posición se puede observar una amplia superficie, ya que la topografía es plana y las edificaciones próximas no son de gran altura. Existe una gran cantidad de vegetación en el interior del campus universitario.

A continuación se recoge la información gráfica de las cuencas visuales obtenidas.



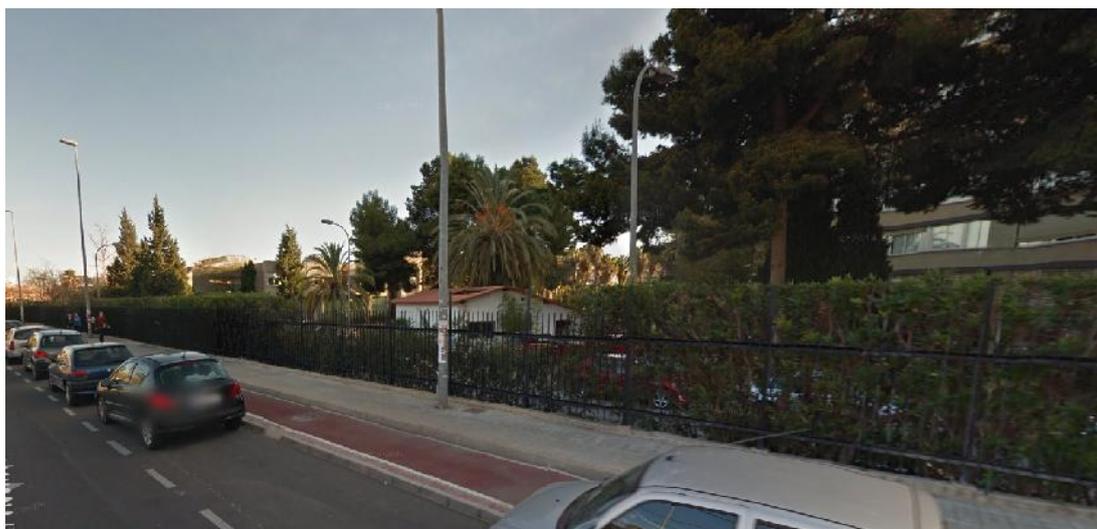
Vista desde la la avenida Vicent Andrés Estellés



Vista desde la la avenida Vicent Andrés Estellés



Vista desde la la avenida Vicent Andrés Estellés



Vista desde la la avenida Vicent Andrés Estellés

4. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL DE LA ACTUACIÓN.

Dentro de las posibilidades de actuar sobre el paisaje desde un ámbito tan concreto, el principal efecto de la aprobación del Estudio de Detalle, será la creación de dos volúmenes anexos junto al edificio BJ-14, en una zona en la que existe un gran espacio libre lateral.

Estudio de detalle Actual. Volúmenes.



Estudio de detalle modificado. Volúmenes.



El Estudio de Detalle propuesto, no altera, ni en sentido positivo ni en sentido negativo, la situación paisajística de la zona. No reduce el valor visual del paisaje en el que se desarrolla, no difiere ni contrasta significativamente respecto del entorno dónde se ubica y no domina ni altera negativamente su composición o sus elementos por su extensión, volumen, composición, tipo, textura, color o forma.

En consecuencia, en la medida en que no afecta negativamente al carácter del lugar, se considera integrada en el paisaje.

5. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

En general, tal y como se ha explicado, no se percibe que la aprobación del plan propuesto suponga efectos significativos de carácter negativo sobre el paisaje.

Además, tratándose de una propuesta de planeamiento, las medidas de integración paisajística deben adoptar la naturaleza de norma, y por ello se incluyen en el documento urbanístico.

En cuanto a las medidas dirigidas a reducir los impactos transitorios, no se considera necesario introducir norma alguna fuera de lo establecido al respecto en las Ordenanzas municipales de aplicación.