



ANTIGUA FÁBRICA BOMBES GENS

AV. DE BURJASSOT N°54, VALENCIA

Junio 2015

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

EDUARDO DE MIGUEL, Arquitecto

SANCANA GESTIÓN DE INVERSIONES S.L., Promotor

MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
- 1.2. AGENTES INTERVINIENTES
- 1.3. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE INTERVENCIÓN
- 1.4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE
- 1.5. SITUACIÓN ACTUAL. ANTECEDENTES
- 1.6. NORMATIVA LEGAL APLICABLE

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. FINES DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 2.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
- 2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
- 2.4. INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO
- 2.5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. TABLAS DE SUPERFICIE
- 2.6. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE
- 2.7. CONCLUSIONES

ANEJOS A LA MEMORIA

- I. DATOS CATASTRALES DE LAS PARCELAS AFECTADAS
- II. REPORTAJE FOTOGRÁFICO
- III. PROTECCIÓN DEL CONJUNTO
 - DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE PATRIMONIO DEL AYTO. DE VALENCIA (22/07/93)
 - INFORME DE LA OFICINA TÉCNICA URBANÍSTICA DEL AYTO. DE VALENCIA (27/08/1993)
- IV. FICHA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL PGOU DE VALENCIA

PLANOS

1. PLANOS DE INFORMACIÓN

01. PLANO DE EMPLAZAMIENTO
02. PGOU: SERIE B, HOJA 5F. DETALLE
03. PGOU: SERIE C, HOJA 28. DETALLE
04. ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE (2002)
05. VOLUMETRÍA ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE (2002)

2. PLANOS DE ORDENACIÓN

06. RECTIFICACIÓN ALINEACIONES
07. ÁMBITO MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE
08. ALINEACIONES Y COTAS PROPUESTAS
09. ALZADOS
10. SECCIONES
11. VOLUMETRÍA PROPUESTA I
12. VOLUMETRÍA PROPUESTA II

MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA	03
1.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....	03
1.2. AGENTES INTERVINIENTES	03
1.3. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE INTERVENCIÓN	04
1.4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.....	04
1.5. SITUACIÓN ACTUAL. ANTECEDENTES	05
1.6. NORMATIVA LEGAL APLICABLE	06
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	07
2.1. FINES DEL ESTUDIO DE DETALLE	07
2.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	07
2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA	08
2.4. INTEGRACIÓN URBANA.....	09
2.5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. TABLAS DE SUPERFICIE	10
2.6. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE	11
2.7. CONCLUSIONES	12

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta la presente Modificación del Estudio de Detalle de la manzana Av. de Burjassot, C/Reus y C/Marchalenes de la ciudad de Valencia, como consecuencia de la inclusión de la antigua fábrica Bombes Gens como Bien de Relevancia Local (BRL) en la Ordenación Estructural del Catálogo de Bienes y Espacios protegidos del Plan General de Valencia.

La catalogación como BRL conlleva la necesaria elaboración de un instrumento de configuración y definición detallada de planeamiento que sustituya el Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 25 de octubre de 2002 (publicado en BOP 19/12/02), sin alterar la calificación del suelo ni aumentar su edificabilidad, pero compatibilizando las nuevas especificaciones señaladas en el catálogo (actualmente en fase de aprobación) y en su ordenación pormenorizada.

1.2. AGENTES INTERVINIENTES

1.2.1. Promotor

La realización presente documento se lleva a cabo por encargo del actual propietario de los terrenos y promotor: SANCANA GESTIÓN DE INVERSIONES S.L., con C.I.F. B-98464464 y domicilio social en la C/ La Costera nº 9, Polígono Industrial Atzeneta d'Albaida, 46869 Valencia.

1.2.2. Redactor del proyecto

EDUARDO DE MIGUEL ARBONÉS, arquitecto colegiado CTACV 4818, Catedrático de Universidad adscrito al Departamento de Proyectos Arquitectónicos de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura, ha sido designado por la Universidad Politécnica de Valencia como redactor del presente documento.

1.3. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

La presente Modificación del Estudio de Detalle de la manzana delimitada por el suroeste con la Av. de Burjassot, por sureste con la C/Reus y por el norte con la C/Marchalenes, tiene como ámbito de intervención el definido por la parcela de la antigua fábrica Bombes Gens (*ver plano "07. Ámbito de la Modificación del Estudio de Detalle"*).

Actualmente, y atendiendo a la información catastral disponible, el conjunto se divide en diferentes fincas catastrales, con las referencias y superficies que se muestran a continuación (*ver "Anejo I: Datos Catastrales de las Parcelas Afectadas"*):

5041821YJ2754A0001PQ	469 m ²
5041806YJ2754A0001ZQ	3.850 m ²
5041807YJ2744B0001UY	252 m ²
5041805YJ2754A0001SQ	446 m ²
5041809YJ2754A0001WQ	1.178 m ²
Total fincas	6.195 m²

1.4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

La ordenación urbanística vigente en el ámbito de actuación del presente estudio es la siguiente:

- Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (PGOU), aprobado definitivamente el 28 de diciembre de 1988 (publicado en BOE y BOP 14/01/89; DOGV 16/01/89).
- Estudio de Detalle, aprobado definitivamente el 25 de octubre de 2002 (publicado en BOP 19/12/02).

1.4.1. Usos compatibles

Según la ordenación urbanística vigente mencionada en el apartado anterior, se establecen los siguientes usos:

- PGOU (1988): Serie B, Ordenación Estructural
EDA: Edificación Abierta (*ver plano "02. PGOU: Serie B, Hoja 5F. Detalle"*).
- Estudio de Detalle (2002): Serie C, Ordenación Pormenorizada
EDA/TER-3: Edificación Abierta y Enclave Terciario (*ver plano "03. PGOU: Serie C, Hoja 28. Detalle"*).

Las especificaciones de cada uso vienen definidas en los correspondientes artículos de las normas urbanísticas del PGOU de Valencia. La edificación abierta se regula en el artículo 6.23 y la subzona TER-3, definida como “enclave terciario” en el artículo 6.48, viene especificada en el artículo 6.44.

1.4.2. Grado de protección del conjunto

Inicialmente, el PGOU de Valencia establecía que los elementos sujetos a algún grado de protección del complejo industrial son la fachada principal de la fábrica, recayente a la Av. de Burjassot esquina con C/Reus, y la fachada posterior del conjunto, clasificadas como nivel 2, tal y como se menciona en el Dictamen de la Comisión de Patrimonio del Ayuntamiento de Valencia (22/07/93). Las especificaciones del nivel 2 del Catálogo de Protección vienen reguladas en el artículo 3.66 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia (ver “*Anejo III: Protección del Conjunto*”).

Actualmente, la nueva protección indicada en la ficha de Ordenación Estructural del Catálogo de Bienes y Espacios protegidos del PGOU de Valencia, que incorpora la antigua fábrica Bombes Gens como BRL, es completamente incompatible con el Estudio de Detalle (2002) vigente, lo que conlleva la necesaria elaboración de la presente Modificación del Estudio de Detalle.

1.5. SITUACIÓN ACTUAL. ANTECEDENTES

La ordenación pormenorizada vigente en la manzana objeto del trabajo viene definida por la aprobación del Estudio de Detalle (2002) vigente, cuya distribución de superficies es la siguiente (ver plano “04. Estudio de Detalle vigente 2002”):

Edificio A (EDA)	2569.14 m ²
Edificio B (TER-3)	2694.80 m ²
Edificio C (TER-3)	2732.92 m ²
Total superficie construida sobre rasante	7996.86 m²

Tras su aprobación no se ha realizado ninguna actuación sobre el conjunto, encontrándose sus instalaciones en un deficiente estado de conservación (ver “*Anejo II: Reportaje fotográfico*”).

1.6. NORMATIVA LEGAL APLICABLE

El artículo 41 de la Ley 5/2014 de la Comunidad Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) establece lo siguiente:

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.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. FINES DEL ESTUDIO DE DETALLE

El fin de la presente Modificación del Estudio de Detalle es reajustar las alineaciones y rasantes previstas en el Estudio de Detalle (2002) vigente, así como proponer una nueva ordenación de volúmenes en la parcela que, sin incrementar la edificabilidad ni aprovechamiento urbanístico previsto, ponga en valor la configuración arquitectónica original de la antigua fábrica y resuelva un problema de escala entre ésta (edificación en planta baja) y las medianeras de los bloques de vivienda adyacentes (ocho alturas). Todo ello bajo el completo cumplimiento de las exigencias y las limitaciones establecidas por la legislación vigente.

2.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

2.2.1. Alineaciones

Los límites establecidos por el Estudio de Detalle (2002) vigente se mantienen constantes en la presente modificación, a excepción de una pequeña superficie triangular ubicada en la esquina de la C/Reus con la Av. de Marchalenes que afecta en parte a la edificación del recinto original, siendo necesario alterar las alineaciones pre-establecidas para incluirla dentro del ámbito de actuación (*ver plano "06. Rectificación alineaciones"*). No obstante, al representar menos del 3% de la superficie total de la parcela, el artículo 0.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia, dictamina que dicha alteración no precisa una modificación puntual del PGOU.

Las nuevas alineaciones quedan reflejadas en la documentación gráfica adjunta (*ver plano "08. Alineaciones y cotas propuestas"*).

2.2.2. Edificabilidad máxima

La presente modificación mantiene la edificabilidad total del Estudio de Detalle (2002) vigente, igual a 7.996,86 m², por lo que no se produce incremento ni disminución de la edificabilidad asignada a la parcela, sino una mera reordenación de los volúmenes edificables.

La ocupación sobre rasante viene determinada por las áreas de movimiento marcadas en la documentación gráfica (*ver plano "08. Alineaciones y cotas propuestas"*) y la superficie construida bajo rasante no se define, puesto que no es computable a tales efectos según dicta el artículo 5.19 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.

Con el fin de ofrecer mayor flexibilidad en la definición del proyecto, se delimitan áreas de movimiento donde se fija una superficie máxima, una altura máxima y una edificabilidad máxima. Si bien el documento incluye una propuesta concreta de volumetría, se entiende que puedan producirse ajustes y/o trasvases de edificabilidad no consumida entre las diferentes áreas sin que eso produzca merma alguna en los objetivos descritos, ni por supuesto aumento de la edificabilidad máxima.

2.2.3. Altura máxima y número de plantas

Las especificaciones correspondientes a este apartado están fijadas según lo dispuesto en el PGOU en función de su calificación del suelo y vienen detalladas a continuación y en la documentación gráfica correspondiente (*ver plano "08. Alineaciones y cotas propuestas"*):

- *EDA (Edificación abierta)*. La altura máxima de cornisa viene determinada en el artículo 6.25 "Condiciones de volumen y forma de los edificios": $H_c = 5,30 + 2,9 N_p$, siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir, el señalado en los planos menos uno).
- *TER-3 (Enclave terciario)*. La altura máxima de cornisa viene determinada en el artículo 6.48 "Subzona TER-3. Condiciones específicas": $H_c = 5,30 + 4 N_p$, siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir, el señalado en los planos menos uno).

Se admite la construcción de entreplantas según las condiciones definidas por el PGOU de Valencia, computando esta superficie dentro de la edificabilidad máxima permitida.

2.2.4. Usos compatibles

La presente Modificación del Estudio de Detalle no altera los usos establecidos por la normativa vigente, siendo los mismos que quedan detallados en el apartado "1.4.1. Usos compatibles" de este documento.

2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta que aquí se plantea propone modificaciones en la disposición de los edificios definidos en el Estudio de Detalle (2002) vigente con dos objetivos principales.

En primer lugar, cumplir con la nueva protección establecida en la ficha de Ordenación Estructural del Catálogo de Bienes y Espacios protegidos del PGOU de Valencia (en fase de aprobación en el momento de la redacción del presente documento), siguiendo los criterios que

han determinado la declaración de Bombas Gens como BRL. Los elementos protegidos del conjunto industrial incluyen la vivienda plurifamiliar, la nave principal de acceso y las cuatro naves originales (*ver Anejo IV: Ficha de Ordenación Estructural del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PGOU de Valencia*).

En segundo lugar, mejorar la integración del complejo fabril en la actual trama urbana que lo envuelve, concentrando la edificabilidad junto a las medianeras colindantes, con la intención de resolver la diferencia de altura entre los edificios de vivienda adyacentes y las naves existentes (*ver plano "11. Volumetría Propuesta I" y "12. Volumetría Propuesta II"*).

2.4. INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO

La antigua fábrica de Bombas Gens posee un indudable valor histórico-social, ya que nos encontramos ante uno de los escasos ejemplos de arquitectura industrial de la década de 1930 que permanece en pie.

El inmueble está configurado por un grupo de naves industriales y construcciones de baja altura situadas en una manzana irregular, siendo su frente principal la elegante fachada con improntas estilísticas art déco, recayente a la Av. de Burjassot. Completan el conjunto original una vivienda plurifamiliar y el cuerpo principal en el que estaban situadas las oficinas y la sala de exposiciones de los productos.

La fábrica se adapta por completo a las alineaciones marcadas por el planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción, adoptando una forma irregular y en las que los alzados delantero y posterior conformaban la fachada a la calle, lo que justifica su refinado tratamiento, nada habitual en ejemplos de arquitectura industrial.

Desde su construcción y hasta la aprobación del PGOU del año 1989, el ámbito objeto de estudio ha estado sometido a continuas variaciones en su ordenación urbana, siendo una de sus grandes consecuencias la modificación del trazado de la calle a la que debía recaer la fachada trasera del conjunto, y que ha supuesto una reducción drástica del patio ajardinado que recaía originalmente a la calle Marchalenes. Asimismo, la apertura de la calle Reus supuso la incorporación al conjunto fabril del espacio triangular generado entre la fachada de la primera nave y la calle, ocupado casi por completo con cuerpos auxiliares de baja altura. Junto a esto, hay que añadir la construcción de dos bloques de viviendas colindantes, uno en la calle Reus y otro en la Av. de Burjassot, que han generado sendas fachadas medianeras de enormes dimensiones sobre el interior de la fábrica.

Todos estos condicionantes, derivados fundamentalmente de los cambios sufridos en la ordenación de la manzana a lo largo del tiempo, junto con la voluntad de poner en valor el

patrimonio industrial valenciano, son el punto de partida de la presente Modificación del Estudio de Detalle. La propuesta reorganiza la volumetría permitida en la parcela de forma que favorezca la integración del complejo fabril en su entorno actual, así como en las futuras actuaciones que en ella han de realizarse. La edificabilidad en altura se concentra junto a las medianeras colindantes con la intención de resolver la diferencia de altura entre los edificios de vivienda adyacentes y las naves existentes, reduciendo el enorme impacto visual que generan sobre el interior de la parcela y favoreciendo la creación de un entorno más armónico que contribuya a la definición de un espacio urbano de calidad.

2.5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. TABLAS DE SUPERFICIES

EDA

	<i>Superficie</i>	<i>Nº plantas</i>	<i>Edificabilidad</i>
Edificio K	303.10 m ²	8	2424.80 m ²
Edificio L	144.34 m ²	1	144.34 m ²
Total edificabilidad máxima EDA			2569.14 m²

TER-3 EDIFICACIÓN PROTEGIDA

	<i>Superficie</i>	<i>Nº plantas</i>	<i>Edificabilidad</i>
Edificio A	2371.81 m ²	1	2371.81 m ²
Edificio B	121.88 m ²	3	214.76 m ²
Edificio C	430.97 m ²	1	500.00 m ²
Total edificabilidad máxima TER-3 protegida			3086.57 m²

TER-3 NUEVA PLANTA

	<i>Área de movimiento</i>	<i>Nº plantas</i>	<i>Edificabilidad</i>
Edificio D	416.59 m ²	7	1658.48 m ²
Edificio E	40.45 m ²	2	61.26 m ²
Edificio F	49.32 m ²	1	38.25 m ²
Edificio G	240.40 m ²	1	108.95 m ²
Edificio H	51.86 m ²	1	51.86 m ²
Edificio I	122.34 m ²	2	160.00 m ²
Edificio J	205.27 m ²	1	100.00 m ²
Total edificabilidad máxima TER-3 nueva planta			2341.15 m²

Total edificabilidad máxima **7996.86 m²**

ANTIGUA FÁBRICA BOMBES GENS

Con el fin de ofrecer mayor flexibilidad en la definición del proyecto, los edificios de nueva planta se delimitan según áreas de movimiento donde se fija una superficie máxima, una altura máxima y una edificabilidad máxima, posibilitando trasvases de edificabilidad no consumida entre las diferentes áreas.

Advertir que, por tratarse de áreas de movimiento, la suma de edificabilidades de los edificios es mayor que la máxima permitida que, en ningún supuesto, se sobrepasará.

2.6. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

El artículo 41 de la LOTUP establece lo siguiente:

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.

El objeto de la presente modificación Estudio de Detalle entra dentro de los supuestos estimados en la legislación vigente urbanística valenciana porque:

- Se formula para un área prevista en el PGOU de Valencia.
- Su objeto es el reajuste de alineaciones.
- Se produce una reordenación de la volumetría, sin exceder la edificabilidad máxima.
- No ocasiona perjuicio, ni altera las condiciones de ordenación de su entorno.
- No transforma la edificabilidad actual de las parcelas privativas.
- No se alteran los usos preestablecidos por el PGOU de Valencia.

2.7. CONCLUSIONES

Por todo lo expuesto en los apartados anteriores se considera que la Modificación del Estudio de Detalle de la antigua fábrica Bombes Gens, situada en la Av. de Burjassot nº 54 y 56, C/Reus nº 3 y C/Marchalenes nº43 y 47 de Valencia, no supone una variación en la edificabilidad total permitida, es completa y se ajusta a la legislación vigente, con lo que se presenta ante este Ayuntamiento con el objeto de obtener su aprobación.

Valencia, 30 de junio del 2015

Fdo.: Eduardo de Miguel, arquitecto