



---

## **ANTIGUA FÁBRICA BOMBES GENS**

AV. DE BURJASSOT Nº54, VALENCIA

Junio 2015

---

### **DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO DE LA FICHA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

---

EDUARDO DE MIGUEL, Arquitecto

SANCANA GESTIÓN DE INVERSIONES S.L., Promotor

---

## ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN
2. ANTECEDENTES
3. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA
4. ALCANCE, ÁMBITO Y CONTENIDO DE LAS POSIBLES ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE
5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA
6. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO
7. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO
8. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL
9. APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO
10. CONCLUSIÓN

## 1. INTRODUCCIÓN

El presente documento se redacta con la finalidad de dar inicio a la consulta de la evaluación ambiental estratégica de 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 la ciudad de Valencia, como consecuencia de la incorporación de una nueva ficha de Ordenación Estructural del Catálogo de Bienes y Espacios protegidos del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Valencia, que declara Bombes Gens como Bien de Relevancia Local (BRL).

Respondiendo a lo previsto en el art. 50.1 de la vigente Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP), el contenido de la justificación debe de incluir los siguientes apartados, desarrollados de modo sucinto, preliminar y esquemático:

- a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.
- b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- e) Sus efectos previsibles en el medio sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
- f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

Y según lo establecido en el artículo 43 de la LOTUP, y puesto que no se va a proceder a ningún cambio sustancial que afecte a valores medioambientales ni de la estructura del territorio, se considera oportuno la realización del procedimiento simplificado debido a la sencillez y escasa entidad de la modificación presentada.

Toda la documentación gráfica se encuentra anexa en la Modificación del Estudio de Detalle.

## 2. ANTECEDENTES

La antigua fábrica de Bombes Gens, construida en 1930, fue un complejo industrial dedicado a la fabricación de bombas hidráulicas. La empresa cesó su actividad en 1990 y, desde entonces, las instalaciones se encuentran en desuso. El conjunto está compuesto por una vivienda plurifamiliar donde vivían el encargado y el apoderado, un edificio con fachada a la Av. de Burjassot en el que estaban situadas las oficinas y la sala de exposiciones, y un grupo de naves adosadas con

testeros de perfil escalonado, transversales a la fachada principal y organizadas alrededor de un patio irregular, en las que se desarrollaba la actividad industrial.

El planeamiento urbanístico vigente para la manzana objeto del proyecto, lo constituyen el PGOU de Valencia y un Estudio de Detalle aprobado en el año 2002, que incluye un grado 2 de protección para la fachada principal recayente a la Av.de Burjassot.

Actualmente se encuentra en fase de tramitación una nueva ficha de Ordenación Estructural del Catálogo de Bienes y Espacios protegidos del PGOU de Valencia, que propone la inclusión de la antigua fábrica Bombes Gens como BRL, aumentando la protección a la vivienda plurifamiliar, la nave principal de acceso y a las cuatro naves transversales originales. Esta modificación, conlleva la existencia de un instrumento de configuración y definición de planeamiento que ajuste las circunstancias establecidas por la nueva catalogación a la normativa urbanística, siendo necesario realizar una modificación del Estudio de Detalle (2002) vigente.

### **3. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA**

El presente documento quiere recoger el contenido de la parcela 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 la ciudad de Valencia.

En la actualidad, el ámbito objeto de estudio se encuentra dentro de un núcleo urbano consolidado y contiene instalaciones que se encuentran en un estado de completo abandono, siendo necesario realizar una intervención en profundidad para evitar el deterioro del tejido urbano colindante, así como para recuperar su carácter original y adecuarlas a los nuevos usos.

### **4. ALCANCE, ÁMBITO Y CONTENIDO DE LAS POSIBLES ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE**

El alcance sobre el que se produce la actuación está englobado en los planos que contiene 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 la ciudad de Valencia. La superficie total del ámbito es de 6195 m<sup>2</sup>s.

En lo que se refiere al contenido de las posibles alternativas de planeamiento, se analizan a continuación la Alternativa 0 y la Alternativa 1, siendo esta última la escogida.

#### **4.1. Alternativa 0**

Se entiende por Alternativa 0 la no realización de actuación urbanística alguna, que supondría la no intervención en la edificación existente protegida y el mantenimiento de la volumetría establecida en la parcela.

Esta opción implicaría que el edificio protegido mantendría su actual proceso de deterioro progresivo, aumentando el consiguiente peligro para la integridad física de las personas por desprendimientos, el deterioro de la imagen urbana y la pérdida de un bien patrimonial digno de conservación. En consecuencia, esta alternativa no supone una solución urbanística adecuada.

#### **4.2. Alternativa 1 (Escogida)**

Se propone la recuperación del conjunto arquitectónico original de Bombes Gens a través de una intervención completamente respetuosa con el lugar que mantiene las construcciones de 1930, elimina los elementos impropios y contempla la construcción de nuevos volúmenes respetando y valorando la escala, configuración y organización del conjunto protegido.

El ámbito de actuación, por tanto, es muy específico y no afecta a otras zonas adyacentes.

Por todo ello se considera que a efectos de ser coherentes con los objetivos propios de la actuación, esta debe de ser la alternativa elegida.

### **5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA**

En cuanto al desarrollo del plan se prevé que, una vez superada la fase de tramitación de la ficha de Ordenación Estructural del Catálogo de Bienes y Espacios protegidos del PGOU de Valencia, la aprobación de la Modificación del Estudio de Detalle y su correspondiente Documento Inicial Estratégico, se procederá a la presentación del proyecto de "Reforma, Rehabilitación y Ampliación de Bombes Gens".

A partir de este momento se procederá a la solicitud de las licencias correspondientes. La Ordenanza Reguladora de Obras de Edificación y Actividades del Ayuntamiento de Valencia, establece que el Proyecto Básico y el Proyecto de Actividad son los documentos técnicos necesarios para solicitar la Licencia de Obras y la Licencia Ambiental, pero por tratarse de un BRL, también es preciso solicitar la Licencia de Intervención.

## **6. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO**

La parcela objeto de estudio está situada en el barrio de Marchalenes, en un área de suelo urbano, tal y como se encuentra definido por el artículo 28 de la LOTUP y el PGOU de Valencia. En la actualidad, la zona goza de un alto grado de consolidación tanto por la edificación como por la urbanización, por lo que se puede concluir que la situación del medio ambiente y el territorio en el ámbito de actuación es el propio de un entorno urbano consolidado, que dispone de todos los servicios urbanísticos correspondientes.

En relación a la edificación propuesta para la parcela destacar, por un lado, la necesidad de actuar sobre las edificaciones catalogadas como BRL, con el fin de conseguir su rehabilitación integral y su puesta en valor, evitando su ruina; y por otro lado, la conveniencia de reorganizar la volumetría permitida 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.

## **7. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO**

Con respecto al cambio climático y sobre los efectos previsibles en el medio ambiente, la actuación a realizar no compromete ninguna modificación sobre dichos factores, dado que tanto el ámbito -de reducidas dimensiones-, como la zona de actuación -en un área consolidada de la ciudad-, no suponen ningún cambio fundamental en lo reflejado en el planteamiento actual.

La propuesta recogida en la Modificación del Estudio de Detalle de la antigua fábrica Bombes Gens, plantea un cambio volumétrico que no implica aumento ni disminución de la densidad, de forma que no se alteran en ningún caso los efectos previsibles sobre el medio ambiente, sobre los elementos estratégicos del territorio y sobre las consideraciones establecidas sobre el cambio climático, recogidas en el PGOU de Valencia.

## **8. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL**

Según el artículo 15 de la LOTUP, las funciones de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana son:

- a) Identificar las grandes oportunidades del territorio y proponer las acciones necesarias para su aprovechamiento racional y sostenible.
- b) Establecer los objetivos, principios y criterios que constituyen el marco de referencia de las decisiones con incidencia territorial.
- c) Orientar los procesos de planificación territorial y urbanística hacia la consecución del modelo territorial deseado por los ciudadanos.
- d) Definir las estrategias adecuadas para la ordenación y gestión de la infraestructura verde del territorio.
- e) Integrar de manera coherente y eficiente todas las actuaciones que tienen una proyección sobre el territorio, tanto las actuaciones sectoriales de las administraciones públicas como las actuaciones de iniciativa privada que tengan un interés general.

Como vemos, los objetivos de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, abarcan como ámbito espacial la propia comunidad autónoma, viniendo sus determinaciones referidas al establecimiento de las líneas estratégicas de desarrollo deseadas. Al tratarse el Estudio de Detalle de una figura de planeamiento que concreta las determinaciones del PGOU en un ámbito determinado, será éste el que deba cumplir entre otros los objetivos de la consecución del modelo territorial deseado por los ciudadanos.

En cuanto a la incidencia de dicha actuación, en los instrumentos de planificación territorial y sectorial de la Comunidad Valenciana, la incidencia es nula, puesto que se trata de una actuación de reducidas dimensiones que no supone ninguna modificación de los parámetros urbanísticos establecidos por el PGOU de Valencia y es coherente con el objetivo 13 de la directriz 3 (visión y objetivos generales) de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, que recomienda gestionar de forma activa e integrada el patrimonio cultural existente.

## **9. APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO**

En los supuestos contemplados en el artículo 46.3 de la LOTUP, cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, el Documento Inicial Estratégico deberá incluir los siguientes apartados.

### **9.1. Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado**

Tal y como se ha expresado en el apartado 1 del presente documento, se considera oportuno la realización del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégico, debido a la sencillez y escasa entidad de la modificación presenta, conscientes de que no se va a proceder a ningún cambio sustancial que afecte a valores medioambientales ni de estructura del territorio.

### **9.2. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas**

En lo que se refiere al contenido de las posibles alternativas de planeamiento, se analizan en el apartado 4 de este documento la Alternativa 0 y la Alternativa 1, siendo esta última la escogida.

La Alternativa 0 viene motivada por el mantenimiento de la situación actual y no contempla actuación urbanística alguna. En cambio, la Alternativa 1 surge con la intención de recuperar las instalaciones de la antigua fábrica Bombes Gens, apostando por su conservación y transformándola en elemento integrador dentro de su ámbito de influencia.

### **9.3. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia en el cambio climático y su adaptación al mismo**

La Modificación del Estudio de Detalle respeta todos los parámetros establecidos por el PGOU de Valencia manteniendo, entre otros, la clasificación del suelo, la edificabilidad máxima, la actual incidencia sobre los recursos hídricos o la calidad del aire.

Asimismo, la escasa dimensión de la transformación y el objeto de la misma, que se reduce a ajustar sus alineaciones y reordenar la disposición de los volúmenes, tienen como consecuencia principal la no producción de efectos negativo relevantes en el medio ambiente ni en el territorio.

### **9.4. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan**

Para el seguimiento ambiental del plan, se llevará a cabo una serie de informes de periodicidad anual, en los cuales se recogerán las conclusiones referentes a la siguiente información:

- El estado de ejecución de las actuaciones previstas en el plan (eficiencia energética y uso de otros recursos).
- El grado de cumplimiento de los objetivos ambientales (conservación del conjunto industrial Bombes Gens).

## **10. CONCLUSIÓN**

Por todas las razones expuestas, podemos concluir que el documento de la Evaluación Ambiental Estratégica de la antigua fábrica Bombes Gens puede desarrollarse mediante el procedimiento simplificado y que la actuación planteada en la Modificación del Estudio de Detalle responde a las directrices establecidas en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, no presentando efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, lo que se hace constar a los efectos previstos en el artículo 51.2.b de la LOTUP.

Valencia, 30 de junio de 2015

Fdo.: Eduardo de Miguel, arquitecto