

## INFORME TÉCNICO ALTERNATIVAS TÉCNICAS UE-1 (EXP 2020/6523B)

### ANTECEDENTES

**PRIMERO.** Con fecha 28/09/2021, se publicaron las bases de PROGRAMACIÓN PARA LA ELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA Y SELECCIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LA CONDICIÓN DE URBANIZADOR DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE BURJASSOT, en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV nº 9183)

Se efectuó la apertura de los sobres técnicos (SOBRE B) el día 13/01/2022, en el despacho de reuniones del negociado de urbanismo e infraestructuras, una vez finalizado el plazo de presentación de ofertas el 28/12/2021 según se establecía en las bases de programación.

A la convocatoria concurren dos equipos:

LICITADOR	
Nombre	NIF
ARQUIGREMIO, SLU	B83239962
URANSA EMPRESA CONSTRUCTORA, SL	B0184416-6

**SEGUNDO.** Que, el PGOU de Burjassot aprobado por la CTU el 10 de abril de 2019 y publicado en el BOP el 4 de julio de 2019, establece la necesidad de realizar un Estudio de Detalle para el desarrollo volumétrico de la Unidad de Ejecución 1.

Artículo 13.1.1 Unidades de Ejecución de la Memoria Justificativa

*“Para dar cumplimiento a lo solicitado por la EVHA, y mejorar desde el punto de vista social y paisajístico la ordenación pormenorizada propuesta, está tendrá la consideración de orientativa, y el desarrollo de la volumetría de esta unidad de ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle”*

Artículo 30 Desarrollo del Plan de las Normas de Ordenación estructural

*“7.- En relación a la UE-1, se deberá realizar un Estudio de Detalle y un Estudio de Integración Paisajística al objeto de reordenar la volumétrica de la edificabilidad asignada que permita la disminución de las alturas máximas previstas, la disposición de la edificabilidad residencial en continuidad con el tejido residencial existente y la ubicación de las edificaciones de mayor altura en los ámbitos que posibiliten su mayor integración paisajística”.*

### INFORME TÉCNICO

**PRIMERO.** Que, según queda regulado en el Decreto Legislativo 1/21 de 18 de junio de 2021 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en su artículo 41 los Estudios de Detalle podrán:

“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 delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

3. 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.”

**SEGUNDO.** Que, según se establece en al artículo 57 Formulación de estudios de Detalle de las Normas de Ordenación Estructural del PGOU de Burjassot en su apartado 3

*Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el Plan General en Suelo Urbano, dentro de aquellas Zonas de Calificación Urbanística en que expresamente se permite, y los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, reajustando o estableciendo alineaciones y rasantes, y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla en ningún caso.*

*Estarán sujetos a las siguientes limitaciones específicas:*

a) *La adaptación y reajuste de alineaciones y rasantes **no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el Plan General** o por otros Planes de rango superior en ninguna de sus partes, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el Plan para las calles que discurren a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno.*

***Podrán crear nuevo viario de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores.***

b) *No podrán reducir ninguno de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento de rango superior, ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional, público o privado, por dicho planeamiento.*

c) *No podrán introducir usos prohibidos por la Ordenanza Particular de la Zona, ni alterar el uso pormenorizado calificado por el Plan.*

d) *No podrán aumentar ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el Plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de edificación señalados en Ordenanza, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito.*

e) *Los Estudios de Detalle en las zonas de ordenación de uso global residencial cuyo objeto sea la reordenación de volúmenes podrán aumentar éstos hasta dos plantas más de la establecida en la ordenación pormenorizada prevista por el Plan, siempre que se pretenda igualar cornisas o medianeras existentes en el ámbito.*

*En el caso de disparidad de alturas en los colindantes, la mayor altura propuesta solo se podrá prolongar hasta un máximo del 50% de la longitud de la fachada, y nunca más de 15 m. de longitud.*

- f) *El Estudio de Detalle no podrá alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar, una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por este Plan al ordenar cada zona.*

**SEGUNDO.** Que, la ficha de Planeamiento de la Unidad de Ejecución UE-1 establece los siguientes parámetros de Ordenación y Edificabilidad:

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN Y EDIFICABILIDAD			
SUELO DOTACIONAL INCLUIDO		EDIFICABILIDAD	
3.242 m <sup>2</sup>		36.170 m <sup>2</sup> t	
Zonas Verdes:	1.260 m <sup>2</sup>	Residencial libre	
Red Viaria:	1.982 m <sup>2</sup>	Residencial vda protegida	17.555 m <sup>2</sup> t
Equipamientos:		Terciaria	18.615 m <sup>2</sup> t

**TERCERO.** Que, en la descripción de la ficha, se indica que la superficie computable de la Unidad correspondiente con los suelos de titularidad privada incluidos en el ámbito es de **14.402 m<sup>2</sup>**, mientras que la superficie de los suelos de titularidad privada incluidos en la Unidad de Ejecución según catastro es de 14.860,46 m<sup>2</sup> y según registro de 14.861,13 m<sup>2</sup> (CRU 46085000863598).

**CUARTO.** Que, analizadas las dos alternativas técnicas presentadas para el desarrollo de la UE-1 se obtienen los siguientes parámetros:

**ARQUIGREMIO:**

ARQUIGREMIO				
PARCELA	USO	Superficie Parcela	Huella edificatoria máxima	Espacio libre privado
P1	RES.UNIVERSITARIA	2.383,00 m <sup>2</sup>	837,40 m <sup>2</sup>	1.545,60 m <sup>2</sup>
P2	RESIDENCIAL	3.712,00 m <sup>2</sup>	1.674,80 m <sup>2</sup>	2.037,20 m <sup>2</sup>
P3	COMERCIAL	3.176,00 m <sup>2</sup>	2.120,00 m <sup>2</sup>	1.056,00 m <sup>2</sup>
P4	OFICI-HOTELERO	2.225,00 m <sup>2</sup>	710,20 m <sup>2</sup>	1.514,80 m <sup>2</sup>
<b>Superficie privada</b>		<b>11.496 m<sup>2</sup></b>	<b>5.342,40 m<sup>2</sup></b>	<b>6.153,60 m<sup>2</sup></b>
ZONA VERDE		1.260,00 m <sup>2</sup>		
RED VIARIA		2.104,46 m <sup>2</sup>		
<b>Suelo dotacional</b>		<b>3.364,46 m<sup>2</sup></b>		
<b>Superficie Unidad según catastro</b>		<b>14.860,46 m<sup>2</sup></b>		

SUELO DOTACIONAL INCLUIDO		EDIFICABILIDAD	
3.364,46 m <sup>2</sup>		36.170 m <sup>2</sup> t	
Zonas Verdes:	1.260 m <sup>2</sup>	Residencial libre	
Red Viaria:	2.104,46 m <sup>2</sup>	Residencial vvda protegida	17.555 m <sup>2</sup> t
Equipamientos:		Terciaria	18.615 m <sup>2</sup> t

La alternativa presentada por Arquigremio, propone una ordenación distinta a la orientativa propuesta por el PGOU de Burjassot, reordenando los volúmenes previstos. Como resultado de la nueva ordenación la superficie dotacional entre Zonas verdes y viario de 3.364,46 m<sup>2</sup> y la superficie privada es de 11.496 m<sup>2</sup> de los cuales, 5.342,40 m<sup>2</sup> estarían ocupados por la edificación y 6.153,60 m<sup>2</sup> de suelo se destinarían a espacios libres privados. Lo que supone una amplia reducción de la huella edificatoria que planteaba el PGOU, pasando de 9.652,00 m<sup>2</sup> a 5.342,00 m<sup>2</sup>.

En lo referente a la edificabilidad la propuesta agota, con la edificación propuesta, la edificabilidad otorgada por el planeamiento distribuyéndola como sigue:

Parcela	Superficie	Uso	Nº Plantas	Edificabilidad
P1	2.383 m <sup>2</sup>	RES.UNIVERSITARIA	XIII	10.830 m <sup>2</sup> t
P3	3.176 m <sup>2</sup>	COMERCIAL	II	2.500 m <sup>2</sup> t
P4	2.225 m <sup>2</sup>	OFICINA-HOTELERO	IX	5.285 m <sup>2</sup> t
<b>Edificabilidad terciaria</b>				<b>18.615 m<sup>2</sup>t</b>
P2	3.712 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL VPP	XI	17.555 m <sup>2</sup> t
<b>Edificabilidad residencial</b>				<b>17.555 m<sup>2</sup>t</b>

Definiendo la edificabilidad terciaria en tres posibles usos: Parcela P1 Terciario-Residencia Universitaria, Parcela P3 Terciario-Comercial y Parcela P4 Terciario-Oficinas/Hotelero.

Respecto al suelo dotacional, **se modifica la localización de la zona verde y su morfología**, implicando esto una modificación de su calificación, pasando de ser un jardín SJL, a tener que ser área de juego SAV de la red secundaria de Zonas Verdes, al no tener un diámetro mínimo inscribible de 25 m pero si uno de 12m, tal y como se establece en el anexo IV Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas del Decreto Legislativo 1/21 de 18 de junio de 2021, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, **sin suponer en ningún caso dicha variación morfológica y de localización una reducción de los estándares globales de Zonas Verdes al mantener su superficie.**

Modificaciones que requerirán, **si resultase elegida y con carácter previo a la aprobación del plan, de un dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunidad Valenciana**, según se establece en el artículo 68.7 del mencionado Decreto, al suponer una zonificación y uso urbanístico diferente de las zonas verdes previstas en el PGOU de Burjassot (BOP 04/07/2019).

*"Cuando se produzca una modificación en la planificación urbanística que tenga por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas, se requerirá un dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, con carácter previo a la aprobación del plan."*

En lo que se refiere a la red viaria dentro del ámbito de la UE-1, el diseño del viario interior propuesto da continuidad al establecido por el PGOU para las calles adyacentes al ámbito de la unidad, con una superficie destinada a red viaria dentro del ámbito de 2.104,46 m<sup>2</sup> sin comportar en ningún caso una reducción del espacio viario y de la funcionalidad del diseñado por el PGOU de Burjassot.

Respecto a las alturas, el estudio de detalle remodela los volúmenes reduciendo las alturas máximas previstas por el PGOU en dos plantas, pasando de XV a XIII en la edificación de mayor altura.

#### URANSA

URANSA				
PARCELA	USO	Superficie Parcela	Huella edificatoria máxima	Espacio libre privado
P1	TERCIARIO	6.682,00 m <sup>2</sup>	6.682,00 m <sup>2</sup>	
P2	RESIDENCIAL VPP-TER	1.030,00 m <sup>2</sup>	1.030,00 m <sup>2</sup>	
P3	RESIDENCIAL VPP-TER	1.030,00 m <sup>2</sup>	1.030,00 m <sup>2</sup>	
P4	TERCIARIO	815,38 m <sup>2</sup>	815,38 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie privada</b>		<b>9.557,38 m<sup>2</sup></b>	<b>9.557,38 m<sup>2</sup></b>	-
ZONA VERDE		1.346,00 m <sup>2</sup>		
RED VIARIA		3.957,08 m <sup>2</sup>		
<b>Suelo dotacional</b>		<b>5.303,08 m<sup>2</sup></b>		
<b>Superficie Unidad según catastro</b>		<b>14.860,46 m<sup>2</sup></b>		

SUELO DOTACIONAL INCLUIDO		EDIFICABILIDAD	
5.303,08 m <sup>2</sup>		36.170 m <sup>2</sup> t	
Zonas Verdes:	1.346,00 m <sup>2</sup>	Residencial libre	
Red Viaria:	3.957,08 m <sup>2</sup>	Residencial vvda protegida	17.555 m <sup>2</sup> t
Equipamientos:		Terciaaria	18.615 m <sup>2</sup> t

La alternativa presentada por Uransa, propone una ordenación similar a la propuesta por el PGOU de Burjassot, con una superficie dotacional entre Zonas verdes y viario de 5.303,08 m<sup>2</sup> y una superficie privada ocupada por la edificación de 9.557,38 m<sup>2</sup>, ligeramente inferior a los 9.652,00 m<sup>2</sup> que proponía el PGOU de Burjassot.

En lo referente a la edificabilidad la propuesta también agota, con la edificación propuesta, la edificabilidad otorgada por el planeamiento distribuyéndola como sigue:

Parcela	Superficie	Uso	Nº Plantas	Edificabilidad	
				Terciaaria	Residencial-VPP
P1	6.682 m <sup>2</sup>	TERCIARIO	III	5.955,00 m <sup>2</sup> t	
P2	1.030 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL VPP-TERCIARIO	II/XII+A	1.030,00 m <sup>2</sup> t	8.777,50 m <sup>2</sup> t
P3	1.030 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL VPP-TERCIARIO	II/XII+A	1.030,00 m <sup>2</sup> t	8.777,50 m <sup>2</sup> t
P4	815,38	TERCIARIO	XIII	10.600,00 m <sup>2</sup> t	
<b>Edificabilidad</b>				<b>18.615 m<sup>2</sup>t</b>	<b>17.555 m<sup>2</sup>t</b>

Respecto al suelo dotacional, **se amplía ligeramente la superficie del jardín de la Red Secundaria SJL** pasando de una superficie de 1.260 m<sup>2</sup> a 1.346 m<sup>2</sup> pero **manteniendo su ubicación y su morfología.**

En lo que se refiere a la red viaria dentro del ámbito de la UE-1, el diseño del viario interior propuesto da continuidad al establecido por el PGOU para las calles adyacentes al ámbito de la unidad, con una superficie destinada a red viaria dentro del ámbito de 3.957,08 m<sup>2</sup> sin comportar en ningún caso una reducción del espacio viario y de la funcionalidad del diseñado por el PGOU de Burjassot.

Respecto a las alturas, el estudio de detalle reduce las alturas máximas previstas por el PGOU en dos plantas, pasando de XV a XII+A para las edificaciones de las parcelas P2 y P3 y a XIII en la edificación de la parcela P4.

**QUINTO.** Que, las dos alternativas técnicas presentadas **CUMPLEN** con las funciones definidas en el Decreto Legislativo 1/21 de 18 de junio de 2021, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana y con las limitaciones establecidas por el PGOU en su artículo 57 Formulación de Estudios de Detalle de las Normas Pormenorizadas de Ordenación Estructural del PGOU de Burjassot (BOP 04/07/2019) de un Estudio de Detalle.

**SEXTO.** Que, vistas las dos alternativas se procede a realizar una descripción global de las dos propuestas presentadas:

**DESCRIPCIÓN DE LAS PROPUESTAS PRESENTADAS:**

ARQUIGREMIO
DESCRIPCIÓN
<p>Plantea una nueva ordenación volumétrica de la edificación y de los espacios libres, secuenciándolos alternativamente.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dispone la edificabilidad en bloques edificados perpendiculares a la vía Catedrático Escardino.</li> <li>- Reduce las alturas de los bloques residenciales de XV a XI.</li> <li>- Mantiene las alturas de bloque terciario en altura en XIII pero lo ubica más próximo al Campus Universitario.</li> <li>- La gran manzana terciaria de III alturas que planteaba el PGOU la transforma en dos. Una parcela comercial con un volumen edificado de II alturas y una segunda parcela terciaria donde el volumen edificado dispone de IX alturas, dejando la planta baja pasante.</li> <li>- La colocación secuencial de los bloques edificados genera espacios libres de uso privado en cada una de las parcelas.</li> <li>- La huella de la edificación con destino privado pasa de 9.652 m<sup>2</sup> en el PGOU a 5.342,40 m<sup>2</sup>, una reducción de 4.309,60 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Bloque residencial XI plantas 837,40 m<sup>2</sup> (1.674,80 m<sup>2</sup>)            Bloque terciario XIII 837,40 m<sup>2</sup>            Bloque comercial 2.120 m<sup>2</sup>            Bloque terciario-oficinas IX 710,20 m<sup>2</sup>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La superficie de la Zona Verde se mantiene en 1.260 m<sup>2</sup> pero deja de ser SJL, teniendo que ser considerada como SAV de la red secundaria. Se modifica la ubicación y morfología, planteando un paseo lineal paralelo a la CI Catedrático Escardino.</li> </ul>

## ORDENACIÓN



## IMAGEN





## URANSA

### DESCRIPCIÓN

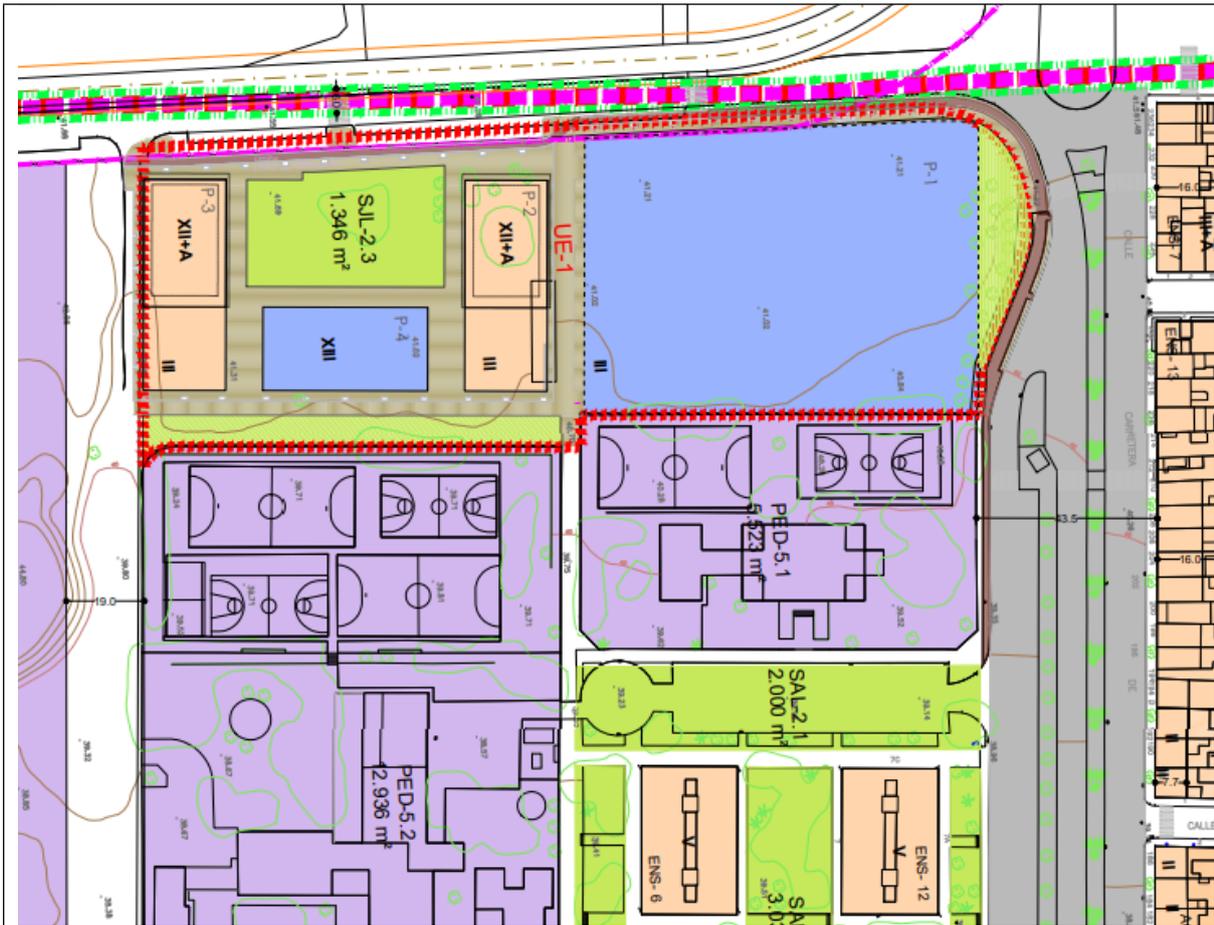
Plantea una ordenación similar a la recogida en el PGOU de Burjassot manteniendo la edificabilidad por usos otorgada de 17.555 m<sup>2</sup> de uso residencial y de 18.615 m<sup>2</sup> de terciaria, pero introduciendo las siguientes variaciones:

- De los tres bloques en altura que forman una U, modifica la ubicación del bloque terciario en altura colocándolo en el centro de los bloques residenciales, creando una simetría.
- A los bloques residenciales que en la ordenación del PGOU se les dotaba de XV alturas se reduce su altura máxima a XII alturas + ático, dejando las zonas coincidentes con el bloque terciario en altura de III alturas (destinando la planta baja y primera a uso terciario y la tercera planta a un uso residencial).
- El bloque terciario en altura mantiene las alturas máximas de la ordenación orientativa del PGOU de Burjassot.
- La huella de la edificación con destino privado se reduce ligeramente respecto a la planteada en el PGOU pasando de 9.652 m<sup>2</sup> a 9.557,38 m<sup>2</sup>, una reducción de 94,62 m<sup>2</sup>.
- La gran manzana terciaria de III alturas no se modifica ni en superficie ni en alturas.
- Se amplía ligeramente la superficie de la zona verde SJL-2.3 de la red secundaria del PGOU en 86 m<sup>2</sup>.
- Se aumenta el vuelo permitido en los bloques residenciales pasando de 1 m a 1,5 m.

### ORDENACIÓN



Ajuntament de  
Burjassot



## IMAGEN





**SÉPTIMO.** Que, ambas propuestas se ajustan a los parámetros de Ordenación y Edificabilidad establecidos en la Ficha de Planeamiento de la UE-1 tal y como se refleja en la tabla anexa:

		ARQUIGREMIO			URANSA
<b>EDIFICABILIDAD</b>		<b>36.170 m<sup>2</sup>t</b>			<b>36.170 m<sup>2</sup>t</b>
<b>VPP</b>	17.555 m <sup>2</sup> t	17.555 m <sup>2</sup> t			17.555 m <sup>2</sup> t
<b>Terciario</b>	18.615 m <sup>2</sup> t	18.615 m <sup>2</sup> t	Residencia Universitaria (compatible)	10.830,00 m <sup>2</sup> t	18.615 m <sup>2</sup> t
			comercial	2.500,00 m <sup>2</sup> t	
			Oficinas-hotelero	5.285,00 m <sup>2</sup> t	
<b>SUELO DOTACIONAL</b>					
<b>ZONAS VERDES</b>		1.260 m <sup>2</sup> SAL			1.346,00 m <sup>2</sup> SJL
<b>RED VIARIA</b>		2.104,46 m <sup>2</sup>			3.957,08 m <sup>2</sup>

**OCTAVO.** Que, la Base XIII.a determinaba para la elección de la Alternativa Técnica los siguientes Criterios de valoración No automáticos *“la calidad y valor técnico de las soluciones propuestas para la urbanización teniendo en cuenta, asimismo, las características estéticas y funcionales y las características medioambientales previstas en el estudio de paisaje del Plan General”* en virtud del artículo 128.5 Bases de Programación de TRLOTUP.

**NOVENO.** Que, dadas las genéricas consideraciones de las Bases de Programación, al no quedar definidos los aspectos a valorar de cada uno de los criterios, ni la puntuación máxima a atribuirles en función de la importancia de los mismos, se considera oportuno por los informantes para una adecuada valoración, definir los aspectos, sub-aspectos y las puntuaciones máximas a otorgar, procediendo a la siguiente justificación de los mismos:

1. Según la Base XI Contenido de la Alternativa Técnica. Prescripciones del Proyecto de Urbanización, y en virtud de los artículos 117 Contenido documental del programa de actuación integrada. Alternativa técnica y proposición jurídico-económica y artículo 182. Proyectos de Urbanización del Decreto Legislativo 1/21, de 18 de junio de 2021, de aprobación del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, las alternativas técnicas debían incluir los siguientes documentos:
  - A) *Un estudio de detalle.*
  - B) *Un estudio de integración paisajística en cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.*
  - C) *El inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas.*
  - D) *Un proyecto de urbanización, que deberá definir los detalles técnicos con precisión suficiente para que pueda ser ejecutado, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor original.*
  - E) *El desarrollo del programa de actuación integrada deberá incorporar los programas de paisaje incluidos en la ficha de paisaje de la unidad de ejecución que se aporta seguidamente. A tal objeto se presentará un proyecto dentro del Programa de imagen urbana para la normalización del borde urbano entre el espacio urbano y la huerta.*
  
2. El proyecto de urbanización según lo establecido en los artículos 117.2.c y 183 de la TRLOTUP, y teniendo en cuenta que forma parte de una alternativa técnica de un Programa, no debía incluir ni cuadros de precios descompuestos ni presupuesto de ejecución material, que deberá aportarse junto con la proposición jurídico-económica del Programa, debiéndose ajustarse a las condiciones técnicas mínimas establecidas en el Anexo IX de las Bases de Programación.
  
3. Los aspectos, sub-aspectos y las puntuaciones máximas considerados para realizar la valoración de las alternativas técnicas son los siguientes:

CRITERIOS ASPECTOS Y SUB-ASPECTOS A VALORAR		PUNTUACIÓN MÁXIMA	
1. CALIDAD URBANA Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA PROPUESTA		8 puntos	
2. VALOR TÉCNICO DE LA DOCUMENTACIÓN MÍNIMA A PRESENTAR	2.1 Proyecto de urbanización	2 puntos	
	2.2 Estudio de detalle		
	2.3 Estudio de integración paisajística		
	2.4 Inventario preliminar de construcciones y plantaciones		
	2.5 Programas de Paisaje y Proyecto de imagen urbana		
3. VALOR TÉCNICO DEL CONTENIDO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	3.1 Pavimentación de calzadas, aparcamiento, aceras, red peatonal, tratamiento espacios libres, mobiliario urbano y señalización	Red viaria	4 puntos
		Firmes y pavimentos	
		Mobiliario y dotaciones	
		Contenerización	
		Señalización	
	3.2 Agua potable, riego, hidrantes contra incendios	Agua Potable	
		Riego	
		Hidrantes	
	3.3 Sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales.		

	3.4	Energía eléctrica, gasificación, comunicaciones	Electricidad Gas Telecomunicaciones	
	3.5	Red de alumbrado público		
	3.6	Jardinería, arbolado y ornamentación sistema de espacio libres		
	4. CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES ESTÉTICAS	Y	4.1 Reserva de aparcamientos privados 4.2 Usos y calidad de vida 4.3 Viales, circulaciones y zonas de aparcamiento público 4.4 Zonas verdes 4.5 Características estéticas	

4. El primer aspecto valorable “calidad urbana y de integración paisajística” engloba, de los criterios genéricos determinados por las bases de programación para valorar las alternativas técnicas, tanto el criterio de calidad de la solución de la propuesta de urbanización, como las características medioambientales previstas en el Estudio de Paisaje del Plan General. Además, la calidad de la propuesta es el primero de los aspectos a los que se hace mención en las bases de programación. Por todo lo descrito anteriormente, se considera que este aspecto es el más relevante y por tanto se le asignan 8 puntos de una puntuación total máxima de 20.
5. Se considera oportuno diferenciar a efectos de la puntuación a otorgar entre el “valor técnico de la documentación mínima a presentar”, elementos mínimo exigibles sin los cuales la alternativa técnica no podría ser admitida, con una puntuación de 2 puntos y “el valor técnico del contenido de las obras de urbanización”, con una puntuación de 4 puntos al ser considerado un aspecto más relevante a la hora de puntuar las propuestas, y que ese contenido puede ser “mejorado” previamente a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización sobre la base de las indicaciones que establezca el Ayuntamiento, garantizando así que ese proyecto, cuando quede definitivamente aprobado, cumplirá con las prescripciones legales.
6. Se ha considerado que cabe asignar la misma puntuación, de 6 puntos sobre 20, tanto a las “características funcionales y estéticas” que al “valor técnico” ya que las bases no establecían diferencias de importancia y se considera igualmente relevantes para la selección de la alternativa técnica.
7. Las características funcionales y estéticas se han dividido en cinco sub-aspectos, cuatro de ellos relacionados con las “características funcionales” y uno con las “características estéticas” a las que hacen referencia las bases de programación.

Entre los aspectos funcionales se han valorado: reserva de aparcamientos privados, usos y calidad de vida, viales, circulaciones y zonas de aparcamiento público y zonas verdes, aspectos regulados por el PGOU de Burjassot y por la legislación urbanística vigente de la Comunidad Valenciana. Este hecho, además de ser aspectos influyentes en el espacio construido y en la vida

del ciudadano, nos lleva a considerar más relevantes las “características funcionales” frente a las “características estéticas” por ello, de los cinco aspectos definidos las características estéticas es uno de ellos, repartiendo la puntuación proporcionalmente entre los cinco.

8. Se ha otorgado en base a la calidad de la propuesta en cada uno de los aspectos definidos la puntuación máxima afectada del porcentaje correspondiente a los siguientes escalones:

CALIDAD DE LA PROPUESTA	PORCENTAJE DE PUNTUACIÓN
Muy Buena	100%
Buena	75%
Regular	50%
Mala	25%
Muy mala	0%

Considerando por los técnicos que todos los aspectos a valorar tienen la misma importancia, la valoración final de cada uno de los criterios será la media de los porcentajes obtenidos en cada uno de los aspectos que los integran. En el caso de que existan sub-aspectos serán estos los que se valoren según los escalones de la tabla, siendo la valoración final de cada uno de los aspectos y de los criterios la media de los porcentajes obtenidos.

**DÉCIMO.** Que, según la justificación de los criterios a valorar realizada en el punto anterior, la valoración de las alternativas técnicas es la siguiente:

## **1. CALIDAD URBANA Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA PROPUESTA**

### **ARQUIGREMIO**

La ordenación propuesta de Arquigremio mejora la ordenación propuesta por el PGOU para la Unidad de ejecución, al integrarse mejor en el entorno en el que se ubica la UE-1, próximo al Parque Científico de la Universidad de Valencia, a la Escuela Técnica Superior de Ingeniería y al Barrio Residencial de las 613. En consecuencia, se concretan dichas mejoras en relación con la ordenación propuesta por el PGOU en los siguientes aspectos:

- Da una mayor continuidad a la trama residencial urbana de las 613 y a la secuencia de volúmenes del Parque Científico de la Universidad de Valencia y de la Escuela de Ingeniería disponiendo todos los volúmenes edificables perpendicularmente a la CI Catedrático Escario, lo que permite una mayor integración en el tejido urbano de Burjassot.
- La disposición volumétrica de los bloques a lo largo de toda la longitud del ámbito, permite dotar a la Calle catedrático Escario el carácter de eje estructural propio y necesario para un borde urbano, además de mejorar la conexión física y visual del nuevo ámbito con el casco urbano de Burjassot al crear un paisaje más permeable, potenciando la presencia en el paisaje de los recursos paisajísticos perceptibles desde el ámbito.
- Se crea un nuevo paisaje urbano más ordenado, fluido, continuo y permeable que con la ordenación propuesta por el PGOU, lo que permite una mejor integración en el paisaje urbano y un menor impacto sobre el territorio y el paisaje.
- Al utilizar la misma disposición volumétrica para la edificabilidad residencial y terciaria permite la creación de un paisaje más unitario y homogéneo.
- La secuencia ordenada de los bloques crea espacios libres entre las edificaciones generando un mayor

equilibrio entre lo construido y el espacio liberado que la ordenación propuesta por el PGOU de Burjassot, reduciendo considerablemente la huella edificatoria.

- La ordenación propuesta crea un vial, paralelo al Colegio Fernando de los Rios y a las pistas deportivas existentes, que conecta directamente con la Carretera de LLiria lo que permite una mayor integración del nuevo barrio con el tejido residencial existente, hecho que se potencia con la permeabilidad que permite el edificio terciario de Oficinas/hotelero al tener la planta baja pasante.
- El hecho de definir una fachada urbana hacia Crta de LLiria, al ubicar un volumen edificado paralelo a la misma, potencia el carácter de eje de acceso a la población.
- Se crea un paseo lineal a la CI Catedrático Escardino integrando la vegetación existente en el ámbito, lo que por un lado potencia el carácter de eje de acceso y borde urbano, al existir ya un paseo lineal al otro margen de la vía en el término municipal de Paterna y por otro lado da continuidad a la infraestructura verde de Burjassot además de crear con el arbolado una barrera acústica frente al metro, cumpliendo con los objetivos de calidad del Programa de Paisaje del UP-Núcleo Urbano al, con la ubicación de las nuevas edificaciones, potenciar las conexiones físicas y visuales con diferentes recursos paisajísticos del municipio como son la Colada del Azagador del Camino de Godella y el Parque San Vicente Ferrer.

**Se considera que la ordenación propuesta mejora desde el punto de vista social y paisajístico la ordenación recogida en el PGOU de Burjassot para la Unidad de Ejecución.**

**CALIDAD MUY BUENA**

**Por lo tanto, cabe calificar LA CALIDAD URBANA Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA de la propuesta de ARQUIGRENIO es de calidad MUY BUENA, correspondiente con un 100 % de la puntuación, con lo que obtiene 8 puntos.**

#### **URANSA**

La propuesta presentada no presenta grandes diferencias respecto a la que recoge el PGOU de Burjassot para la Unidad de ejecución, manteniendo las dimensiones de la parcela terciaria de baja altura y realizando modificaciones volumétricas en las parcelas de edificación en altura.

De las recreaciones aéreas presentadas se aprecia que la disposición de los bloques en altura crea una barrera visual hacia el espacio urbano de Burjassot.

La ordenación propuesta no favorece el equilibrio de los volúmenes edificados en el paisaje, al no permitir crear una imagen urbana ordenada.

No es una solución homogénea, existe una clara diferencia entre la solución arquitectónica adoptada, para la edificabilidad residencial y parte de la terciaria, de bloques en altura y la solución de edificación aislada dentro de una parcela para el resto de la edificabilidad terciaria que se le otorga a la UE.

La manzana terciaria planteada en el extremo noreste del ámbito, dada su superficie en planta y la edificabilidad que se le otorga en tres plantas, deja muy abierta su configuración futura, lo que dará lugar a un espacio urbano desordenado, con falta de trama urbana, en el que el resultado de la escena urbana será difícil de controlar. Se define una gran manzana de uso terciario de tres alturas. Dada la edificabilidad que se le otorga 5.955,00 m<sup>2</sup>t y la superficie que ocupa 6.682,00 m<sup>2</sup>, se considera que gran parte del suelo de la parcela quedará liberado, dejando muy abierta su configuración futura, lo que dará lugar a un espacio urbano desordenado, seguramente destinado a una "playa" de aparcamientos, con falta de trama urbana, similar al generado en la zona de la manzana C2 del Plan Parcial Ademúz. Se debería estudiar y definir su ordenación futura.

La franja verde de esponjamiento y de transición con los equipamientos dotacionales que lindan con el ámbito de la UE-1 (Colegio Fernando de los Ríos y pistas deportivas) pierde su valor al no prolongarse hasta la Carretera de LLiria impidiendo una comunicación directa del ámbito con el tejido residencial existente de Burjassot.

**CALIDAD REGULAR**

Por lo tanto, cabe calificar LA CALIDAD URBANA Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA de la propuesta de URANSA es de calidad REGULAR, correspondiente con un 50 % de la puntuación, con lo que obtiene 4 puntos.

## 2. VALOR TÉCNICO DE LA DOCUMENTACIÓN MÍNIMA EXIGIDA EN LAS BASES

### PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Proyecto de urbanización de las obras complementarias de conexión e integración de la urbanización según determinen las compañías suministradoras de servicios. Los costes de estas actuaciones de conexión e integración se incluirán dentro del presupuesto de la obra urbanizadora.

El proyecto de urbanización, que deberá definir los detalles técnicos con precisión suficiente para que pueda ser ejecutado, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor original.

Deberá contener, en virtud del La Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana

(Art 111. LOTUP / Art. 117 TRLOTUP)

1.º Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.

2.º Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.

3.º El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.

4.º Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.

5.º El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.

6.º Si el programa conlleva compromiso de edificación o rehabilitación, bastará el proyecto básico respecto de las obras de edificación o rehabilitación.

**no incluirá** ni cuadros de precios descompuestos ni presupuesto de ejecución material, que deberá aportarse en la proposición jurídico-económica del Programa

(Art 174. LOTUP / Art. 183 TRLOTUP)

e) Plan de etapas o fases de la obra de urbanización, estableciendo las condiciones necesarias para, cuando sea posible, recibir parcialmente cada fase.

f) Los informes ambientales y contramedidas propuestas sobre la incidencia ambiental, en su entorno, de las actuaciones propiamente dichas y de las que se tengan que tomar durante el período de obras.

### ARQUIGREMIO S.L.U.

Entre la documentación presentada del proyecto de urbanización este no contiene los siguientes documentos:

- Pliego de prescripciones técnicas.
- Estudio de seguridad y salud.

No se aporta documentación alguna referente al levantamiento topográfico.

Tampoco se aporta el estudio geotécnico, mencionando que está en ejecución.  
Tampoco contempla el Anexo Estudio de Gestión de Residuos.  
Los planos de detalle que permitan que la obra quede totalmente definida se consideran insuficientes.  
No se aporta el plan de obra de la urbanización. Únicamente se menciona que las obras de urbanización tendrán una duración de 6 meses.  
Contenido que se deberá aportar como condición previa a su tramitación para la aprobación municipal del Proyecto de Urbanización en caso de resultar esta alternativa técnica seleccionada.

Se valora positivamente el haber incluido dentro de las mediciones del Proyecto de Urbanización las referentes a las actuaciones mínimas a realizar en las zonas verdes adscritas a la Unidad para que éstas queden integradas en la infraestructura verde de Burjassot. Pero al no hacer referencia alguna a las mismas, ni quedar definidas en la ficha de la Unidad de Ejecución, se considera que éstas no quedan incluidas dentro de las cargas de urbanización definidas en el artículo 150 del TRLOTUP y por tanto no pueden incluirse dentro de las mediciones del Proyecto de Urbanización, quedando supeditadas a ser una mejora que pueda ofrecer o no el agente urbanizador.

**CALIDAD MUY MALA**

**URANSA**

El proyecto de urbanización contempla toda la documentación mínima requerida y conforme a lo que establece los artículos 111 y 117 de TRLOTUP.  
En las mediciones del proyecto de urbanización se han incluido todas las referentes al Proyecto de Imagen Urbana de normalización del borde urbano entre el espacio urbano y la huerta.  
Este proyecto debe ser totalmente independiente del Proyecto de Urbanización que desarrolle la Unidad de Ejecución 1 y por tanto las obras que lo desarrollen no pueden ser una carga de urbanización a los propietarios de la unidad, al no ser uno de los programas de imagen urbana que se recogen en la ficha de Paisaje de la Unidad.  
La urbanización tendrá una duración de 8 meses según se extrae del plan de obra presentado.

**CALIDAD MUY BUENA**

**ESTUDIO DE DETALLE**

*Artículo 238. NNUU Ordenación pormenorizada del PGOU Estudios de detalle. Se permitirá la reordenación volumétrica de la edificabilidad asignada mediante la figura de estudio de detalle. Los estudios de detalle han de cumplir las condiciones establecidas en las Normas de Ordenación Estructural para este tipo de planes de desarrollo.*

*Artículo 57. Formulación de estudios de detalle. NNUU de Ordenación estructural del PGOU*  
6.- *Tal y como se ha indicado en el artículo 38, se deberá realizar un Estudio de Detalle y un Estudio de Integración Paisajística de la UE-1 al objeto de reordenar la volumétrica de la edificabilidad asignada que permita la disminución de las alturas máximas previstas, la disposición de la edificabilidad residencial en continuidad con el tejido residencial existente y la ubicación de las edificaciones de mayor altura en los ámbitos que posibiliten su mayor integración paisajística.*

Artículo 41 TRLOTUP

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.*

**ARQUIGREMIO S.L.U.**

El estudio de Detalle presentado se ajusta a las determinaciones establecidas en el PGOU de Burjassot art 57.

Dado que el Estudio de Detalle debe ser sometido a Evaluación Ambiental Estratégica, se deberá aportar el Documento Inicial a los efectos de la realización de actuaciones de evaluación ambiental estratégica previstas en los artículos 52 y 53 TRLOTUP.

Se deberá aclarar si se modifican las condiciones normativas que actualmente recoge el PGOU para la zona TE-U. Para ello el estudio de detalle deberá incorporar un anexo con la Memoria Normativa de aplicación.

No incorpora el Informe de Impacto de Genero, en cumplimiento del artículo 4,bis de la Ley 9/2003 de 2 de abril de la Generalitat para la igualdad entre mujeres y hombres.

No incorpora el informe de evaluación del impacto en la infancia, adolescencia y en la familia establecido por la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y la adolescencia.

Contenido que se deberá aportar como condición previa a su tramitación para la aprobación municipal del estudio de Detalle en caso de resultar esta alternativa técnica seleccionada.

**CALIDAD MUY MALA**

**URANSA**

El estudio de Detalle presentado se ajusta a las determinaciones establecidas en el PGOU de Burjassot. La Documentación referente al estudio de detalle presentada está completa e incorpora todos los informes establecidos por Ley.

**CALIDAD MUY BUENA**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

Anexo II TRLOTUP

**ARQUIGREMIO S.L.U.**

Contiene el contenido que establece el Anexo II de la TRLOTUP.

Se valora positivamente el haber tenido en cuenta la integración de las zonas verdes adscritas a la Infraestructura Verde.

Esta intervención consolida y unifica las zonas verdes del ámbito de estudio consiguiendo una mejora en la ordenación del paisaje de Burjassot potenciándolo y ampliándolo.

A pesar de que en la memoria se contempla la señalización del recurso paisajístico de la Colada-Azagador del Camino de Godella en las mediciones no se recoge.

**CALIDAD BUENA**

**URANSA**

Contiene el contenido que establece el Anexo II de la TRLOTUP.

**CALIDAD BUENA**

**INVENTARIO PRELIMINAR DE CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES QUE SE PUEDAN VER AFECTADAS**

Artículo 117. TRLOTUP Contenido documental del programa de actuación integrada. Alternativa técnica y

**ARQUIGREMIO S.L.U.**

Lo contiene.

Incluye plano del arbolado existente en al ámbito de la actuación, especificando cada una de las especies.

**CALIDAD BUENA**

**URANSA**

Lo contiene.

No hace referencia al arbolado existente en el ámbito de actuación

**CALIDAD BUENA**

**PROGRAMAS DE PAISAJE INCLUIDAS EN LA FICHA DE PAISAJE DE LA UE-1/ PROGRAMA DE IMAGEN URBANA PARA LA NORMALIZACIÓN DEL BORDE URBANO ENTRE EL ESPACIO URBANO Y LA HUERTA**

Programas de paisaje incluidos en la ficha de paisaje de la unidad de ejecución que se aporta seguidamente. A tal objeto se presentará un proyecto dentro del Programa de imagen urbana para la normalización del borde urbano entre el espacio urbano y la huerta.

**ARQUIGREMIO S.L.U.**

Se desarrollan los programas de paisaje recogidos en la Ficha de Paisaje de la UE\_1.

El proyecto para la normalización del borde urbano entre el espacio urbano y la huerta solicitado en las Bases de Programación, ¡TODOS A LA HUERTA! es un proyecto de diseño urbano y paisaje en el que se analiza la problemática actual, analizando los déficits urbanos y paisajísticos de todo el borde urbano con la huerta.

Es una actuación a mayor escala, donde se incorpora el Paisaje de la Huerta a la ciudad para el disfrute de los ciudadanos, incorporando el paisaje de los huertos a la ciudad, permitiendo una continuidad paisajística visual, creando nuevos espacios lúdicos y de esparcimiento. Planteando incluso la conectividad con el transporte público, creando un carril bici que conecta con los puntos de interés como la Villa del Indiano y de San José y con la Estación de tren, se plantea la reordenación y organización del aparcamiento de la zona de la Estación y del CEIP- El Pouet para un mejor funcionamiento dentro de la trama urbana.

Se proponen recorridos hasta los recursos paisajísticos recogidos en el Estudio de Paisaje del PGOU como son la Villa Indiano, la Villa San José y el Molino de la Sal, poniéndolo en valor.

Se ajusta a los objetivos del Proyecto de Imagen Urbana de formalización del Borde Urbano y la Huerta que recoge el Estudio de Paisaje del PGOU de Burjassot

El proyecto de imagen urbana deberá incluir una valoración del coste de su ejecución, contemplando las posibles fases de ejecución.

El ámbito planteado se ajusta más al que va a ser objeto de la Concesión demanial para el uso de los terrenos de FGV por parte del Ayuntamiento.

Dado que se trata de Suelo No urbanizable Protección Huerta Área de reserva de Infraestructuras y está afectado por el PATH de la Huerta requerirá para su aprobación definitiva del informe preceptivo el Consejo de la Huerta y de la Consellería de Territorio.

**CALIDAD BUENA**

**URANSA**

Se desarrollan los programas de paisaje recogidos en la Ficha de Paisaje de la UE\_1

El proyecto de imagen urbana se ha incluido en el proyecto de urbanización de la unidad de Ejecución, cuando debe plantearse como un proyecto independiente.

El proyecto de imagen urbana planteado se limita a la urbanización del ámbito de los terrenos que se liberarán tras la ejecución del proyecto del Soterramiento que se está llevando a cabo, sin analizar la problemática existente a una escala más global.

En el diseño no se han tenido en cuenta los objetivos y las acciones planteadas en el Programa de Imagen urbana de formalización del Borde Urbano y la Huerta que recoge el Estudio de Paisaje del PGOU de Burjassot.

Se deberá extraer toda referencia alguna a él del Proyecto de Urbanización para el desarrollo de la Unidad

de Ejecución.

Dado que se trata de Suelo No urbanizable Protección Huerta Área de reserva de Infraestructuras y está afectado por el PATH de la Huerta requerirá para su aprobación definitiva del informe preceptivo el Consejo de la Huerta y de la Consellería de Territorio.

**CALIDAD MALA**

**Por lo tanto, habiendo sido calificada la propuesta de ARQUIGREMIO con las siguientes calidades:**

	<b>CALIDAD</b>	<b>% PUNTUACIÓN</b>
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	Muy mala	0%
ESTUDIO DE DETALLE	Muy mala	0%
E. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	Buena	75%
INVENTARIO	Buena	75%
PROGRAMAS DE PAISAJE/PROGRAMA IMAGEN URBANA	Buena	75%
		<b>45%</b>

**EL VALOR TÉCNICO DE LA DOCUMENTACIÓN EXIGIDA EN LAS BASES DE LA PROPUESTA DE ARQUIGREMIO se corresponde con un 45 % de la puntuación, con lo que obtiene 0,90 puntos.**

**Por lo tanto, habiendo sido calificada la propuesta de URANSA con las siguientes calidades:**

	<b>CALIDAD</b>	<b>% PUNTUACIÓN</b>
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	Muy Buena	100%
ESTUDIO DE DETALLE	Muy Buena	100%
E. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	Buena	75%
INVENTARIO	Buena	75%
PROGRAMAS DE PAISAJE/PROGRAMA IMAGEN URBANA	Mala	25%
		<b>75%</b>

**EL VALOR TÉCNICO DE LA DOCUMENTACIÓN EXIGIDA EN LAS BASES de la propuesta de URANSA se corresponde con un 75 % de la puntuación, con lo que obtiene 1,5 puntos.**

### **3. VALOR TÉCNICO DEL CONTENIDO MÍNIMO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Contener como mínimo ateniéndose a las condiciones establecidas en el Anexo IX de las Bases de Programación:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamiento, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres mobiliario urbano y señalización
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios
- c) Sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales, y sistema de evacuación de aguas pluviales, mediante redes separativas. La depuración de aguas residuales se hará mediante la conexión al sistema público existente.
- d) Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones

- e) Red de alumbrado público
- f) Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres
- g) Realizar las obras públicas adicionales que se precisen, con sujeción a las previsiones temporales y económicas del Programa

**Al siguiente análisis, se incorporan las consideraciones realizadas tanto por IBERDROLA como por la empresa GLOBAL OMNIUN en sus informes de fecha 1 de marzo y 25 de marzo de 2022 respectivamente. Informes que se deberán poner a disposición de los interesados una vez sea seleccionada la Alternativa técnica, para que incorporen las alegaciones realizadas por ellos a la propuesta definitiva.**

### **3.1 PAVIMENTACIÓN DE CALZADAS, APARCAMIENTO, ACERAS, RED PEATONAL, TRATAMIENTO ESPACIOS LIBRES, MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACIÓN.**

#### **RED VIARIA**

*(BASES) RED VIARIA.- Las secciones tipo de los viales se ajustarán a las de actuaciones colindantes y de acuerdo con los criterios municipales La red viaria incorporará las partidas necesarias para constituir los sobretaludes de sustentación de aceras o, en su caso, los muros de contención y delimitación de los límites de la unidad de ejecución.*

*La acera mínima será de 1,50 m. suprimiendo anchos inferiores. Las farolas de las calles peatonales o de coexistencia se ajustarán a diseños específicos para esos casos.*

*Las pendientes transversales de acabado de los pavimentos serán del 3% en calzadas (bombeo transversal) y del 1,5 % en aceras.*

*Se cumplirán los criterios y limitaciones establecidos en la normativa de accesibilidad.*

#### **ARQUIGREMIO S.L.U.**

No está completamente definido

Se detectan los siguientes inconvenientes:

- El carril bici se ha adosado al límite de las parcelas privadas y este hecho puede crear interferencias innecesarias entre tránsito rodado y peatonal.
- El ancho de acera actual en la C/Catedrático Escardino no cumple la actual normativa (Ancho de acera mínimo en ≈1,40 m donde el alumbrado existente reduce el ancho libre de obstáculos) por lo que el proyecto de urbanización deberá contemplar la reurbanización de todo el ámbito ya urbanizado.
- En las calles interiores de la unidad, se plantea un "pavimento mixto" con acabado de "capa de rodadura, microaglomerado en caliente fonoabsorbente" lo que se valora positivamente pero no consta diferenciación entre zonas de tránsito peatonal y tránsito rodado.
- El acabado de la calle peatonal que cruza el ámbito debe ser acorde a su uso, no pudiendo ser tratada con el mismo acabado que el resto.
- El proyecto de urbanización recoge la reparación del carril bici existente. Se considera que, dado que el ancho de la acera existente actualmente en ese ámbito no cumple con el ancho mínimo para poder ser considerado un itinerario peatonal accesible según la Orden TMA/857/2021, se deberá plantear la reurbanización de esa zona para que tanto la acera como el carril bici dispongan de un ancho mínimo de 2m.

Los mencionados inconvenientes se consideran de posible solución a través de la tramitación del proyecto de urbanización a efectos de garantizar que finalmente las obras de urbanización cumplan con las determinaciones técnicas exigibles y los estándares aplicables, en caso de que resultase la alternativa técnica seleccionada.

<b>CALIDAD REGULAR</b>
<b>URANSA</b>
<p>Proyecto de urbanización definido.</p> <p>Se detectan los siguientes inconvenientes:</p> <p>Pendientes en aceras excesivas (6%). A pesar de que la Orden Ministerial TMA/857/2021, de 23 de julio establece una pendiente máxima longitudinal del 6 % se considera que para facilitar el uso por los usuarios y no tener la consideración de rampa la pendiente longitudinal de las aceras no debería superar el 4 %.</p> <p>Se plantea en los ejes 3, 4 y 5 aceras de 1, 5 m a ambos lados que a pesar de cumplir con el mínimo que establecían las bases, no cumplen con la actual normativa de accesibilidad, ni con las directrices indicadas en la TRLOTUP para nuevos desarrollos, donde el ancho mínimo debe ser de 2 m.</p> <p>Se deberá justificar el ancho mínimo libre de obstáculos para el acceso de los vehículos de emergencia según normativa.</p> <p>No se ha estudiado la continuidad peatonal de la CI Catedrático Escardino con el cruce de acceso y salida a la unidad que constituye el Eje 5.</p> <p>Los mencionados inconvenientes se consideran de posible solución a través de la tramitación del proyecto de urbanización a efectos de garantizar que finalmente las obras de urbanización cumplan con las determinaciones técnicas exigibles y los estándares aplicables, en caso de que resultase la alternativa técnica seleccionada.</p>
<b>CALIDAD BUENA</b>

<b>FIRMES Y PAVIMENTOS</b>
<b>ARQUIGREMIO S.L.U.</b>
<p>Los firmes planteados son correctos y conforme a normativa.</p> <p>No existe diferenciación de la banda de posible circulación de vehículos y la de los viandantes tal y como establece la TRLOTUP en su anexo IV. El diseño de los viales planteados, en lo referente a acabados, equipamientos, arbolados, dimensiones... no les dota de la calidad necesaria. Se tratan de la misma manera todos los viales, tanto el que va a llevar tráfico rodado como el que va a ser exclusivamente peatonal.</p> <p>Observaciones de posible solución a través de la tramitación del proyecto de urbanización a efectos de garantizar que finalmente las obras de urbanización cumplan con las determinaciones técnicas exigibles y los estándares aplicables en caso de que resultase la alternativa técnica seleccionada.</p>
<b>CALIDAD REGULAR</b>
<b>URANSA</b>
Los firmes planteados son correctos y conforme a normativa.
<b>CALIDAD MUY BUENA</b>

<b>MOBILIARIO Y DOTACIONES</b>
<b>ARQUIGREMIO S.L.U.</b>
<p>La dotación de mobiliario planteado es mínima, únicamente se dota la zona verde con bancos, luminarias y papeleras.</p> <p>La zona verde se materializa con una diferenciación de pavimento (césped-pavimento de losas de hormigón) y como único mobiliario urbano se plantea una serie de bancos lineales con iluminación y papeleras, sin dotarlo de ningún equipamiento más que le otorgue la calidad necesaria para dicho espacio. El mobiliario de</p>

bancos planteado es un mobiliario de aspecto moderno, pero no funcional y ergonómico para el ciudadano. En general el equipamiento planteado es escaso. Se debería valorar la incorporación de alguna zona de ejercicios o juegos infantiles además de aparcabicis.

Observaciones de posible solución a ser tenidas en cuenta si la alternativa técnica fuera la seleccionada.

**CALIDAD REGULAR**

**URANSA**

En lo que respecta a usos y dotaciones propias de la superficie calificada como Jardín está muy definida., proyectando diferentes equipamientos, una zona de skate, zona de juegos, zona de calistenia, sombraje, ajardinamiento....

El coste de esta solución para el mantenimiento municipal del equipamiento planteado es elevado.

Por otra parte, no se ha tenido en cuenta en la elección de los juegos el art 8 de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio en la que se determina que uno de cada cinco juegos infantiles o de ejercicio contará con criterios de accesibilidad universal, observación de posible solución a través de la tramitación del proyecto de urbanización a efectos de garantizar que finalmente las obras de urbanización cumplan con las determinaciones técnicas exigibles y los estándares aplicables en caso de que resultase la alternativa técnica seleccionada.

En la franja verde que linda con el colegio Fernando de los Ríos se deberá plantear un recorrido peatonal accesible que no interfiera con las zonas de juego.

Se proyecta la instalación de un punto de recarga, aspecto positivo a valorar, pero se deberá aclarar la gestión futura del mismo.

**CALIDAD MUY BUENA**

**CONTENERIZACIÓN**

**ARQUIGREMIO S.L.U.**

No incluyen contenedores de residuos ni zonas para los mismos. Se deberían incluir zonas para la ubicación de islas en las que estén presentes todas las fracciones de residuos, así como contenedores de las fracciones envases, papel, orgánica y resto, de carga lateral, preparados para cargar en el lado derecho del camión. La dotación será proporcional al número de usuarios finales.

Observaciones de posible solución a ser tenidas en cuenta si la alternativa técnica fuera la seleccionada.

**CALIDAD MUY MALA**

**URANSA**

No incluyen contenedores de residuos ni zonas para los mismos. Se deberían incluir zonas para la ubicación de islas en las que estén presentes todas las fracciones de residuos, así como contenedores de las fracciones envases, papel, orgánica y resto, de carga lateral, preparados para cargar en el lado derecho del camión. La dotación será proporcional al número de usuarios finales.

Observaciones de posible solución a ser tenidas en cuenta si la alternativa técnica fuera la seleccionada.

**CALIDAD MUY MALA**

**SEÑALIZACIÓN**

*(BASES) SEÑALIZACIÓN.- La señalización vertical se definirá con postes de aluminio estriado y señales de aluminio. Incorporará la de los cruces y accesos en el entorno de la UE que sea necesaria para su correcta interpretación y coordinación. Se incluirá también la señalización informativa y la específica de calles de*

<i>coexistència o de carril bici, en su caso.</i>	
<b>ARQUIGREMIO S.L.U.</b>	
Se deberá aportar plano que recoja la señalización de la urbanización. No se incluye la señalización completa de la urbanización	
<b>CALIDAD MUY MALA</b>	
<b>URANSA</b>	
Se deberá aportar plano que recoja la señalización de la urbanización. Si se incluye la señalización de la urbanización en las mediciones	
<b>CALIDAD BUENA</b>	

### **3.2 AGUA POTABLE, RIEGO, HIDRANTES CONTRAINCENDIOS**

<b>AGUA POTABLE</b>	
<i>(BASES) AGUA POTABLE.- El diseño definitivo de la red y piezas especiales, así como de los tramos de conexión que fueran necesarios, se adaptará a las especificaciones de la compañía suministradora.</i>	
<b>ARQUIGREMIO S.L.U.</b>	
Según se recoge en el Informe emitido por Global Omnium se deberá: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Debido al diámetro de las canalizaciones propuestas en el proyecto de urbanización, se propone la sustitución de la tubería de PE Ø110 existente en C/ Enginyer Julio Cervera, por una nueva tubería de PE Ø160, a incluir en el proyecto de urbanización.</li> </ul> <p>Es recomendable mallar la red de agua potable por la C/ Catedrático Escardino. Observaciones de posible solución a través de la tramitación del proyecto de urbanización a efectos de garantizar que finalmente las obras de urbanización cumplan con las determinaciones técnicas exigibles y los estándares aplicables en caso de que resultase la alternativa técnica seleccionada.</p>	
<b>CALIDAD REGULAR</b>	
<b>URANSA</b>	
Según se recoge en el Informe emitido por Global Omnium: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se desaconseja totalmente la instalación de tuberías de abastecimiento por zonas que no sean consideradas como viales públicos de fácil acceso para los vehículos y equipos de mantenimiento (calles), como puedan ser plazas y paseos peatonales. Nunca deben quedar dentro.</li> </ul> <p>Si las construcciones futuras lo permiten, se podría instalar tubería únicamente en una de las fachadas de las edificaciones, pudiendo eliminar el resto de las tuberías marcadas. Observaciones de posible solución a través de la tramitación del proyecto de urbanización a efectos de garantizar que finalmente las obras de urbanización cumplan con las determinaciones técnicas exigibles y los estándares aplicables en caso de que resultase la alternativa técnica seleccionada.</p>	
<b>CALIDAD MALA</b>	

<b>RIEGO</b>	
<b>ARQUIGREMIO S.L.U.</b>	
El sistema de riego debe tener una acometida independiente con una arqueta contador del calibre necesario para los caudales requeridos por el sistema de riego, según se recoge en el Informe emitido por Global Omnium que consta en el expediente. Observaciones de posible solución a través de la tramitación del proyecto de urbanización a efectos de garantizar que finalmente las obras de urbanización cumplan con las determinaciones técnicas exigibles y los estándares aplicables en caso de que resultase la alternativa técnica seleccionada.	
<b>CALIDAD REGULAR</b>	

<b>URANSA</b>
<p>Las acometidas de riego deben contar con una arqueta de contador del calibre necesario para los caudales requeridos por el sistema de riego, según se recoge en el Informe emitido por Global Omnium que consta en el expediente.</p> <p>Observaciones de posible solución a través de la tramitación del proyecto de urbanización a efectos de garantizar que finalmente las obras de urbanización cumplan con las determinaciones técnicas exigibles y los estándares aplicables en caso de que resultase la alternativa técnica seleccionada.</p>
<b>CALIDAD REGULAR</b>

<b>PROTECCIÓN CONTRAINCENDIOS</b>
<b>ARQUIGREMIO S.L.U.</b>
<p>Los hidrantes planteados son suficientes, no pudiendo ser en columna sino enterrados.</p> <p>Observaciones de posible solución a ser tenidas en cuenta si la alternativa técnica fuera la seleccionada.</p>
<b>CALIDAD BUENA</b>
<b>URANSA</b>
<p>Se sugiere la instalación de 2 hidrantes, uno en el punto A18 y otro en el A8, según se recoge en el Informe emitido por Global Omnium que consta en el expediente.</p> <p>Los hidrantes se deberán plantear enterrados.</p> <p>Observaciones de posible solución a través de la tramitación del proyecto de urbanización a efectos de garantizar que finalmente las obras de urbanización cumplan con las determinaciones técnicas exigibles y los estándares aplicables en caso de que resultase la alternativa técnica seleccionada.</p>
<b>CALIDAD REGULAR</b>

### **3.3 SISTEMA DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES**

<b>SANEAMIENTO</b>
<p><i>(BASES) ALCANTARILLADO.- La red de saneamiento se conectará a la red general disponible en las vías colindantes, según indicaciones de la compañía adjudicataria del contrato de mantenimiento de las instalaciones. la red incorporará las correspondientes acometidas a cada una de las parcelas, dimensionadas en función del uso al que van destinadas, cuyo punto de origen se dispondrá dentro de cada una de las parcelas resultantes previstas, debidamente registradas.</i></p> <p><i>El diseño definitivo de la red, así como de los tramos de conexión que fueran necesarios, se adaptará a las especificaciones de la compañía de mantenimiento.</i></p>
<b>ARQUIGREMIO S.L.U.</b>
<p>Red separativa</p> <p>Los colectores de aguas residuales y aguas pluviales deben instalarse a diferente cota, quedando, preferiblemente el colector de aguas residuales a una cota inferior al colector de aguas pluviales</p> <p>Los imbornales planteados son con clapeta lo que evitará la salida de olores desagradables, así como la salida de insectos y otras especies.</p>
<b>CALIDAD BUENA</b>
<b>URANSA</b>
<p>Red separativa</p> <p>Los imbornales planteados son con clapeta lo que evitará la salida de olores desagradables, así como la salida de insectos y otras especies.</p>
<b>CALIDAD MUY BUENA</b>

### **3.4 ENERGÍA ELÉCTRICA. GASIFICACIÓN COMUNICACIONES**

#### **ELECTRICIDAD**

Alegaciones realizadas por IBERDROLA I-DE Redes eléctricas inteligentes S.A.U:

*“...SEGUNDA. En la documentación examinada no se ha encontrado referencia alguna a la previsión de potencia necesaria para atender el suministro eléctrico del nuevo planeamiento. Por ello, es preciso que se presente una solicitud de acceso y conexión con la potencia total prevista, con objeto de se estudien las extensiones, ampliaciones y nuevos desarrollos que resulten necesarios.*

*Por tanto, dentro del apartado de las obras a incluir en el proyecto de urbanización se deberá prever, además de la interconexión con los sistemas externos, la ubicación de los centros de transformación necesarios, con sus correspondientes anillamientos de líneas subterráneas de media tensión y red subterránea de baja tensión hasta cada parcela resultante. Esta infraestructura eléctrica se deberá dimensionar atendiendo a una previsión de máxima edificabilidad, aplicando un grado de electrificación elevado (9'2 kW) para las viviendas salvo justificación en contra, previsión de servicios comunes de las mismas, así como alumbrado público y potencias de locales comerciales y de parcelas destinadas a uso terciario y/o dotacional, todo ello de acuerdo con el R.D. 842/02, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás normativa aplicable para cada momento en particular.*

*En la interconexión con las redes generales existentes y como acreditación de que tienen capacidad suficiente para atenderlos, con arreglo a lo descrito en el Art. 53 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, se deberá exigir de los urbanizadores, en materia de suministro eléctrico, un informe de la compañía distribuidora de energía eléctrica de la zona, en este caso i-DE, que incluya punto de entronque para la potencia necesaria, calculada en base a lo expuesto en el párrafo anterior.*

*Las nuevas necesidades eléctricas obligan a dotar de suelo necesario para la ubicación de los centros de transformación en número suficiente y efectuar dichas reservas de suelo.*

*La circunstancia de disponer de suelo para ubicar los centros de transformación exige atender lo que sobre esta materia dispone el mencionado artículo 5 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico y los artículos 21 y 26 del Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución eléctrica.*

*La incorporación de estas infraestructuras garantizará el suministro de energía eléctrica con potencia y caudal suficientes para abastecer el desarrollo urbanístico, desde el punto de vista eléctrico dentro de los parámetros de calidad de suministro establecidos en la legislación eléctrica.*

*TERCERA. Se deberá respetar, en base al artículo 162 del R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, las servidumbres de paso de las líneas eléctricas existentes en el ámbito a urbanizar, integrándolas con el propio desarrollo eléctrico de la actuación, siempre que sea técnicamente viable.*

*Próximo al ámbito de la Unidad de Ejecución 1 discurre una línea de media tensión, que si se viera afectada por la delimitación final del área se respetará su servidumbre, zonas de afección y derechos de acceso. Para ello, se tendrán en cuenta las distancias y demás determinaciones establecidas en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión, de 15 de febrero de 2008 (RD223/2008), así como en el R.D. 1955/2000, variando en función de la tipología constructiva y resolviéndose, según se establece en el art 154 del R.D 1955/2000, previo informe técnico económico de la empresa titular de la instalación, en este caso i-DE Redes Eléctricas Inteligentes.*

En concreto, las limitaciones del uso del suelo, como consecuencia del establecimiento de las líneas eléctricas quedan recogidas en su artículo 162.3:

Para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo anterior, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

En el caso de ser necesaria realizar variaciones o modificaciones de las instalaciones existentes, por adecuación a las nuevas condiciones urbanísticas planteadas por el Plan, se llevarán a cabo de acuerdo con lo establecido en el artículo 154 del RD 1955/2000 "Variación del tendido de la línea como consecuencia de proyectos o planes aprobados por la Administración".

En todo momento deberá cumplirse con lo establecido en el RD 1627/1997 (Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción), y en el RD 614/2001 (Disposiciones mínimas para la protección de la salud y seguridad de los trabajadores frente a riesgo eléctrico), y contactar con la empresa suministradora si se realizan trabajos en proximidad de las líneas eléctricas existentes.

Por todo lo expuesto,

SOLICITO que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y tenido por formuladas las Alegaciones que se recogen, y previa su tramitación, se sirva considerar lo indicado, para lo que ofrecemos expresamente el asesoramiento de nuestros servicios técnicos.

OTRO SÍ DIGO que mediante el presente escrito se sirva tenerme por personado en el expediente en concepto de interesado, teniendo con mi representada las ulteriores actuaciones administrativas, y en especial, la notificación personal de la Resolución que en su día sea adoptada respecto a las Alegaciones expuestas en lo principal de este escrito."

#### **ARQUIGREMIO S.L.U.**

Proyecta una red de alta tensión lineal, sin anillo, y sin centros de transformación, lo que implicaría tener que ejecutar los centros de transformación, si fueran necesarios, por adjudicatarios futuros de las parcelas.

A pesar de que en la memoria se hace referencia a una red en anillo, ni los planos ni la medición lo recogen Observaciones de posible solución a ser tenidas en cuenta si la alternativa técnica fuera la seleccionada.

**CALIDAD REGULAR**

#### **URANSA**

Proyecta una red de alta tensión en anillo, con un centro de transformación en edificio aislado prefabricado de superficie, con dos transformadores, de una potencia de 630 KVA's cada uno de ellos, con dos cuadros de baja tensión.

**CALIDAD BUENA**

#### **GAS**

Orden del MIE de 11-12-84

#### **ARQUIGREMIO S.L.U.**

Se conecta a la red en un único punto, quedando una distribución lineal. Los conductos proyectados son de 90 mm.

**CALIDAD BUENA**

#### **URANSA**

Tiene un único punto de conexión con la red, pero forma anillo dentro del ámbito de actuación, con conducciones de 110 y 160 mm, según consulta a Nedgia.

**CALIDAD MUY BUENA**

**TELECOMUNICACIONES**

**ARQUIGREMIO S.L.U.**

Plantean una conexión con la calle Catedrático Escardino. No especifica ni número ni diámetro de conducciones.

Observaciones de posible solución a ser tenidas en cuenta si la alternativa técnica fuera la seleccionada.

**CALIDAD REGULAR**

**URANSA**

Proyecta una red de telecomunicaciones con dos puntos de conexión con la actual red de la calle Catedrático Escardino. Las conducciones son 4 de 110 y 4 de 63 mm.

**CALIDAD MUY BUENA**

**3.5 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO**

**ALUMBRADO**

*(BASES) ALUMBRADO: Se definen los siguientes criterios mínimos de las instalaciones:*

- Tipo de luminarias: Schreder Socelec Axia 2 o similar y equivalente en vial y en zona verdes Simon Lighting SKA-T o similar y equivalente, con regulación automática en la propia luminaria.
- Tipo de columnas: poliester reforzado.
- Instalación columnas: al tresbolillo.
- Cableado: armado, contra roedores.
- Nivel de iluminación: según RD 1890/2008 e ITC's.
- Cuadros: El cuadro de alumbrado público será de acero inoxidable, tanto la parte de la CGP como del armario de control. Dispondrá de sistema de control domótico con conexión vía GPRS, dispondrán lectura de consumo, y relés de alarma en cada línea de salida de salto de magnetotérmico o diferencial, así mismo dispondrá de alarma de apertura de puerta. Los magnetotérmicos tendrán un poder de corte de 15 KA y el general será selectivo para impedir que un cortocircuito aguas abajo pueda hacer saltar el magnetotérmico de la línea afectada y el general que dejaría fuera de servicio todas las líneas. Los diferenciales serán rearmables automáticamente al menos 3 veces antes de quedar fuera de servicio y regulables en intensidad de derivación, inicialmente regular a 300 mA.

**ARQUIGREMIO S.L.U.**

Plantean ampliar el actual cuadro. No sustituyen las luminarias actuales del entorno de la unidad de ejecución. Algunas luminarias instaladas en columnas quedan muy cerca de los edificios, con los problemas que pudieran suponer.

Proyectan luminarias Axia 2.1 en viales y luminarias empotradas en banco tipo bega en zona verde. Los soportes son de fundición gris.

Aportan estudios luminotécnicos.

No cumplen con lo indicado en las bases, en cuanto a cableado, columnas y cuadros.

Observaciones de posible solución a través de la tramitación del proyecto de urbanización a efectos de garantizar que finalmente las obras de urbanización cumplan con las determinaciones técnicas exigibles y los estándares aplicables en caso de que resultase la alternativa técnica seleccionada.

**CALIDAD REGULAR**

<b>URANSA</b>
<p>Projecta un nuevo cuadro de mando con dos líneas, una para las luminarias tipo vial (Axia 2.1) y otra para las luminarias de zonas verdes (SKA-T).</p> <p>Sustituye todas las luminarias del entorno de la unidad de ejecución. Se deberá tener en cuenta la ubicación y tipología del alumbrado existente al otro margen de la CI Rector Francisco Tomas.</p> <p>Los cuadros son de poliéster, e incluyen reductores de flujo, incumpliendo las bases.</p> <p>No aportan estudios luminotécnicos. Se deberán efectuar cálculos luminotécnicos para confirmar que se cumple con los valores de iluminación adecuados, así como la uniformidad mínima exigible, sobre todo en la zona interior.</p> <p>Observaciones de posible solución a través de la tramitación del proyecto de urbanización a efectos de garantizar que finalmente las obras de urbanización cumplan con las determinaciones técnicas exigibles y los estándares aplicables en caso de que resultase la alternativa técnica seleccionada.</p>
<b>CALIDAD BUENA</b>

### **3.6 JARDINERÍA, ARBOLADO Y ORNAMENTACIÓN SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES**

<b>JARDINERÍA</b>
<i>(BASES) ZONAS VERDES.- se seguirán los criterios para la ejecución de las zonas verdes del Plan General.</i>
<b>ARQUIGREMIO S.L.U.</b>
<p>Se valora positivamente el hecho de integrar la vegetación existente en los espacios libres creados, tanto públicos como privados. Las especies que sea necesario trasplantar se deberá aclarar la futura ubicación de las mismas.</p> <p>En el eje Rector Francisco Tomás- Crta de LLiria se mantiene el arbolado existente, al no considerar necesario la reurbanización de la calle, la distancia a la que se encuentra la edificación es insuficiente para cumplir con la distancia mínima que marca la ordenanza de protección de zonas verdes y arbolado en función del porte de los árboles, observación de posible solución a través de la tramitación del proyecto de urbanización a efectos de garantizar que finalmente las obras de urbanización cumplan con las determinaciones técnicas exigibles y los estándares aplicables en caso de que resultase la alternativa técnica seleccionada.</p> <p>Se considera que el eje que comunica el ámbito con la Carretera de LLiria mejoraría si, en el margen que linda con las edificaciones dotacionales, se le dotara de una línea de arbolado.</p>
<b>CALIDAD BUENA</b>
<b>URANSA</b>
<p>Se integra parcialmente la vegetación existente, al tener que trasplantar toda la vegetación existente en el límite de la Avda Catedrático Escardino con la terciaria. Se deberá aclarar la futura ubicación de la misma.</p> <p>En el eje Rector Francisco Tomás- Crta de LLiria se mantiene el arbolado existente, al no considerar necesario la reurbanización de la calle, la distancia a la que se encuentra la edificación es insuficiente para cumplir con la distancia mínima que marca la ordenanza de protección de zonas verdes y arbolado en función del porte de los árboles.</p> <p>La superficie destinada para la plantación de especies vegetales es insuficiente, al destinar gran parte de la superficie destinada a Jardín a una plaza dura de esparcimiento. Según se establece en la TRLOTUP debe alcanzar el 50% de la superficie.</p> <p>La nueva ubicación de arbolado en el eje que se crea entre la nueva edificación No cumple con la Ordenanza Municipal de Zonas verdes en lo referente a la distancia a las edificaciones según la envergadura de los árboles propuestos. Los alcorques se deberán plantear rectangulares de 1 x 2 m como dimensiones mínimas.</p> <p>Observaciones de posible solución a través de la tramitación del proyecto de urbanización a efectos de garantizar que finalmente las obras de urbanización cumplan con las determinaciones técnicas exigibles y los estándares aplicables en caso de que resultase la alternativa técnica seleccionada.</p>
<b>CALIDAD REGULAR</b>

Por lo tanto, habiendo sido calificada la propuesta de ARQUIGREMIO con las siguientes calidades:

CRITERIOS	ASPECTOS	SUB-ASPECTOS	CALIDAD	% SUB ASPECTOS	% ASPECTOS	% CRITERIOS	
<b>VALOR TÉCNICO DEL CONTENIDO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>	Pavimentación de calzadas, aparcamiento, aceras, red peatonal, tratamiento espacios libres, mobiliario urbano y señalización	RED VIARIA	REGULAR	50,00%	30,00%	57,78%	
		FIRMES Y PAVIMENTOS	REGULAR	50,00%			
		MOBILIARIO Y DOTACIONES	REGULAR	50,00%			
		CONTENERIZACIÓN	MUY MALA	0,00%			
		SEÑALIZACIÓN	MUY MALA	0,00%			
	Agua potable, riego, hidrantes contra incendios	AGUA POTABLE	REGULAR	50,00%	58,33%		
		RIEGO	REGULAR	50,00%			
		HIDRANTES	BUENA	75,00%			
	Sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales.			BUENA	75,00%		
	Energía eléctrica, gasificación, comunicaciones	ELECTRICIDAD	REGULAR	50,00%	58,33%		
		GAS	BUENA	75,00%			
		TELECOMUNICACIONES	REGULAR	50,00%			
Red de alumbrado público			REGULAR	50,00%			
Jardinería, arbolado y ornamentación sistema de espacio libres			BUENA	75,00%			

EL VALOR TÉCNICO DEL CONTENIDO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN MÍNIMO EXIGIDO EN LAS BASES de la propuesta de ARQUIGREMIO se corresponde con un 57,78 % de la puntuación, con lo que obtiene 2,31 puntos.

Por lo tanto, habiendo sido calificada la propuesta de URANSA con las siguientes calidades:

CRITERIOS	ASPECTOS	SUB-ASPECTOS	CALIDAD	% SUB ASPECTOS	% ASPECTOS	% CRITERIOS
<b>VALOR TÉCNICO DEL CONTENIDO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>	Pavimentación de calzadas, aparcamiento, aceras, red peatonal, tratamiento espacios libres, mobiliario urbano y señalización	RED VIARIA	BUENA	75,00%	70,00%	71,39%
		FIRMES Y PAVIMENTOS	MUY BUENA	100,00%		
		MOBILIARIO Y DOTACIONES	MUY BUENA	100,00%		
		CONTENERIZACIÓN	MUY MALA	0,00%		
		SEÑALIZACIÓN	BUENA	75,00%		
	Agua potable, riego, hidrantes contra incendios	AGUA POTABLE	MALA	25,00%	41,67%	
		RIEGO	REGULAR	50,00%		
		HIDRANTES	REGULAR	50,00%		



Sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales.		MUY BUENA	100,00%	
Energía eléctrica, gasificación, comunicaciones	ELECTRICIDAD	BUENA	75,00%	91,67%
	GAS	MUY BUENA	100,00%	
	TELECOMUNICACIONES	MUY BUENA	100,00%	
Red de alumbrado público		BUENA	75,00%	
Jardinería, arbolado y ornamentación sistema de espacio libres		REGULAR	50,00%	

**EL VALOR TÉCNICO DEL CONTENIDO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN MÍNIMO EXIGIDO EN LAS BASES de la propuesta de URANSA se corresponde con un 71,39 % de la puntuación, con lo que obtiene 2,86 puntos.**

#### 4. CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES Y ESTÉTICAS

##### 4.1 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS SEGÚN EL USO:

Según la ficha de la UE-1, la edificabilidad residencial de vivienda protegida es de 17.555 m<sup>2</sup> y la edificabilidad terciaria de 18.615 m<sup>2</sup>.

##### Edificabilidad residencial

Si consideramos la construcción de 180 viviendas protegidas en los terrenos pertenecientes a la Generalitat, tal y como se recoge en la memoria justificativa del PGOU de Burjassot, la reserva mínima obligatoria de aparcamientos motorizados y no motorizados que establece el PGOU de Burjassot en sus artículos 99 y 101 respectivamente será como mínimo de 1,50 plazas por vivienda lo que supone una reserva obligatoria de 270 plazas de aparcamiento y de 360 plazas de bicicletas para la edificabilidad residencial que establece la ficha de la UE-1.

Considerando una superficie de 1,85 x 2,10 m<sup>2</sup> para 2 plazas de bicicletas, se necesitaría una superficie construida aproximada para albergar la reserva de espacio para vehículos no motorizados de 1.398,60 m<sup>2</sup>.

Estimando una ratio de 30 m<sup>2</sup> por plaza de garaje incluida las zonas comunes, la estimación de la superficie necesaria para albergar 270 plazas de aparcamiento sería de 8.100 m<sup>2</sup>.

Dado que en ambas ordenaciones se proponen dos bloques residenciales exactamente iguales la superficie necesaria de aparcamientos por bloque sería de 4.050 m<sup>2</sup> para aparcamientos motorizados y 700 m<sup>2</sup> para la reserva obligatoria de aparcamientos no motorizados que establece el PGOU.

##### Edificabilidad terciaria

Si de la edificabilidad terciaria máxima que establece el PGOU para la UE-1 se considera que alrededor de 10.600 m<sup>2</sup> se van a destinar posiblemente a una residencia universitaria, la reserva de plazas de aparcamiento motorizado sería de 15 % de las habitaciones (misma reserva que para el uso hotelero de 2 estrellas) y la reserva de espacio necesario para vehículos no motorizados sería del 25 % de los residentes, según se establece en la Ordenanza de uso residencial comunitario de Burjassot.

Según se extrae del Anexo a la memoria justificativa sobre demanda de alojamiento joven del PGOU de Burjassot, se estima que la residencia podría albergar entre 180 y 360 estudiantes.

Por tanto, la reserva de aparcamiento sería de 27 plazas de aparcamiento para vehículos motorizados y de 90 plazas de aparcamientos para vehículos no motorizados. Lo que supondría una superficie construida de 175 m<sup>2</sup> para vehículos no motorizados y de 810 m<sup>2</sup> para los motorizados.

<b>ARQUIGREMIO</b>
El hecho de plantear parcelas privadas en las que el bloque edificado dispone de una zona libre privada, permite albergar toda la dotación de aparcamientos bajo el suelo privado sin tener que hacer uso del subsuelo del suelo de dominio público.
<b>CALIDAD MUY BUENA</b>
<b>URANSA</b>
Los bloques residenciales planteados tienen un ancho de 20 m y una huella de 1.030 m <sup>2</sup> , y dadas las dimensiones mínimas de una plaza de garaje y del espacio de las calles de circulación, para poder albergar la reserva de aparcamientos motorizados y no motorizados obligatoria que establece el PGOU y aunque se considere la reducción del 25% que establece el PGOU cuando es necesario destinar tres plantas del edificio para poder establecer la dotación mínima, se considera que se va a tener que hacer uso del subsuelo de los viarios y de la zona verde. Dicha solución está recogida en los parámetros de ordenación de la zona EDA, pero hay que mencionar que dicha solución está generando muchos problemas técnicos y de gestión en otras zonas del municipio, donde se autorizó la misma solución, como son la zona de Metrópolis o L' Eixereta. La ejecución de la urbanización quedará supeditada parcialmente a la construcción de las edificaciones en altura por la necesidad de uso del subsuelo para el aparcamiento, este hecho puede desincentivar el desarrollo de la Unidad o conllevar una urbanización por fases.
<b>CALIDAD MALA</b>

#### 4.2 USOS Y CALIDAD DE VIDA:

<b>ARQUIGREMIO</b>
El bloque destinado a residencia de estudiantes se ubica en el extremo suroeste del ámbito, en las proximidades al Campus Universitario, sin interferir con el uso residencial evitando los conflictos que la combinación de usos pueda generar.
Respecto al resto de edificabilidad terciaria que se otorga, se reparte en dos parcelas, definiendo por un lado una parcela de uso comercial donde al volumen edificado se le dota de dos alturas con una edificabilidad de 2.500 m <sup>2</sup> generando un espacio de parcela privada de 1.325 m <sup>2</sup> que previsiblemente se destinará a la reserva de aparcamiento y por otro lado una parcela cuyo uso previsto es el de oficinas u hotelero donde el volumen edificado tiene nueve alturas dejando la planta baja pasante, lo que permitirá una comunicación espacial y visual del espacio libre de la parcela con la Ctra de LLiria. El hecho de repartir la edificabilidad en dos parcelas permite acotar más los posibles usos, y tenerlos más controlados y definidos urbanísticamente.
Se generan además de la zona verde de uso público, zonas libres en el interior de las parcelas privadas, lo que permitirá generar zonas comunes de relación para los vecinos o residentes (piscinas, zona de niños, instalaciones deportivas...), o zonas de acceso y aparcamientos en superficie para el resto de usos terciarios. Posibles espacios de calidad que mejorarán la calidad de vida de los vecinos, residentes y usuarios.
En los parámetros establecidos en la ficha de la UE-1, la parcela P1 no podría quedar vallada. En la ordenación propuesta por Arquigremio al dividir dicha parcela en 2, no queda claro si ambas parcelas tienen la posibilidad de quedar valladas o no. Y si es que no, que condiciones de urbanización va a tener ese espacio libre privado.
En el caso que se destinaran a aparcamientos estos deberán ajardinarse con árboles de hoja perenne y gran

porte, así con especies arbustivas consistentes, de manera que se permita su uso como espacio libre en ausencia de vehículos e debería tener en cuenta, en virtud del art 19 de las Normas de Integración Paisajística del PGOU de Burjassot,

**CALIDAD MUY BUENA**

**URANSA**

El bloque terciario se encuentra ubicado entre los bloques que van a albergar las viviendas protegidas, lo que puede ocasionar un conflicto entre ambos usos por los horarios, actividades,...

Por otro lado, el resto de la edificabilidad terciaria se plantea en una manzana con edificaciones aisladas sin definir. En la propuesta no se ha considerado el tráfico rodado que se generará con los usos terciarios en el interior de la parcela dado que quedará mucho espacio libre una vez materializada la edificabilidad que se le otorga. Técnicamente, se considera que si no definen de origen los parámetros que ordenen la edificabilidad en la parcela terciaria se generará un espacio similar al existente en la parcela C2 del Plan Parcial Ademúz sin orden, que se irá definiendo a medida que se consuma la edificabilidad máxima otorgada.

El suelo destinado a aparcamiento dentro de la parcela terciaria deberá ajardinarse con árboles de hoja perenne y gran porte, así con especies arbustivas consistentes, de manera que se permita su uso como espacio libre en ausencia de vehículos se debería tener en cuenta, en virtud del art 19 de las Normas de Integración Paisajística del PGOU de Burjassot.

La interacción del uso residencial con el terciario en planta baja y primera en los bloques residenciales puede provocar efectos negativos a los vecinos de las viviendas.

Dada la ubicación periférica del barrio, podría suceder que la plantas bajas y primeras, que consumen 2.060 m<sup>2</sup> de edificabilidad terciaria no lleguen a ocuparse al 100 %, poniendo en riesgo la funcionalidad del barrio y de las dotaciones públicas.

**CALIDAD MALA**

**4.3 VIALES, CIRCULACIONES Y ZONAS DE APARCAMIENTO:**

**ARQUIGREMIO**

Se plantean viales de acceso restringido para los residentes y usuarios de los usos terciarios.

Viales de tipo mixto, con una velocidad máxima de 20Km/h

La propuesta de Arquigremio plantea una conexión del vial Rector Francisco Tomás con la Carretera de LLiria desde el que se tendrá acceso a las distintas parcelas y edificaciones. Dicho planteamiento permite además de liberar el interior del ámbito del tráfico rodado, un uso exclusivamente peatonal del vial que cruza el ámbito de la unidad y da continuidad al peatonal existente entre el Colegio Fernando de los Ríos y el Centro Díaz Pintado.

Plantean la utilización de asfalto fonoabsorbente para la disminución de hasta en 3 dBA del ruido de tránsito de vehículos.

Se habla de viales restringidos, pero dada la edificabilidad asignada al ámbito, y que la edificabilidad terciaria es superior a la residencial, el tráfico rodado derivado de los usos terciarios en la unidad será elevado, hecho que no se ha tenido en cuenta a la hora definir, materializar y dimensionar los viales.

Se considera escaso el ancho del vial que separa las parcelas comercial y terciaria del Centro Díaz Pintado. El tramo del vial que linda con el Colegio Fernando de los Rios aunque tiene ancho suficiente, su diseño no recoge la densidad de tráfico que va a albergar, al ser también salida de las parcelas terciarias.

Según se indica en la TRLOTUP, el ancho mínimo para viales de un sentido es de 16 m y de doble sentido 20 m.

Aunque según se establece en la TRLOTUP, el ancho mínimo de los viales de uso exclusivo para peatones o de acceso restringido son 5m. Con el planteamiento realizado, donde el acceso a todas las parcelas se realiza desde el vial que enlaza el vial Rector Francisco Tomás con la Cr de Llíria es difícil admitir que ese vial sea de acceso restringido.

Se deberá tener en cuenta como criterio de diseño que las calzadas destinadas a la circulación de vehículos tendrán una anchura mínima de 4,50 metros en los viales de un solo sentido de circulación y de 6 metros en los viales con doble sentido de circulación. Las aceras o el espacio destinado a los peatones deberán tener un ancho mínimo libre de obstáculos de 2 m.

No existe diferenciación de la banda de posible circulación de vehículos y la de los viandantes tal y como establece la TRLOTUP en su anexo IV. El diseño de los viales planteados, en lo referente a acabados, equipamientos, arbolados, dimensiones... no les dota de la calidad necesaria. Se tratan de la misma manera todos los viales, tanto el que va a llevar tráfico rodado como el que va a ser exclusivamente peatonal.

Tampoco se ha tenido en cuenta el hecho de que todos los viales deben permitir el paso de los vehículos de emergencia y por tanto tener un ancho mínimo, libre de cualquier obstáculo de 5 m según el anexo IV TRLOTUP.

Se considera que para dar solución a las cuestiones planteadas anteriormente y reducir las circulaciones en el interior de la **Unidad se debería posibilitar el acceso a la zona comercial desde la CI Catedrático Escardino.**

No se plantean aparcamientos públicos interiores en la unidad. Se considera que únicamente con los aparcamientos existentes en las zonas exteriores y perimetrales de la unidad no se da cumplimiento a la reserva que se establece en la TRLOTUP (1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad terciaria), a no ser que quedase justificado en el espacio libre interior de las parcelas terciarias.

Observaciones de posible solución a través de la tramitación del proyecto de urbanización a efectos de garantizar que finalmente las obras de urbanización cumplan con las determinaciones técnicas exigibles y los estándares aplicables en caso de que resultase la alternativa técnica seleccionada.

Se debería considerar la posibilidad de la existencia de aparcamientos públicos en el interior de la unidad, como por ejemplo en el espacio que linda con el Colegio Fernando de los Ríos.

Se considera necesaria la reurbanización de la CI Catedrático Escardino y Cr Llíria, constatadas algunas deficiencias en las dimensiones de los viales perimetrales a la unidad que actualmente no se encuentran adaptados a la normativa vigente.

**CALIDAD REGULAR**

**URANSA**

Se plantean viales de acceso restringido para los residentes y usuarios de los usos terciarios.

La materialización de los viales proyectados es de calidad, tanto por los materiales utilizados, equipamientos, arbolado....

Se plantea el acceso rodado a la unidad desde la CI Catedrático Escardino. El eje 5 permite tanto el acceso y

la salida de la unidad. Desde el eje 1 se permite la salida a la CI Rector Francisco Tomás, no permitiendo la comunicación desde éste con la carretera de LLiria, lo que se considera una barrera para integrar el nuevo barrio con la trama residencia existente.

Se habla de viales restringidos, pero dada la edificabilidad asignada al ámbito, y que la edificabilidad terciaria es superior a la residencial, el tráfico rodado en la unidad será elevado, hecho que no se ha tenido en cuenta a la hora definir, materializar y dimensionar los viales, planteando una plataforma única incluso en el eje 5.

La velocidad de 30 Km/h planteada es excesiva para el tipo de vía planteada.

Según se determina en la TRLOTUP, el ancho de los viales que se planteen en las zonas de nuevo desarrollo tendrá un ancho mínimo de 16 m para viales de un sentido y de 20 m para viales de doble sentido.

Aunque según la TRLOTUP, el ancho mínimo de los viales de uso exclusivo para peatones o de acceso restringido son 5m. Con el planteamiento de viales realizado y los usos que se permiten en la unidad es difícil admitir que tanto eje 5 como el eje 1 se pueda considerar de acceso restringido.

Se deberá tener en cuenta como criterio de diseño que las calzadas destinadas a la circulación de vehículos tendrán una anchura mínima de 4,50 metros en los viales de un solo sentido de circulación y de 6 metros en los viales con doble sentido de circulación. Las aceras o el espacio destinado a los peatones deberán tener un ancho mínimo libre de obstáculos de 2 m.

Se plantea un problema de continuidad peatonal en la CI Catedrático Escardino al modificar el aparcamiento en cordón existente a la disposición en batería que no queda resuelto en el cruce con el eje 5 de acceso a la unidad,

Se introduce todo el tráfico rodado por el interior de la unidad, ya que el acceso y salida a la manzana terciaria se plantea desde el vial que atraviesa perpendicularmente el ámbito, hecho que se valora negativamente.

De la lectura de las secciones viarias planteadas se extrae que se permitirá el acceso rodado a la zona interior que forman los bloques en altura, lo que generará conflictos entre el peatón y el vehículo, lo que puede generar problemas de seguridad.

Tampoco se ha tenido en cuenta por un lado el hecho de que todos los viales deben permitir el paso de los vehículos de emergencia y por tanto tener un ancho mínimo, libre de cualquier obstáculo de 5 m y por otro las dimensiones mínimas de 2 m de las aceras para nuevos desarrollos que establece el anexo IV TRLOTUP

No se plantean aparcamientos públicos interiores en la unidad. Se considera que únicamente con los aparcamientos existentes en las zonas exteriores y perimetrales de la unidad no se da cumplimiento a la reserva que se establece en la TRLOTUP (1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad terciaria), a no ser que quedase justificado en el espacio libre interior de las parcelas terciarias.

Se debería considerar la posibilidad de la existencia de aparcamientos públicos en el interior de la unidad, como por ejemplo en el espacio que linda con el Colegio Fernando de los Rios.

Observaciones de posible solución a través de la tramitación del proyecto de urbanización a efectos de garantizar que finalmente las obras de urbanización cumplan con las determinaciones técnicas exigibles y los estándares aplicables en caso de que resultase la alternativa técnica seleccionada.

**CALIDAD REGULAR**

#### 4.4 ZONAS VERDES

##### ARQUIGREMIO

En la propuesta de Arquigremo la zona verde SJL-2.3 se plantea en forma de paseo lineal, paralelo a la CI Catedrático Agustín Escardino Benlloch, lo que potencia el carácter de borde urbano entre el término municipal de Paterna y Burjassot y revaloriza la vía pecuaria Colada-Azagador del Camino de Godella, recurso paisajístico de interés cultural de Burjassot.

Con la ubicación de la zona verde de forma lineal a la CI catedrático Escardino, se generaría un paseo lineal a ambos márgenes de la vía Catedrático Escardino, potenciando el carácter de borde de dicha vía y consecuentemente una mayor integración paisajística.

La ubicación de la zona verde paralela a la CI Catedrático Agustín Escardino respeta e integra el arbolado existente compatibilizando su presencia con la ordenación propuesta. Según se recoge en el proyecto de urbanización las especies sobrantes que existen en el ámbito se trasplantarán al nuevo jardín.

La reordenación de la zona verde respecto a la ordenación orientativa recogida en el PGOU de Burjassot a pesar de mantener la misma superficie, no cumple con el diámetro mínimo de 25 m que determina la TRLOTUP para ser calificada como Jardín, por lo que tendría que pasar a ser considerada como Área de Juego al sí poderse inscribir en su interior un diámetro mínimo de 12 m, manteniendo la reserva de suelo con destino a zonas verdes computadas en el PGOU de la red Secundaria. Dicha alteración en la calificación no se ha tenido en cuenta en el desarrollo del Estudio de Detalle presentado como ya se ha reflejado en el presente informe.

Se valora negativamente el pasar de tener un Jardín a tener un Área de Juego según las dimensiones y condiciones que se establecen en la TRLOTUP.

En el plano de jardinería no quedan grafiadas las especies trasplantadas en el nuevo jardín. En la propuesta se intuye que, dentro de las parcelas privadas residenciales, la zona que linda con la CI catedrático Agustín Escardino quedará liberada y deberá tratarse como zona verde, pero no queda definido en la normativa urbanística del ámbito.

Se considera que dicho paseo lineal tendría una mayor calidad urbana y paisajística si se planteara como público en toda su longitud, incluido el ámbito que afecta a las parcelas residenciales y de la residencia de estudiantes.

Se valora positivamente el haber considerado las actuaciones mínimas necesarias para poder integrar las zonas verdes adscritas, actualmente aisladas y sin carácter alguno a las zonas verdes existentes en el municipio, incrementando el valor paisajístico que actualmente tienen el Jardín del Mirador y el Parque de Vicente Ferrer. Esta intervención consolida y unifica las zonas verdes adscritas a la unidad a las zonas verdes ya de dominio público consiguiendo una mejora en la ordenación actual del paisaje potenciándolo y ampliándolo.

En la zona que linda con el Jardín del Mirador se ha propuesto la integración de la misma, eliminando el muro de separación con el Jardín del Mirador para que pase a formar parte de él. Por otro lado, se ha planteado la elaboración del Informe de Evaluación del Edificio para determinar el estado en el que se encuentra el edificio catalogado existente en el ámbito para poder determinar y valorar las actuaciones necesarias.

Por otro lado, en la zona verde adscrita próxima al Parque San Vicente Ferrer se ha valorado y planteado por un lado la separación física de la zona verde adscrita a la Unidad de Ejecución del resto de la parcela privada a la que actualmente se encuentra vinculada, además de plantear su comunicación con el Parque para

poderle dar acceso.

Dichas actuaciones en las zonas verdes adscritas, como ya se ha quedado recogido en el presente informe, se deberán plantear como una mejora del Agente Urbanizador, no pudiendo ser incluidas en el Proyecto de urbanización al no poder ser considerada una carga de urbanización, según lo establecido en el artículo 150 de la TRLOTUP y no quedar definidas en la ficha de la Unidad.

La documentación técnica para definir las actuaciones planteadas es escasa, se deberán presentar secciones, plantas y detalles que permitan su correcta ejecución.

Observaciones de posible solución a través de la tramitación del proyecto de urbanización a efectos de garantizar que finalmente las obras de urbanización cumplan con las determinaciones técnicas exigibles y los estándares aplicables pero que requerirán, si resultase elegida, del dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunidad Valenciana.

#### **CALIDAD REGULAR**

#### **URANSA**

En lo referente a las zonas verdes planteadas en suelo dotacional público, se crean dos zonas de esparcimiento públicas: La zona calificada como Jardín por el PGOU SJL- 2.3, la cual amplía en 86 m<sup>2</sup> su superficie respecto a la definida en la ordenación propuesta por el plan.

En lo que respecta a usos y dotaciones propias de la superficie calificada como Jardín está muy definida., proyectando diferentes equipamientos, una zona de skate, zona de juegos, zona de calistenia, sombraje, ajardinamiento....pero se ha diseñado más como una plaza dura que como una zona verde en la que predomine la vegetación.

Falta de comunicación de la zona verde con la Infraestructura verde existente, no dándole conexión con el resto de zonas verdes del campus y del casco urbano.

Por otro lado, se crea una banda verde que hace de elemento de transición con la trama urbana actual suavizando la unión con la urbanización existente en parte del ámbito pero no en todo

Se dota de arbolado de alineación al eje 1, hecho que se valora positivamente

El arbolado existente en la Cl Rector Francisco Tomás se mantiene a pesar de no cumplir con la ordenanza municipal de zonas verdes de distancia a edificaciones.

Se dota de arbolado de alineación al eje 1 que se desarrolla en el interior de la unidad aun cuando las aceras no alcanzan el ancho mínimo para ello según la TRLOTUP, ni tampoco se cumple con la distancia mínima a las edificaciones que marca la Ordenanza Municipal de Zonas Verdes.

La superficie destinada para la plantación de especies vegetales es insuficiente. Según se establece en la TRLOTUP debe alcanzar el 50% de la superficie.

Observaciones de posible solución a través de la tramitación del proyecto de urbanización a efectos de garantizar que finalmente las obras de urbanización cumplan con las determinaciones técnicas exigibles y los estándares aplicables en caso de que resultase la alternativa técnica seleccionada.

#### **CALIDAD MALA**

#### 4.5 CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS:

<b>ARQUIGREMIO</b>
La ordenación propuesta se considera que mejora las condiciones estéticas de la ordenación que recoge el PGOU al ser más homogénea, equilibrada y unitaria, que dotará al barrio del carácter necesario que permita identificarlo dentro del paisaje urbano de Burjassot.
La simetría que se genera en el eje de Catedrático Escardino con el paseo lineal potencia el carácter de Borde urbano.
<b>CALIDAD MUY BUENA</b>
<b>URANSA</b>
La simetría generada con los bloques en altura potencia la separación de dos zonas creando dos paisajes urbanos dentro del mismo ámbito,
<b>CALIDAD MALA</b>

Por lo tanto, habiendo sido calificada la propuesta de ARQUIGREMIO con las siguientes calidades:

CRITERIOS	ASPECTOS	CALIDAD	% ASPECTOS	% CRITERIOS
<b>CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES Y ESTÉTICAS</b>	Reserva de aparcamientos privados	MUY BUENA	100,00%	80,00%
	Usos y Calidad de Vida	MUY BUENA	100,00%	
	Viales, circulaciones y zonas de aparcamiento público	REGULAR	50,00%	
	Zonas Verdes	REGULAR	50,00%	
	Características estéticas	MUY BUENA	100,00%	

**LAS CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES Y ESTÉTICAS DE LA PROPUESTA DE ARQUIGREMIO se corresponde con un 80 % de la puntuación, con lo que obtiene 4,8 puntos.**

Por lo tanto, habiendo sido calificada la propuesta de URANSA con las siguientes calidades:

CRITERIOS	ASPECTOS	CALIDAD	% ASPECTOS	% CRITERIOS
<b>CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES Y ESTÉTICAS</b>	Reserva de aparcamientos privados	MALA	25,00%	40,00%
	Usos y Calidad de Vida	REGULAR	50,00%	
	Viales, circulaciones y zonas de aparcamiento público	REGULAR	50,00%	
	Zonas Verdes	MALA	25,00%	
	Características estéticas	REGULAR	50,00%	

**LAS CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES Y ESTÉTICAS DE LA PROPUESTA DE URANSA se corresponde con un 40 % de la puntuación, con lo que obtiene 2,4 puntos.**

**CONCLUSIÓN.** Una vez analizadas las propuestas y valorados todos los criterios, la puntuación total de cada una de las propuestas es la siguiente:

<b>CRITERIOS DE VALORACIÓN</b>	<b>ARQUIGREMIO</b>	<b>URANSA</b>
CALIDAD URBANA Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA PROPUESTA	8,00	4,00
VALOR TÉCNICO DEL CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN MÍNIMA	0,90	1,50
VALOR TÉCNICO DEL CONTENIDO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	2,31	2,86
CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES Y ESTÉTICAS	4,80	2,40
<b>TOTAL PUNTUACIÓN</b>	<b>16,01</b>	<b>10,76</b>

**En ambas propuestas se han detectado aspectos mejorables y/o parámetros que no cumplen con las determinaciones técnicas exigibles y/o con los estándares aplicables por la legislación urbanística vigente, por lo que la alternativa que resulte elegida tras la apertura del Sobre C deberá ser mejorada, recogiendo todas las observaciones y/o aspectos subsanables recogidos en el presente informe, sin que existan diferencias sustanciales respecto a la propuesta original.**

Es cuanto tenemos el deber de informar, advirtiéndole que la opinión técnica recogida en el presente informe se somete a cualquier otra mejor fundada, y no sufre en modo alguno a otros informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente se deban emitir para la válida adopción de los acuerdos.

No obstante, los órganos de gobierno del Ayuntamiento de Burjassot, acordarán lo que estimen pertinente.

La arquitecta municipal  
Dña Ana Marín Sánchez

El ingeniero Industrial Municipal  
Don. Vicente Ernesto Canós Peirats

La arquitecta técnica municipal  
Dña Cristina Beleña Millas