



URANSA

PROYECTO DE IMAGEN URBANA BORDE CON LA HUERTA

FASE

DOCUMENTO REFUNDIDO ALTERNATIVA TÉCNICA

DOCUMENTO

MEMORIA

FECHA

JUNIO 2023

MUNICIPIO

BURJASSOT

JMGM
arquitecte

AUTOR

Jesús Miguel García Martínez

E-MAIL

arq.jesusmiquelgarcia@gmail.com

TELÉFONO

+34 687 147 847

ÍNDICE

MEMORIA	1
1.- ANTECEDENTES	2
2.- OBJETO DEL DOCUMENTO	6
3.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN Y ESTADO ACTUAL	7
3.1.- DESCRIPCIÓN ESTADO ACTUAL	7
3.2.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	10
PLANOS	14

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

La mercantil URANSA EMPRESA CONSTRUCTORA S.L. presentó en fecha 13 de agosto de 2020 solicitud de inicio del procedimiento de programación de la actuación integrada correspondiente a la Unidad de Ejecución 1 del vigente Plan General de Ordenación Urbana, en su modalidad de gestión indirecta.

El Ayuntamiento de Burjassot mediante Resolución de Alcaldía de fecha 26 de noviembre de 2020 descartó el procedimiento de gestión directa por insuficiencia de medios municipales y admitió a trámite la solicitud formulada por la mercantil URANSA EMPRESA CONSTRUCTORA, SL sobre inicio del procedimiento de programación integrada correspondiente a la Unidad de Ejecución 1 del vigente Plan General de Ordenación Urbana, en su modalidad de gestión indirecta.

No habiendo manifestado ninguno de los propietarios del referido ámbito de programación voluntad de desarrollarlo en régimen de gestión por los propietarios, el Ayuntamiento de Burjassot continuó la tramitación de la programación en régimen de gestión indirecta.

De conformidad con lo establecido en el art. 122 de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana, corresponde al Ayuntamiento Pleno aprobar las bases de programación que regirán la contratación del agente urbanizador, determinando su contenido mínimo.

De acuerdo con lo dispuesto al respecto en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en su texto vigente en el aquel momento) y en la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, el Pleno del Ayuntamiento de Burjassot celebrado en fecha 27 de julio de 2021 acordó, primero, iniciar procedimiento para la programación y desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución 1 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Burjassot en la modalidad de gestión indirecta y, segundo, aprobar las bases de programación que debían regir la contratación del agente urbanizador.

Las cláusulas sexta y undécima de las citadas Bases de Programación establecieron que para el desarrollo del ámbito de programación debía tenerse en cuenta, entre otras cuestiones, la incorporación de los programas de paisaje incluidos en la ficha de la Unidad de Ejecución. En este sentido, el contenido de las citadas cláusulas instaba a presentar un proyecto incluido en el Programa de imagen urbana cuyo objeto es la normalización del borde urbano entre el espacio urbano y la huerta.

La propuesta presentada por URANSA EMPRESA CONSTRUCTORA SL propuso inicialmente un desarrollo en la zona reflejada en la siguiente imagen.

En fecha 28 de septiembre del año 2021 se publicó en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana número 40265 anuncio de Información pública de procedimiento de elección de la alternativa técnica y selección y adjudicación de la condición de agente urbanizador del Programa de actuación integrada de la unidad de ejecución 1 del suelo urbano, del Plan general de Burjassot.

Una vez presentadas las alternativas técnicas, superado el periodo de información pública y emitidos los informes por parte de los técnicos municipales vinculados al expediente y administraciones afectadas, el Pleno del Ayuntamiento de Burjassot celebrado el 10 de marzo de 2023 acordó, entre otras cuestiones, seleccionar la alternativa técnica presentada por URANSA EMPRESA CONSTRUCTORA, S.L. y en virtud de ello:

"1.1 Aprobar el Estudio de Detalle para la ordenación de la Unidad de Ejecución 1 del vigente Plan General.

1.2 Aprobar provisionalmente el Proyecto de urbanización, condicionando su aprobación definitiva a:

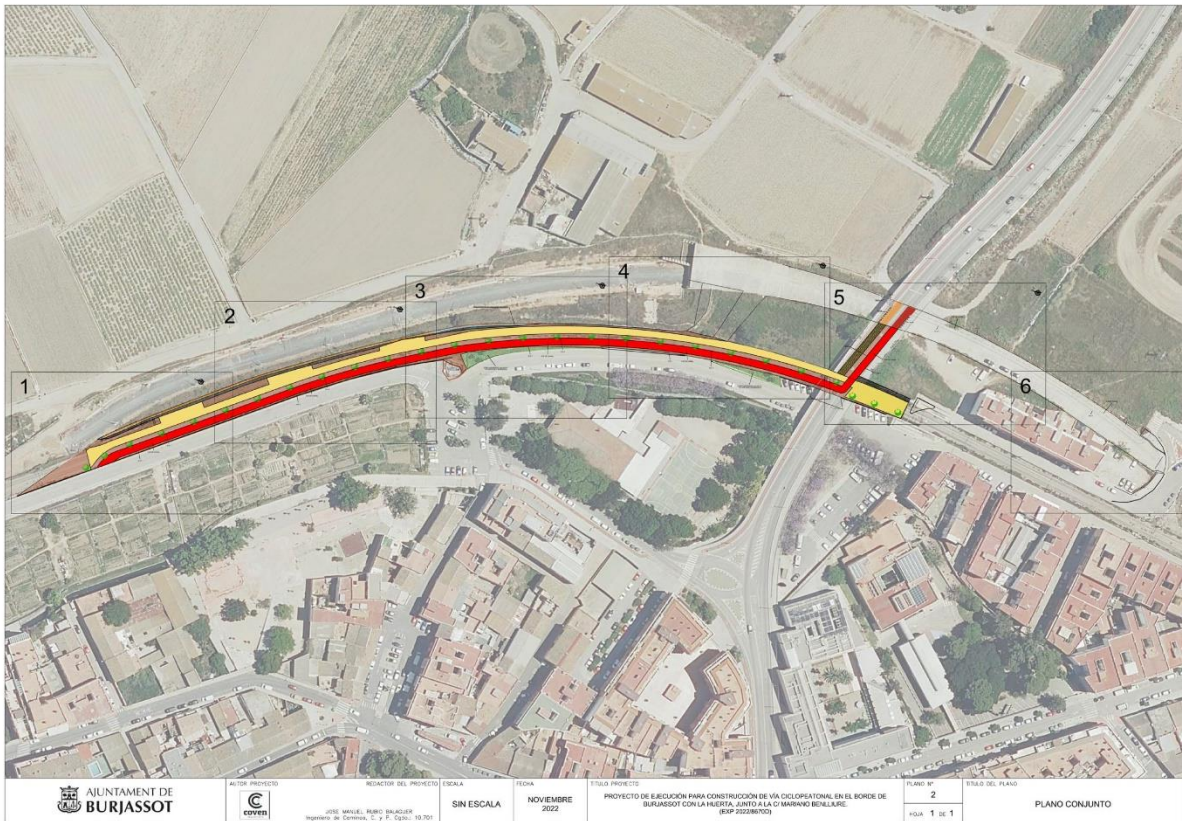
*a) la aportación de nuevo documento en el que se recojan los condicionantes técnicos establecidos en el informe técnico de la Arquitecta Municipal, Ingeniero Industrial Municipal y Arquitecta Técnica Municipal de fecha 08/11/2022 y, además, **debiendo ajustar la delimitación del programa de paisaje al ámbito objeto de concesión demanial de FGV según acuerdo plenario de fecha 06/07/2022.***

*b) **La obtención de los informes favorables del I Consell de l'Horta y a la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad.***

Durante el periodo de tiempo que duró el proceso de selección de la Alternativa Técnica, el Ayuntamiento de Burjassot publicó anuncio de concurso para la construcción de una vía ciclopeatonal en el borde de Burjassot con la huerta, junto a la calle Mariano Benlliure, que posteriormente adjudicó por un importe de 208.000 €. Este proyecto se plantea en el ámbito en el que inicialmente URANSA EMPRESA CONSTRUCTORA, S.L. propuso ejecutar el programa de paisaje contemplado en su Alternativa Técnica.



ÁMBITO Y OBRAS LICITADAS POR EL AYUNTAMIENTO DE BURJASSOT



Fuente: Ayuntamiento de Burjassot

Por tanto, en virtud de lo anterior procede ajustar la delimitación del programa de paisaje al ámbito objeto de concesión demanial de FGV según acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Burjassot de fecha 06 de julio de 2022.

Según las condiciones acordadas en el mencionado Pleno, el ámbito objeto de concesión demanial es el reflejado en la siguiente imagen.

SUELO OBJETO DE CONCESIÓN DEMANIAL



Fuente: Ayuntamiento de Burjassot

En este ámbito se identifican diferentes zonas. Estas son:

- Ámbito con obras licitadas.
- Ámbito con obras ejecutadas
- Ámbito sin obras ejecutadas

ACTUACIONES REALIZADAS Y PENDIENTES



Fuente: Elaboración propia

En virtud de lo anterior, se propone intervenir en la zona objeto de concesión demanial en la que todavía no se ha planteado ningún tipo de actuación.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PROGRAMA DE PAISAJE



Fuente: Elaboración propia

2.- OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del documento es, por tanto, definir las actuaciones que se llevarán a cabo en el ámbito anteriormente identificado para dar cumplimiento a la ficha de gestión de la Unidad de Ejecución nº1 y al acuerdo del Pleno del Ayuntamiento celebrado el 10 de marzo de 2023 en el cual se condicionaba la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, entre otras cuestiones, a *“ajustar la delimitación del programa de paisaje al ámbito objeto de concesión demanial de FGV según acuerdo plenario de fecha 06/07/2022”*.

3.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN Y ESTADO ACTUAL

3.1.-DESCRIPCIÓN ESTADO ACTUAL

Tras la ejecución del nuevo trazado soterrado de la línea de metro y el desmantelamiento de las anteriores vías, el ámbito objeto de actuación se percibe como un espacio residual que distorsiona y dificulta la conexión física y visual con la huerta.

La cubrición de las vías mediante forjado de hormigón ha generado una superficie carente de tratamiento alguno que distorsiona la percepción del paisaje circundante. Esta superficie está delimitada por taludes en los que predomina la vegetación adventicia.

En el margen oeste de la superficie cubierta de las vías se suceden los enclaves y parcelas pendientes de urbanizar, las cuales dado lugar a la generación de bolsas de aparcamientos de vehículos no reguladas que, junto con los bordes no tratados de las últimas edificaciones en contacto con la huerta, potencian el carácter residual de la zona.

La apertura de este espacio en el entorno de la huerta que hasta hace poco tiempo era poco accesible para la ciudadanía ha permitido que algunos de los conflictos existentes tengan una mayor presencia en los observadores: medianeras y fachadas traseras de edificaciones, postes y tendidos eléctricos y telefónicos, zonas degradadas, etc. Además, la no intervención en este espacio ha permitido que en los muros de separación de la zona cubierta y no cubierta de las vías y en el espacio situado bajo la carretera de acceso al municipio desde la ronda norte, aparezcan grafitis y se generen espacios poco seguros que potencian su carácter residual.

ESTADO ACTUAL



Fuente: Elaboración propia

ESTADO ACTUAL



Fuente: Elaboración propia

ESTADO ACTUAL



Fuente: Elaboración propia

ESTADO ACTUAL



Fuente: Elaboración propia

ESTADO ACTUAL



Fuente: Elaboración propia

3.2.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Como se ha indicado en apartados previos del presente documento, los suelos que fueron objeto de concesión demanial por parte de FGV se encuentran, en su mayoría, ya transformados o están pendientes de transformación.

La propuesta de actuación se realiza en los terrenos que fueron objeto de concesión y sobre los que todavía no se ha intervenido. Esta zona se corresponde, fundamentalmente, con la superficie cubierta mediante losa de hormigón de las actuales vías del metro.

El hecho de tener que actuar sobre una estructura de hormigón preexistente y que parte de la zona de actuación se encuentra incluida en un sector de suelo urbanizable pendiente de desarrollo (Sector TER-2) condiciona sustancialmente el alcance de las intervenciones que se puedan llevar a cabo. Las actuaciones llevadas a cabo en esta última zona deberán ser compatibles con la ordenación establecida en el Plan General y/o tener un alcance temporal, de manera que no puedan condicionar el desarrollo de dicho sector.

Con todo ello y con el objetivo de dar cumplimiento a la cláusula tercera del acuerdo de concesión sobre el uso de ésta, se proponen las siguientes actuaciones cuyas condiciones específicas de ejecución se determinarán el proyecto de urbanización modificado:

- Se plantea un recorrido peatonal cuyo trazado se inicia en la rotonda ejecutada en la intersección de la Calle Mariano Benlliure y la travesía homónima. Este recorrido peatonal tiene una anchura constante de 3 m y enlaza con los caminos procedentes del espacio de la huerta que a su vez enlazan con el Camino Viejo de Valencia, y con los recorridos peatonales urbanos que se han ido generando y consolidando en las zonas no urbanizadas ni edificadas colindantes. Este recorrido finaliza en el muro que separa la zona cubierta de las vías y la zona descubierta. Este recorrido se materializará mediante pintura a base de resinas que se dispondrá sobre una superficie previamente tratada y regularizada.
- A ambos márgenes del recorrido se dispondrán zonas estancia y descanso materializadas con gravas de cantos rodados de diferentes tonalidades, separadas del camino por un perfil de acero corten o material equivalente y colocadas sobre una malla de protección y anti-hierbas.
- A lo largo del recorrido peatonal se proyectan grupos de pérgolas y bancos de madera y aluminio que generan espacios de descanso, estancia y protección solar para la ciudadanía.
- Con el objetivo de complementar los espacios de estancia y protección solar anteriormente referidos y mitigar los impactos paisajísticos generados por las instalaciones de suministro energético que discurren en aéreo y por las medianeras de algunas edificaciones, se ubica en el límite oeste de la actuación agrupaciones de especies de árboles cuya presencia en el espacio de la huerta es frecuente: higueras, laureles y/o moreras.
- Los árboles anteriormente indicados se plantarán en la zona que fue objeto de concesión no ocupada por la cubrición de las vías.
- Se llevará a cabo un tratamiento y adecuación de los taludes situados a ambos márgenes de la plataforma.

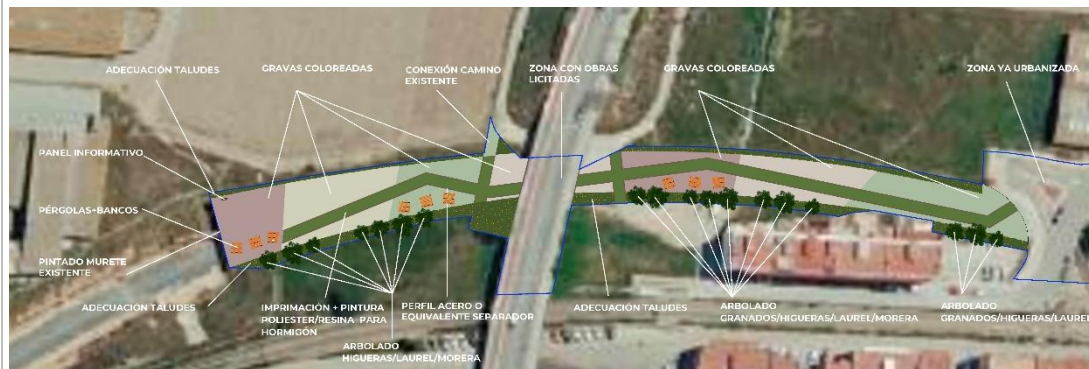
- Se llevará a cabo un tratamiento y pintado del muro que separa la zona cubierta y descubierta de las vías.
- En el límite norte de la actuación junto a una de las zonas de estancia proyectadas, se dispondrá un panel informativo de acero, o material equivalente, que contendrá documentación relativa al paisaje y recursos paisajísticos percibidos desde ese enclave, su historia y su vinculación con el municipio de Burjassot y L'Horta Nord.

ACTUACIÓN PROPUESTA



Fuente: Elaboración propia

ACTUACIÓN PROPUESTA



Fuente: Elaboración propia

TRATAMIENTO DEL RECORRIDO PEATONAL



Fuente: Elaboración propia

PERGOLAS Y BANCOS



Fuente: Elaboración propia

GRAVAS COLOREADAS



Fuente: Elaboración propia

ARBOLADO



Fuente: Elaboración propia

Valencia, 29 de junio de 2022

A handwritten signature in blue ink that reads "Miguel García".

Jesús Miguel García Martínez

Arquitecto

PLANOS

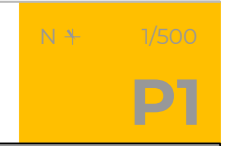


PROYECTO DE IMAGEN URBANA BORDE CON LA HUERTA



REDACTOR:
Alíquel García

MUNICIPIO / UBICACIÓN:	BURJASSOT [VALENCIA]
FASE DEL PROYECTO:	TEXTO REFUNDIDO PROYECTO URBANIZACIÓN
DOCUMENTO:	PLANO DE ORDENACIÓN
PLANO:	ESTADO ACTUAL
IDENTIFICACIÓN:	N.º 1500





PROYECTO DE IMAGEN URBANA BORDE CON LA HUERTA



PROMOTOR:



REDACTOR:

MUNICIPIO / UBICACIÓN:	BURJASSOT (VALENCIA)
FASE DEL PROYECTO:	TEXTO REFUNDIDO PROYECTO URBANIZACIÓN
DOCUMENTO:	PLANO DE ORDENACIÓN
PLANO:	PROPUESTA DE ORDENACIÓN BORDE URBANO
IDENTIFICACIÓN:	

N.º 1500
P2



PROYECTO DE IMAGEN URBANA BORDE CON LA HUERTA



MUNICIPIO / UBICACIÓN: BURJASSOT (VALENCIA)

FASE DEL PROYECTO: TEXTO REFUNDIDO PROYECTO URBANIZACIÓN

PROMOTOR:

DOCUMENTO: PLANO DE ORDENACIÓN



PLANO: IDENTIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES

REDACTOR:

Jesús Miguel García

IDENTIFICACIÓN: N.º 1500

P3