

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 31 de marzo de 2016, condicionada su eficacia a la aprobación definitiva y entrada en vigor de la Modificación del Catálogo de Bienes Protegidos "Antigua Fábrica Bombas Gens".

EL SECRETARIO,

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la Modificación del Catálogo de Bienes Protegidos "Antigua Fábrica Bombas Gens" fue publicada en BOP de Valencia núm. 158 de 17 de agosto de 2016.

EL SECRETARIO,



## **ANTIGUA FÁBRICA BOMBAS GENS**

AV. DE BURJASSOT Nº54, VALENCIA

Marzo 2016

### **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. REPORTAJE FOTOGRÁFICO

## **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. PGOU: SERIE B, HOJA 5F. DETALLE
- 07. PGOU: SERIE C, HOJA 28. DETALLE
- 08. RECTIFICACIÓN ALINEACIONES
- 09. ALINEACIONES Y COTAS PROPUESTAS
- 10. ALZADOS
- 11. SECCIONES
- 12. VOLUMETRÍA PROPUESTA I
- 13. VOLUMETRÍA PROPUESTA II

## MEMORIA

<b>1.</b>	<b>MEMORIA INFORMATIVA .....</b>	<b>03</b>
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 .....	05
<b>2.</b>	<b>MEMORIA JUSTIFICATIVA .....</b>	<b>06</b>
2.1.	FINES DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	06
2.2.	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA .....	06
2.3.	JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA .....	07
2.4.	INTEGRACIÓN PAISAJE URBANO .....	08
2.5.	PROPUESTA DE ORDENACIÓN. TABLAS DE SUPERFICIE .....	10
2.6.	CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE .....	12
2.7.	CONCLUSIONES.....	15

## **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 Bombas 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 y en su ordenación pormenorizada.

La presente memoria de la Modificación del Estudio de Detalle se completa con unos planos de información y ordenación, y cuenta con dos anejos de carácter exclusivamente informativo.

### **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 mantiene el ámbito del Estudio de Detalle vigente e incluye 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, donde se encuentra la parcela de la antigua fábrica Bombas Gens (*ver plano "03. PGOU: Serie C, Hoja 28. Detalle*).

### 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 establece remisión a los usos compatibles en el plan general para estas zonas de calificación urbanística:

- Estudio de Detalle (2002): Serie C, Ordenación Pormenorizada  
EDA/TER-3/RV/EL: Edificación Abierta, Enclave Terciario, Red Viaria y Espacio Libre (*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 ; la subzona TER-3, definida como "enclave terciario" en el artículo 6.48, viene especificada en el artículo 6.44; la Red Viaria y el Espacio Libre se regulan en el artículo 6.73 y siguientes.

#### 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.

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 Bombas 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 edificabilidades es la siguiente (*ver plano "04. Estudio de Detalle vigente 2002"*):

Edificio A (EDA)	2569.14 m <sup>2</sup>
Edificio B (TER-3)	2694.80 m <sup>2</sup>
Edificio C (TER-3)	2732.92 m <sup>2</sup>
<b>Total superficie construida sobre rasante</b>	<b>7996.86 m<sup>2</sup></b>

Tras su aprobación no se ha realizado ninguna actuación sobre el conjunto, encontrándose sus instalaciones en un deficiente estado de conservación.

### 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 y las derivadas de la calificación del conjunto industrial Bombas Gens como Bien de Relevancia Local.

### **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 "08. 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 "09. 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 m<sup>2</sup>, 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 "09. 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 no vinculante 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. Así mismo, en tanto no se consuma el total de la edificabilidad permitida, no se establecerá una altura mínima y transitoriamente se permitirá la construcción de edificios de menor altura con el fin de buscar la integración con el conjunto protegido.

### **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 "09. 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 tramitación 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.

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 "12. Volumetría Propuesta no vinculante" y "13. Volumetría Propuesta no vinculante"*).

## **2.4. INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO**

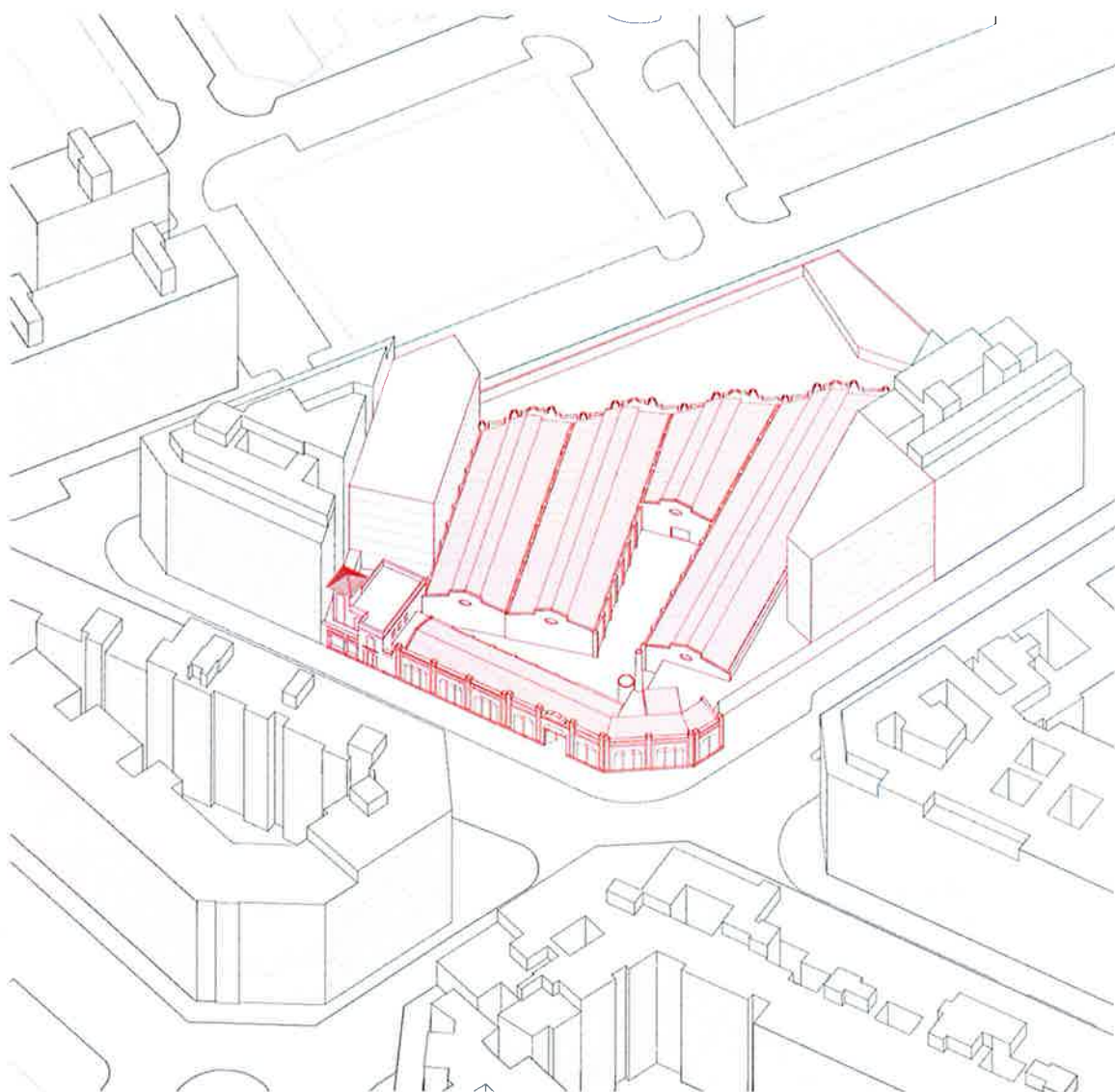
La antigua fábrica de Bombas Gens posee un indudable valor histórico-social, ya que nos encontramos ante uno de los escasos ejemplos de arquitectura industrial de la década de 1930 que permanece en pie.

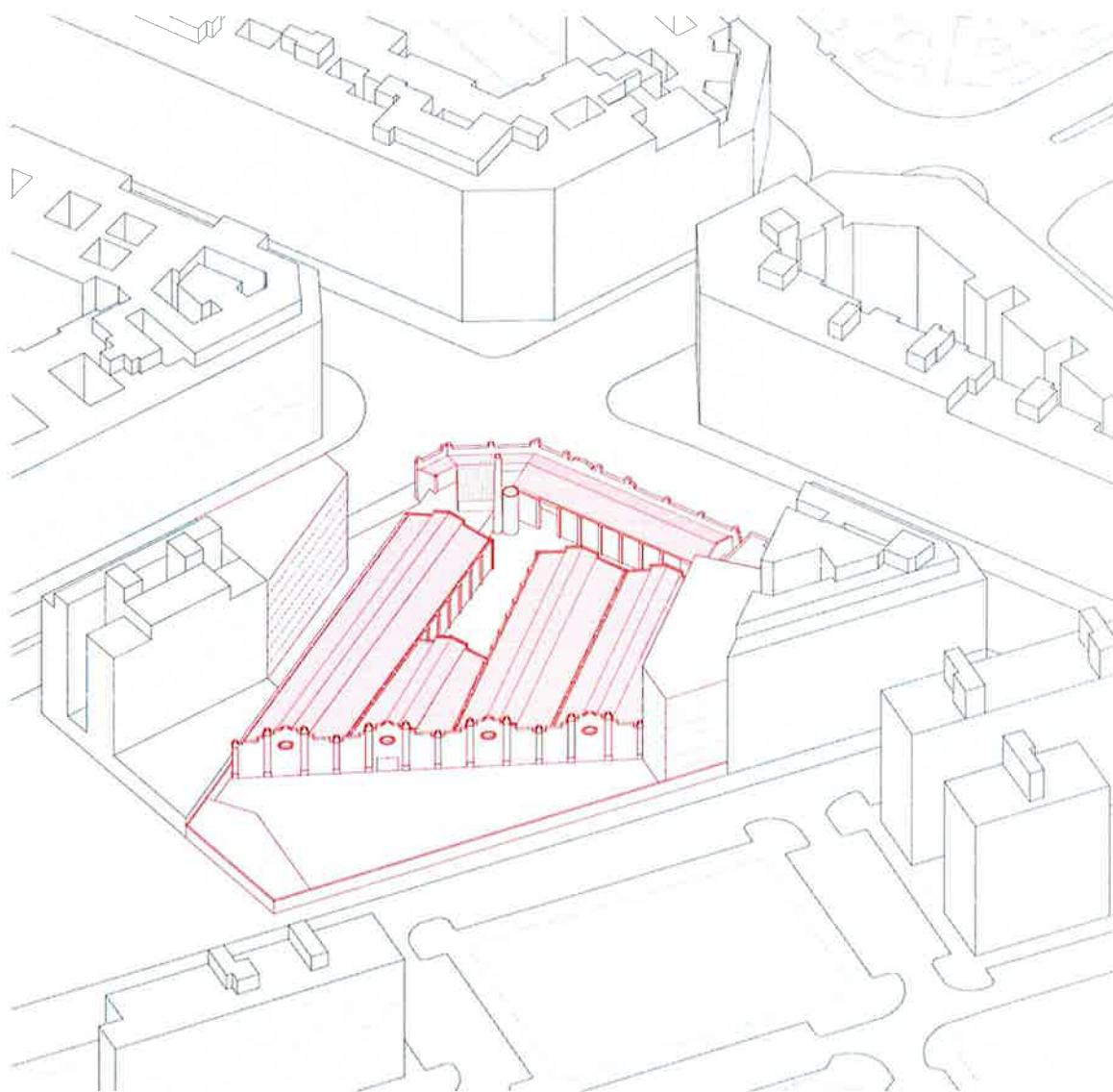
El inmueble está configurado por un grupo de naves industriales y construcciones de baja altura situadas en una manzana irregular, siendo su frente principal la elegante fachada con improntas estilísticas art déco, recayente a la Av. de Burjassot. Completan el conjunto original una vivienda plurifamiliar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

### **2.5.1. Dominio privado**

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 dentro de cada calificación urbanística.

#### EDA

	Área de movimiento	Edificabilidad
Rpf	450.23 m <sup>2</sup> s	2569.14 m <sup>2</sup> t
<b>Total</b>	<b>450.23 m<sup>2</sup> s</b>	<b>2569.14 m<sup>2</sup> t</b>

#### TER-3

	Área de movimiento	Edificabilidad
TER-3*	2904.55 m <sup>2</sup> s	3086.57 m <sup>2</sup> t
TER-3	1288.07 m <sup>2</sup> s	2341.15 m <sup>2</sup> t
<b>Total</b>	<b>4192.62 m<sup>2</sup> s</b>	<b>5427.72 m<sup>2</sup> t</b>

#### EL-P

	Superficie
Espacio Libre Privado	1427.88 m <sup>2</sup> s
<b>Total</b>	<b>1427.88 m<sup>2</sup> s</b>

<b>Total dominio privado</b>	<b>6070.73 m<sup>2</sup> s</b>	<b>7996.86 m<sup>2</sup> t</b>
------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

### 2.5.2. Dominio público

#### RV

	Superficie
Red Viaria	93.76 m <sup>2</sup> s

#### EL

	Superficie
Espacio Libre	73.65 m <sup>2</sup> s
<b>Total dominio público</b>	<b>167.41 m<sup>2</sup> s</b>

### 2.5.3. Ámbito

<b>Total ámbito</b>	<b>6238.14 m<sup>2</sup> s</b>	<b>7996.86 m<sup>2</sup> t</b>
---------------------	--------------------------------	--------------------------------

## 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 artículo 2.15 del PGOU (1988) de Valencia establece lo siguiente:

1. 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 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 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 discurran 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 salvo que sea para adaptarlo al uso dominante de la Zona y, siempre, respetando la limitación establecida en el párrafo anterior para los dotacionales.

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) No podrán rebasar la altura máxima permitida por el Plan en el ámbito objeto de Estudio de Detalle, salvo en los supuestos que expresamente se establecen en las ordenanzas particulares de Zona.

No obstante, podrán atribuir una altura superior cuando el presente Plan remita expresamente a Estudio de Detalle la ordenación de Ambito de Planeamiento de Desarrollo y especifique una altura máxima concreta.

f) No podrá suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el Plan al medirla sobre cada parcela afectada o sobre todo el ámbito ordenado, si lo fuera en unidad compositiva, aunque sí que podrá permutar, unas por otras, las superficies privadas de parcelas ocupadas por edificación o reducir la ocupación en planta. Cuando el Plan defina la ocupación en planta de forma gráfica y también normativa, será suficiente con que se ajuste al parámetro normativo siempre que ello no comporte aumento de volumen.

g) No podrán contener determinaciones propias de un Plan de rango superior como la calificación de nuevas reservas de suelo para destinos públicos salvo que el Plan hubiera previamente establecido la posibilidad de hacerlo así definiendo parámetros aritméticos para Ámbito de Planeamiento de Desarrollo a diseñar mediante Estudio de Detalle, o cuando el Estudio de Detalle sea de iniciativa particular, promovido con la aquiescencia de la propiedad de modo que no exista la posibilidad de perjuicio derivada de la calificación de nuevas reservas conforme al artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento.

h) 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. No podrán aprobarse Estudios de Detalle para repartir el volumen entre parcelas privadas -so pretexto de buena justicia- sin reparar en la buena calidad de la ordenación resultante; si el Estudio de Detalle alterara la ordenación de detalle diseñada por el Plan habrá de ser para mejor conformación de la misma y respetando siempre las limitaciones antes estipuladas.

2. El Estudio de Detalle deberá respetar, en todo caso, las demás determinaciones del Plan General no mencionadas en los anteriores apartados y, en especial, la presente Normativa y sus Ordenanzas generales y particulares de la edificación y de los usos, así como las determinaciones en materia de protección.

Si junto al Estudio de Detalle se pretendiera aprobar dictamen vinculante acerca del tipo de protección aplicable a los elementos catalogados en su ámbito según el nivel que tenga asignado, deberá acompañarse el proyecto de cuanta documentación complementaria sea preciso.

3. El Estudio de Detalle no podrá comportar en ningún caso disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada o de las cesiones obligatorias que resulten de lo previsto en este Plan, aunque sí podrán ampliar la cuantía de las obligaciones cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originariamente previstos en el planeamiento que desarrollen.

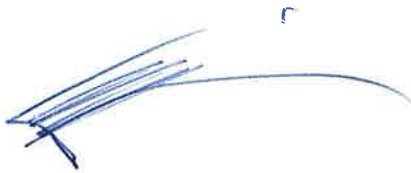
El objeto de la presente modificación Estudio de Detalle entra dentro de los supuestos estimados en la legislación vigente urbanística valenciana porque:

- 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 Bombas 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, 10 de marzo del 2016




Fdo.: Eduardo de Miguel, arquitecto



**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 31 de marzo de 2016, condicionada su eficacia a la aprobación definitiva y entrada en vigor de la Modificación del Catálogo de Bienes Protegidos "Antigua Fábrica Bombas Gens".

EL SECRETARIO,



**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la Modificación del Catálogo de Bienes Protegidos "Antigua Fábrica Bombas Gens" fue publicada en BOP de Valencia núm. 158 de 17 de agosto de 2016.

EL SECRETARIO,