



ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA DOTACIONAL PED-11 DEL CAMPUS DE LA UNIVERSITAT DE VALÈNCIA EN BURJASSOT

UNIVERSITAT DE VALÈNCIA

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES Y PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTUA.	2
2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.	5
3. LEGISLACIÓN APLICABLE.	5
4. ESTADO ACTUAL.	5
5. PLANEAMIENTO VIGENTE.	7
6. ORDENACIÓN PROPUESTA.	9
7. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.	9
ANEXO. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO.	11

1. ANTECEDENTES Y PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTUA.

La Universitat de València tiene programadas una serie de actuaciones en la **parcela PED-11 del Campus de Burjassot** cuya construcción afecta a la regulación de sus condicionantes urbanísticos:

1. Construcción de un nuevo edificio destinado a Facultat de Ciències Biològiques que desarrolla el siguiente programa funcional:

- Planta sótano: cámaras, espacios de almacenamiento, espacios para las colecciones y espacios de trabajo del taller de rocas.
- Planta semisótano: aulas.
- Planta baja: servicios comunes.
- Planta primera: laboratorios docentes.
- Planta segunda: laboratorios y despachos de personal.
- Planta tercera, cuarta y quinta: laboratorios y despachos de personal.
- Planta técnica, instalaciones.

2. Ampliación de la Facultat de Físiques, que actualmente tiene espacios diseminados en la Facultat de Farmàcia y en el Edificio Joaquim Català. Las necesidades de la Facultat requieren la agrupación de sus infraestructuras y servicios, así como la ampliación de sus espacios docentes, por lo que se va a construir un nuevo edificio en la parcela, denominado Nuevo Edificio I, que está compuesto por dos bloques destinados respectivamente a Optometría y Servicios Generales y que desarrolla el siguiente programa funcional:

BLOQUE OPTOMETRÍA

- Planta baja: aulas y laboratorios
- Planta primera: gabinetes, laboratorio y almacén.
- Planta segunda: laboratorios.
- Planta tercera: laboratorios.
- Planta cuarta: laboratorios.
- Planta técnica: instalaciones

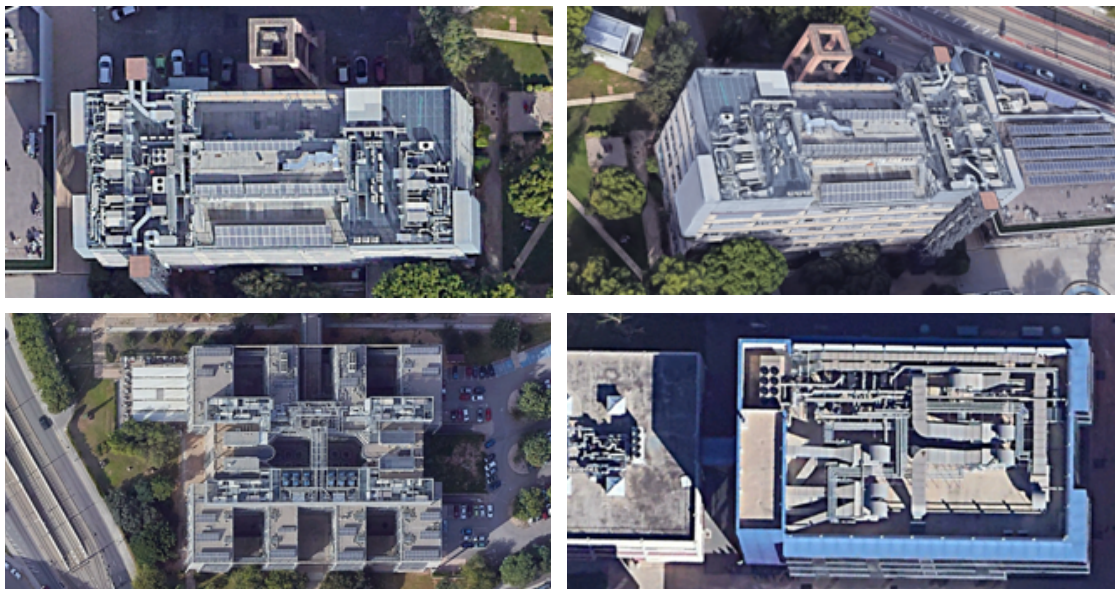
BLOQUE SERVICIOS GENERALES

- Planta baja: sala de deportes y punto de atención.
- Planta primera: salas de deportes y vestuarios.
- Planta segunda: salas reuniones, sala de estudio y espacio polivalente.
- Planta tercera: office, despacho profesorado, sala de reuniones, almacén y Unidad de Campus.
- Planta cuarta: administrativo.
- Planta cubierta: instalaciones

La ordenación urbanística de los terrenos es la establecida por el **Plan General de Burjassot**, aprobado definitivamente por Resolución de la Directora General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de 4 de junio de 2019 (BOP 04/07/2019).

Según el Plan General, cuyo contenido se describe en el posterior apartado 5, la altura máxima de cornisa en las instalaciones universitarias es de 28 metros y la altura máxima de la edificación de 31,5 metros, con una elevación de 3,5 metros sobre la altura de cornisa. Sin embargo, al abordar la construcción de los nuevos edificios previstos, la limitación de la altura máxima resulta problemática ya que en el momento actual han cambiado las necesidades y las previsiones de desarrollo de las plantas técnicas que albergan las instalaciones de los edificios universitarios y que se sitúan necesariamente sobre la altura de cornisa. Estos cambios se deben a dos razones diferentes:

a. Incremento y mayor complejidad de las instalaciones que deben situarse por encima de la altura de cornisa del edificio, como la ventilación, climatización o energía solar, a las que se unen las derivadas de las tecnologías propias de la docencia y la investigación universitaria.



Instalaciones en la cubierta de edificios universitarios

b. Elevación de las instalaciones para crear un espacio transitable bajo ellas que permita el acceso, reparación, modificación y adición de nuevos elementos, así como facilitar las reparaciones de la cubierta propia del edificio, situada en la altura de cornisa, necesarias para asegurar la estanqueidad y la mejora del comportamiento energético. Esta exigencia lleva en la práctica a convertir la planta técnica en un doble espacio que exige mayor altura para su adecuado funcionamiento.

Las exigencias de modernización y transformación de las instalaciones se hacen más perentorias debido a la frecuencia de los cambios y las mayores exigencias de las tecnologías derivadas de la investigación universitaria. Este es el caso de algunos de los edificios existentes en los que estas nuevas necesidades se han traducido en la construcción o la adición posterior de plantas técnicas de mayor dimensión, como puede verse en las siguientes imágenes.

**ESTUDIO DE DETALLE DEL CAMPUS DE BURJASSOT
UNIVERSITAT DE VALÈNCIA**



Modificación de la planta de instalaciones para adecuación funcional en edificio del Campus



Plantas técnicas sobre edificios universitarios del Campus.

Por esta razón para la construcción de los nuevos edificios, de acuerdo con los requerimientos de los proyectos que se encuentran actualmente en fase de redacción, se hace necesario elevar la altura de la planta técnica de instalaciones, que se convierte de hecho en una planta doble, en la que la parte inferior actúa como una planta intermedia que acoge funciones de circulación, reparación y adición de nuevos elementos.

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle tiene por objeto reajustar la ordenación volumétrica de los edificios situados en la parcela identificada como PED-11 en el Plan General de Burjassot, con referencia catastral 1965702YJ2716N0001HZ, destinada a equipamiento público educativo cultural de la red primaria e incluida en la zona de ordenación Dotacional-zona Universidades, de modo que se permita elevar en una planta la altura de los edificios solo para el caso de plantas técnicas que no supongan alteración de la edificabilidad. Consiguientemente se incrementa también la altura máxima de cornisa en este mismo caso.

3. LEGISLACIÓN APLICABLE

El documento se redacta siguiendo las disposiciones de los siguientes textos legales:

- 1- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre. BOE 31/10/2015).
- 2- Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana. (Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio. DOGV 16-07-2021) (TRLOTUP).
- 3- Plan General de Ordenación Urbana de Burjassot, aprobado definitivamente por Resolución de la Directora General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de 4 de junio de 2019 (BOP 04/07/2019).

4. ESTADO ACTUAL.

La parcela PED-11 tiene una superficie de 75.604 m², según el plano OP-7.2 del Texto Refundido del Plan General de Burjassot, con los siguientes lindes:

Norte, Avenida Vicent Andrés Estellés.

Sur, calle del Doctor Moliner, en el tramo paralelo a la carretera CV-35.

Este, calle del Doctor Moliner, en el tramo perpendicular a la carretera CV-35.

Oeste, vial que la separa del Cementerio Municipal de Burjassot .

La superficie catastral de la parcela, con referencia 1965702YJ2716N0001HZ, es de 76.185 m² y su superficie construida de 81.565 m² techo.

Toda la parcela es propiedad de la Universitat de Valencia y está completamente urbanizada, albergando un conjunto de edificios universitarios y dependencias auxiliares, construidos de acuerdo con la ordenación del anterior Plan General de Ordenación Urbana de Burjassot, aprobado en 1990, y de los Estudios de Detalle que lo complementaron. La altura de los edificios es variable, entre cinco y siete plantas en los edificios principales.

ESTUDIO DE DETALLE DEL CAMPUS DE BURJASSOT UNIVERSITAT DE VALÈNCIA



Plano catastral de la parcela dotacional PED-11, con referencia 1965702YJ2716N0001HZ.

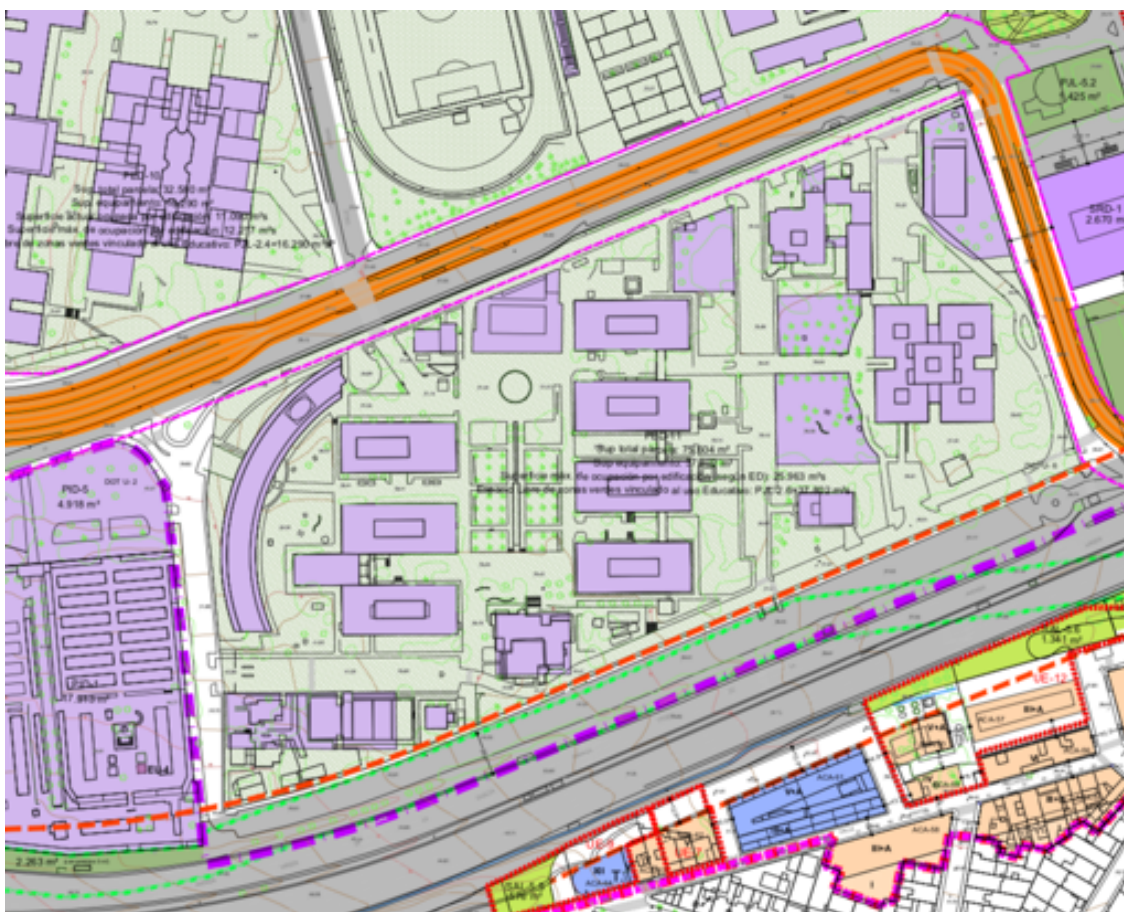
En la parcela se ubican los edificios de las facultades de Física, Química, Matemáticas y Ciencias Biológicas, con sus diferentes departamentos y aulas, la Biblioteca central de Ciencias, diversos Institutos de Investigación y un conjunto de servicios complementarios. Se trata de edificaciones exentas organizadas a través de un sistema ortogonal de espacios ajardinados y una red viaria interior de acceso restringido. La parcela dispone de un cerramiento perimetral de todo el recinto, en su mayor parte de valla metálica que permite la visibilidad.



Vista actual de la parcela dotacional PED-11

5. PLANEAMIENTO VIGENTE.

1. La ordenación urbanística actual de los terrenos es la establecida por el Plan General de Burjassot, aprobado definitivamente por Resolución de la Directora General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de 4 de junio de 2019 (BOP 04/07/2019), en los planos de ordenación y en los artículos 263 a 277 de las Normas urbanísticas de carácter pormenorizado, con el siguiente contenido:



Plano de ordenación pormenorizada OP-7.2 del Texto Refundido del Plan General de Burjassot.

2. La parcela está calificada como equipamiento público educativo-cultural de la red primaria (PED), incluida en la **zona de ordenación Dotacional-Zona Universidades**. La parcela se regula por el sistema de ordenación de edificación aislada con una tipología de bloque exento, en la que se regula la separación mínima entre los diferentes cuerpos edificados, permitiéndose retranqueos respecto a la alineación a vial exterior.

3. Las **condiciones de edificabilidad** de la parcela son las siguientes:

La edificabilidad máxima es de **2 m² techo/ m² suelo**. Se excluyen de este cómputo, todas aquellas plantas técnicas destinadas a instalaciones, que debido a las características especiales de este uso, sean necesarias para llevar a cabo las dotaciones públicas universitarias. Tampoco computan los sótanos y semisótanos.

El coeficiente máximo de ocupación de parcela por las edificaciones es el **50%** de la superficie de la parcela.

De este modo, considerando la superficie de parcela medida en los planos del Plan General, los datos de edificabilidad son los siguientes:

Superficie de parcela:	75.604 m2.
Superficie máxima ocupable por la edificación:	37.802 m2
Superficie mínima de espacio no ocupable por la edificación.	37.802 m2
Edificabilidad máxima de la parcela	151.208 m2 techo

La altura máxima de cornisa es de 28 metros y la altura máxima total de 31,50 metros sobre la rasante.

Según el artículo 271 de las Normas Urbanísticas de ordenación pormenorizada, **mediante Estudio de Detalle se permite la reordenación volumétrica en el caso de que sea necesario superar el número de plantas máximas y las alturas límite de la edificación.** El Estudio de Detalle debe abarcar la totalidad de la unidad urbana y mantener la superficie mínima de espacio libre vinculado al uso educativo.

Otras condiciones se refieren a los cerramientos de parcela, que no podrán superar los 2,5 metros de altura ni ser macizos, realizándose con materiales que permitan la visibilidad.

4. Las **condiciones de uso** son las siguientes:

Uso dominante:

- Dotacional Educativo-Cultural (ED).

Usos Compatibles:

- Aparcamiento (Par-1a, Par-1b, Par-1c, Par-1d, Par-2)
- Recreativo deportivo (RD)
- Viario (RV)
- Áreas Peatonales (PV)
- ID. Infraestructura-Servicio urbano: cementerio

Usos Incompatibles:

- El resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.

6. ORDENACIÓN PROPUESTA.

La ordenación propuesta por el Estudio de Detalle es la siguiente, referida al contenido de los artículos 268, 269 y 270 de las Normas Urbanísticas de ordenación pormenorizada del Plan General, que regulan el número máximo de plantas, la altura máxima de cornisa y la altura máxima total de la zona DOT-Zona Universidades:

“En la parcela PED-11 de la zona de ordenación Dotacional-Zona Universidades podrá construirse una planta más de las señaladas en los planos de ordenación en el caso de destinarse esta planta a instalaciones técnicas del edificio. En este caso la altura máxima de cornisa será de 31,5 metros y se medirá en la cara inferior de la estructura de la planta técnica, aunque la misma no disponga de paños de forjado. La elevación de la altura solo podrá realizarse para este tipo de plantas técnicas que no suponen alteración de la edificabilidad. Las instalaciones sobre la altura de cornisa de esta planta técnica cumplirán las condiciones del artículo 81 de las Normas, sin rebasar una altura máxima total de 35,50 metros.

El perímetro de las plantas técnicas deberá tener un acabado de calidad material asimilable a las fachadas del edificio y estar integrado en su tratamiento compositivo con el resto del edificio. En caso procedente podrá exigirse la instalación de sistemas de aislamiento acústico con el fin de evitar molestias a los edificios vecinos.”

7. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

a. El Estudio de Detalle cumple con la finalidad y las condiciones exigidas por el artículo 271 de las Normas urbanísticas de ordenación pormenorizada del Plan General, al superar el número de plantas y las altura máximas de la edificación, abarcar la unidad urbana completa y mantener la misma superficie de espacio libre vinculado al uso educativo.

Asimismo cumple con las condiciones establecidas para la redacción de Estudios de Detalle por el artículo 41 del TRLOTUP:

- Se remodelan volúmenes, sin modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.
- Se formula para un área delimitada y en un supuesto específicamente definido por el Plan General en su artículo 271 y comprende una manzana completa.
- No altera la funcionalidad de los viales o suelos dotacionales previstos en el plan que desarrolla.
- Contiene la documentación informativa y normativa adecuada a sus fines e incluye en Anexo un análisis de su integración en el paisaje urbano.

b. De acuerdo con lo dispuesto por el apartado 4 del artículo 46 del TRLOTUP, el Estudio de Detalle no se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/42/CE.

c. En cuanto a su contenido el Estudio de Detalle responde al interés público general al permitir una mejora sensible en la construcción y el funcionamiento de los edificios universitarios, dando una respuesta adecuada a la problemática enunciada en el apartado 1 anterior.

La conveniencia de realizar estos cambios en el momento actual se refuerza además por el hecho de que la construcción y reforma de edificaciones universitarias va a ser muy importante en los próximos años y precisa una actualización de su regulación urbanística para asegurar la calidad, eficacia y sostenibilidad de las instalaciones educativas.

Puede suponer asimismo una mejora en la imagen de los edificios y en la percepción del paisaje urbano al eliminar los aspectos negativos generados en muchos casos por la presencia desordenada de las instalaciones que sobresalen sobre la cornisa de los edificios, integrando su tratamiento en la composición global de las fachadas y evitando las situaciones de posible contaminación acústica.

VETGES TÚ I MEDITERRÀNIA S.L.P. arquitectes

ANEXO. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO.

A. OBJETO DEL ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE.

El ámbito de la actuación es la parcela dotacional PED-11 del Plan General, donde se sitúa parte de las edificaciones del Campus de Burjassot de la Universitat de València. El Estudio de Detalle tiene por objeto reajustar la ordenación volumétrica de modo que se permita aumentar una planta y elevar 4 metros la altura máxima de la edificación, exclusivamente para las plantas técnicas de instalaciones, sin alterar el uso dotacional de los terrenos ni incrementar la edificabilidad o la altura máxima de cornisa establecida por el Plan General.

Para el estudio de la integración paisajística se analizan en primer lugar las vistas hacia el paisaje urbano del ámbito afectado obtenidas desde los puntos de observación más relevantes, examinando los efectos derivados de la propuesta en relación con el paisaje urbano y la calidad visual del entorno y proponiendo finalmente las medidas que permitan evitar los posibles efectos negativos

B. PUNTOS DE OBSERVACIÓN.

Se consideran como puntos o recorridos de observación para determinar la integración en el paisaje urbano aquellas vías de comunicación, o tramos parciales de ellas, desde los que se tiene una percepción relevante sobre el ámbito del plan, por factores como la visibilidad de la actuación, la amplitud del campo visual y el mayor número de observadores potenciales. Como puntos de observación para nuestro ámbito de estudio se proponen los siguientes:

- Autovía CV-35, que constituye el límite sur de la parcela dotacional.
- Avenida de Vicent Andrés Estellés, en el límite norte de la parcela, por la que discurre la línea 4 del ferrocarril metropolitano.



Las características de estos puntos de observación son:

Punto de Observación	Condiciones de percepción	Accesibilidad	Frecuencia y tipo de visitantes	Amplitud y nitidez de observación
Autovía C-35	Velocidad alta	Buena	Muy alta. Tráfico de paso.	Muy alta
Avda. Vicent Andrés Estellés	Velocidad media y velocidad baja	Buena	Muy alta. Usuarios y tráfico de paso	Muy alta

C. VISIBILIDAD DESDE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN.

1. Vistas desde la autovía C-35



La secuencia visual permite apreciar la presencia de edificios más bajos en la zona este, incrementándose las alturas y la densidad edificatoria hacia el oeste, con edificios de seis o siete plantas, que se ven como piezas aisladas sin homogeneidad volumétrica o formal. Las alturas no parecen excesivas y corresponden a un tejido urbano consolidado, semejante al existente en los Campus de la Universitat de València en Paterna o València.

El arbolado, de mayor porte en la zona central, actúa como una pantalla verde que aminora la dimensión de los edificios.

2. Vistas desde la Avenida de Vicent Andrés Estellés y la línea 4 del Metro.



Los edificios, muy variados en su forma y altura, se sitúan directamente sobre la Avenida, a pesar de la barrera creada por el vallado de la parcela. El mayor impacto lo producen los edificios más altos perpendiculares a la alineación, en una escala asumible gracias a la anchura del viario. En conjunto se percibe como una arteria importante de una ciudad densa.

Los árboles aparecen como grupos aislados en el borde interior de la parcela, como cortes en la continuidad de las sucesivas fachadas de los edificios universitarios.

3. Vistas desde espacios interiores y desde el entorno próximo.



Los espacios interiores, delimitados por los edificios aislados, están ajardinados, generando lugares muy diversos como consecuencia de la heterogeneidad tipológica, volumétrica y material de los edificios universitarios.

D. Valoración de la Integración Paisajística de la actuación.

La evaluación de la Integración Paisajística se refiere al análisis de los efectos en el paisaje urbano en función de la capacidad o fragilidad del propio paisaje para asumir los cambios producidos sin perder su carácter ni reducir su valor paisajístico como consecuencia de los cambios propuestos por el planeamiento.

La fragilidad es el parámetro que mide el potencial de un paisaje para integrar, o acomodarse a una determinada actuación de transformación. En el caso de la parcela del Campus puede considerarse que su fragilidad es baja, como consecuencia de la diversidad de los edificios existentes, la presencia de arbolado y zonas ajardinadas entre ellos y la generación de visuales amplias, aspectos que facilitan la incorporación de cambios o de nuevos elementos sin alterar sustancialmente su carácter.

La construcción del conjunto del Campus ha supuesto una actuación importante desde el punto de vista paisajístico al configurar las fachadas urbanas sobre dos importantes canales de circulación y transporte de escala metropolitana, además de constituir el marco de actividad de un grupo numeroso de estudiantes y personal universitario. Las características de esta zona dotacional hacen que la propuesta del Estudio de Detalle, que permite la elevación de la altura de la planta técnica situada en la cubierta de los edificios, no suponga un cambio significativo en esta imagen, pues permite integrar con naturalidad los cambios en la altura máxima de la intervención y en el perfil resultante, por diversos factores:

- Elevada altura de parte de los edificios preexistentes.
- Edificaciones aisladas, con espacios de separación entre ellas.
- Presencia de arbolado en los espacios intermedios.
- Amplia escala de percepción por la dimensión y linealidad de los viales perimetrales.
- Número reducido de edificios que pueden introducir los cambio en la altura permitida, al tratarse de una parcela ya muy consolidada por las edificaciones existentes.

Tal como se puede ver en las imágenes de la página siguiente, referidas a la visibilidad de la actuación en su entorno, la elevación de la altura de las plantas técnicas no altera de modo significativo el carácter visual y paisajístico del conjunto universitario, manteniendo una escala próxima a la resultante de la ordenación urbanística anterior. Existen también edificios en los que la necesidad de incluir plantas técnicas de mayor altura ya había generado plantas técnicas dobles y elevaciones de la altura de esta planta superiores a los 3,5 metros resultantes del Plan General.

ESTUDIO DE DETALLE DEL CAMPUS DE BURJASSOT UNIVERSITAT DE VALÈNCIA



Vistas actuales

Vistas resultantes de la aplicación del
Estudio de Detalle

En una observación más próxima las consecuencias de la modificación son también limitadas, como consecuencia de la existencia de espacios intersticiales ajardinados, de la separación entre edificios y de la altura generalizada de los edificios, teniendo en cuenta además que la percepción del paisaje en los espacios urbanos consolidados se determina fundamentalmente por las plantas bajas de los edificios, ya que por lo general, los pisos superiores de construcciones altas solo pueden verse a una distancia y nunca de cerca.

E. Medidas de Integración en el paisaje urbano.

En relación con las posibles medidas de integración paisajística cabe considerar que el presente documento se refiere a la ordenación urbanística de los terrenos, mientras que la construcción efectiva del espacio urbano se derivará de los posteriores proyectos de obras de edificación que desarrollen el planeamiento. Por esta razón las medidas de integración adquieren un carácter de criterios previos a seguir en la redacción de estos proyectos.

La experiencia de las transformaciones sufridas por algunos edificios como consecuencia de la incorporación o transformación de las plantas técnicas muestra los riesgos de reducir su tratamiento exterior a la incorporación de panelados metálicos u otros elementos manifiestamente ajenos a la estructura formal del edificio, que pueden afectar negativamente a su imagen global.

En este sentido, a fin de evitar estos riesgos, se introduce en el texto del Estudio de Detalle la siguiente condición:

El perímetro de las plantas técnicas deberá tener un acabado de calidad material asimilable a las fachadas del edificio y estar integrado en su tratamiento compositivo con el resto del edificio,

Otras medidas pueden referirse a las condiciones de reurbanización de los espacios libres de la parcela, potenciando la presencia de arbolado y plantaciones vegetales, dispuestas de manera cuidadosa para atender a las perspectivas de interés y reducir los efectos visuales de las edificaciones de mayor altura.



Imagen comparativa de edificación con la regulación actual de la altura máxima (izquierda) y la permitida por el Estudio de Detalle (derecha). En ambos casos la última planta alberga únicamente las instalaciones técnicas y su tratamiento compositivo es análogo al del resto del edificio, reforzando su imagen unitaria.