

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Conselleria de Agricultura, Ganadería y Pesca

2024/08703 *Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio sobre la aprobación definitiva de la modificación número 7 de las normas subsidiarias de Almoines. Expediente: 1515183.*

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en fecha 15 de mayo de 2024, adoptó el siguiente acuerdo:

VER ANEXO

Así mismo, a los efectos de lo dispuesto en el art. 55.7 de la LOTUP, en su redacción dada por Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, se indica lo siguiente:

- El contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web que se indica a continuación, en el apartado de "Consulta del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento – RAIP".

https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca_ES#/inicio

- La Modificación Nº 7 de las Normas Subsidiarias de Almoines, ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46034-1004.

VER ANEXO

València, a 17 de junio de 2024. —El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.





Comissió Territorial d'Urbanisme de València

En referencia a la Modificación núm. 7 de las Normas Subsidiarias de Almoines, relativa al cambio de uso pormenorizado en la antigua Fábrica Lombard (en adelante, la Modificación), que fue remitida por el Ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Mediante resolución de la Alcaldía de fecha 04/11/2019, se somete a información pública la Modificación. El anuncio de información pública se inserta en el DOGV núm. 8695, de 11/12/2019, y en el diario "Levante", de 17/12/2019. Se presentó una alegación.

Mediante resolución de la Alcaldía, de 16/04/2020, se emite informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente. Este informe se publica en el DOGV núm. 8798, de 27/04/2020.

El Pleno del Ayuntamiento de Almoines, en sesión de 28/05/2020, aprobó provisionalmente la Modificación, estimando las alegaciones en el sentido indicado en el informe técnico sobre las alegaciones presentadas, de fecha 13/03/2020.

En fecha 19/10/2020, el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia solicitó al Ayuntamiento que completara la documentación con un estudio de integración paisajística y una justificación del cumplimiento del apartado III.8 del Anexo IV de la LOTUP. Esta solicitud se reitera en fecha 16/02/2021, advirtiendo también de la falta de informe de impacto de género. Mediante comunicación de la Alcaldía de 24/02/2021, se solicita ampliación de plazo para aportar la documentación solicitada, puesto que estaba en trámite la información pública del estudio de integración paisajística.

El estudio de integración paisajística y la nueva documentación incorporada al expediente se aprobaron por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 22/02/2021. La información pública se realizó mediante anuncios publicados en el DOGV núm. 9043, de 17/03/2021, y en el diario "Levante", de 20/03/2021. No se presentaron alegaciones.

En fecha 08/11/2021 se aporta el estudio de integración paisajística, el informe de impacto de género y la justificación del cumplimiento del apartado III.8 del Anexo IV de la LOTUP. Estos documentos fueron aprobados por el Pleno del Ayuntamiento de Almoines, en sesión de 06/05/2021. Posteriormente, se completa la documentación con la contestación al informe en materia de patrimonio cultural, y se vuelve a aprobar toda la documentación de la Modificación mediante acuerdo plenario de 05/11/2021.

En fecha 01/06/2022 se presenta documentación corregida del estudio de integración paisajística; y en fecha 06/03/2022 se presenta documentación corregida en materia de patrimonio cultural.

El Pleno del Ayuntamiento de Almoines, en sesión de 20/06/2022, aprobó una nueva versión del estudio de integración paisajística y de su plan de participación pública y un documento denominado "Núcleo histórico tradicional de Almoines que incluye la ficha del BRL Fábrica Lombard". Se sometieron a información pública los documentos indicados, junto a la versión inicial de la Modificación, por un plazo de 20 días hábiles, mediante anuncios publicados en el DOGV núm. 9382, de 13/07/2022, y en el diario "Levante", de 01/07/2022. No se presentaron alegaciones.





ALMOINES. Modificación núm. 7 de las Normas Subsidiarias

Expte. 1515183-CA

Mediante comunicación del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 16/06/2023, dirigida al Ayuntamiento de Almoines, se remitió el informe técnico emitido por el citado servicio, de la misma fecha, y se concedió un trámite de audiencia para que pudieran presentarse los documentos y justificaciones que se estimaran pertinentes.

Mediante Resolución de Alcaldía, de 19/10/2023, se decide someter a información pública, por un plazo de 20 días hábiles, la versión final de la Modificación, de febrero de 2023, que incorpora las correcciones derivadas de los informes emitidos en materia de paisaje, patrimonio cultural y urbanismo. En el DOGV núm. 9726, de 16/11/2023, se publica el anuncio de un nuevo período de información pública, por un plazo de 20 días hábiles, de la versión final de la Modificación. Se presentó una alegación por la entidad "LA FÀBRICA DE ALMOINES, C.B.". Esta alegación se estima parcialmente, en los términos indicados en el informe del arquitecto municipal, de 12/02/2024; y se decide someterla a un nuevo período de información pública, con anuncio en el DOGV núm. 9793, de 21/02/2024. No se formuló ninguna alegación.

El Pleno del Ayuntamiento de Almoines, en sesión de 25/03/2024, aprobó provisionalmente la versión final de la Modificación, de enero de 2024. En fecha 27/03/2024 se presenta en la Plataforma Urbanística Digital la versión final de la Modificación, a efectos de su aprobación definitiva.

SEGUNDO. La documentación incluye Modificación de las Normas Subsidiarias (que está integrada por memoria informativa, memoria justificativa, planos de información y planos de ordenación), estudio de integración paisajística, propuesta de BRL Fábrica Lombard (que está integrada por memoria, normas, ficha, reportaje fotográfico y planos) e informe de impacto de género.

TERCERO. El objeto de la Modificación es el cambio de uso pomenorizado de la manzana en la que se encuentra la antigua Fábrica Lombard.

La fábrica de seda Lombard de Almoines es uno de los pocos ejemplos de arquitectura industrial del siglo XIX que queda en pie en la Safor. Se preserva la parte más antigua, como vestigio histórico de la importancia que esta fábrica tuvo en la industria valenciana de la seda desde el siglo XIX. Es uno de los seis elementos que están protegidos e incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de las Normas Subsidiarias de Almoines (del año 1999), como elemento catalogado con protección ambiental.





ALMOINES. Modificación núm. 7 de las Normas Subsidiarias

Expte. 1515183-CA



Imagen 1. Ámbito de la Modificación. Fotos actuales, del catálogo y del archivo histórico (Google)

Además, la Comisión de Patrimonio, de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales, del Ministerio de Cultura, ha incluido la fábrica de Seda Lombard en el Plan Nacional de Patrimonio Cultural para la recuperación de infraestructuras históricas industriales. Sólo 49 edificios en toda España, cuatro de ellos (incluido el de Almoines) en la Comunitat Valenciana, gozan de esta catalogación (2016).

Esta singularidad de la fábrica de seda Lombard como ejemplo de arquitectura industrial del siglo XIX, debería servir como reclamo para su protección y recuperación. Por todo ello, y tras la tramitación autonómica del expediente, se plantea otra alternativa distinta a la elegida inicialmente como uso residencial, cuyo objetivo es el de la recuperación de este patrimonio arquitectónico y la inclusión, en la ficha del Catálogo de Protecciones, de normas de protección y mejora. Finalmente, se proponen usos que pueden ser compatibles con los valores culturales del inmueble a preservar y poner en valor.

El cambio de calificación propuesto es de “zona de almacenes e industria” a “zona de uso terciario especial”; este uso propuesto viene motivado por los informes desfavorables emitidos respecto al uso residencial que inicialmente se proponía. Se mantiene dentro del Núcleo Histórico Tradicional (en adelante, NHT), en coherencia con la catalogación del inmueble, que ocupa toda la manzana, como Bien de Relevancia Local (en adelante, BRL).

La Modificación afecta a una manzana completa de suelo urbano, que está integrada por 5 parcelas catastrales. La superficie de la manzana es de 4463 m², de los que 862 m²s son propiedad del Ayuntamiento y el resto es de propiedad privada.

La normativa que se aplicará a la manzana es la establecida en la normativa de protección patrimonial que se establece en la propia Modificación. Los usos permitidos son todos los que corresponden a equipamientos públicos según el apartado I.2.1.c del Anexo IV de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP), es decir, deportivo-recreativo,





ALMOINES. Modificación núm. 7 de las Normas Subsidiarias

Expte. 1515183-CA

educativo-cultural, sanitario asistencial, administrativo-institucional, residencial dotacional y dotacional múltiple. Además, se admiten como usos compatibles los siguientes: hostelero, comercial, oficinas, cultural y recreativo; y solamente en el ámbito C3BRL PG P se añaden como compatibles los usos residencial colectivo y hotelero.

Se propone la catalogación como Bien de Relevancia Local, en la categoría de Monumento de Interés Local. Se establecen varios niveles de protección, en función de la antigüedad de las diferentes partes que componen el complejo industrial. Se otorga la protección integral al edificio original, situado en el extremo Sur de la manzana. El entorno de protección del BRL se extiende al viario perimetral de la manzana y a las fachadas que recaen a ese viario.

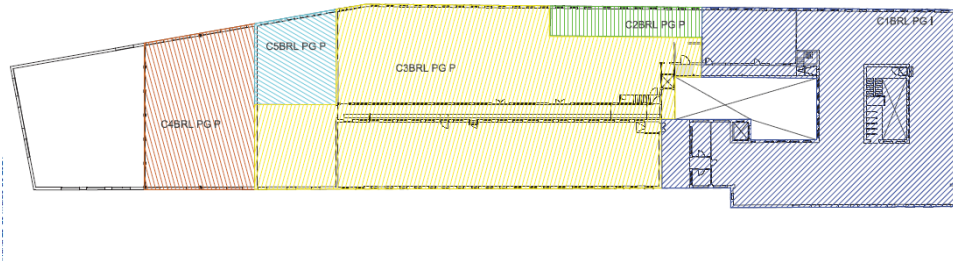


Imagen 2. Delimitación de 5 ámbitos de protección

CUARTO. Durante la tramitación del expediente, cabe destacar la emisión de los informes siguientes:

- 04/02/2019: informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, en el que, en síntesis, se indican las siguientes consideraciones: valores patrimoniales de la Fábrica Lombard; estudiar alternativas al uso residencial propuesto inicialmente; necesidad de introducir normas de protección y mejora; justificar la compatibilidad de los usos propuestos; y consideración de que no se derivan efectos significativos en materia de la ordenación urbanística.
- 09/01/2020: informe favorable del Servicio de Planificación y Proyectos, de la Diputación Provincial de Valencia, en materia de carreteras.
- 17/02/2020: informe favorable de la Entidad de Saneamiento de Aguas (EPSAR).
- 12/05/2021: informe desfavorable de la Unidad de Inspección del Patrimonio, del que cabe destacar lo siguiente:

"1. En el municipio de Almoines se encuentra vigente la Homologación Global Modificativa de las NNSS aprobadas por CTU en 1999. Dichas normas cuentan con un catálogo de bienes y espacios protegidos donde se encuentra catalogado el edificio de la Fábrica de Lombard, incluido en el ámbito de la Modificación Puntual propuesta. La presente modificación de planeamiento al afectar a un bien catalogado consiste en una modificación de catálogo siendo el informe de la conselleria de cultura preceptivo en todo caso.

Dada la singularidad del bien catalogado de "la Antigua Fábrica Lombard" y la antigüedad del catálogo de Almoines, sin adaptar a la legislación patrimonial





ALMOINES. Modificación núm. 7 de las Normas Subsidiarias

Expte. 1515183-CA

vigente, se considera incompatible el cambio de uso propuesto sin una valoración particularizada del mismo que debería incluir la justificación de la consideración o no de Bien de Relevancia Local de dicho edificio, así como la actualización de la ficha correspondiente a la legislación urbanística y patrimonial vigentes.

2. Por otro lado, según la Ley 9/2017, de 7 de abril, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, del patrimonio cultural valenciano, que modifica en concreto la disposición adicional quinta por la que se definen los bienes que tendrán la consideración de BRL, el Núcleo Histórico-Tradicional de Almoines tiene la consideración de Bien de Relevancia Local. Por lo tanto, para introducir cambios en la delimitación del mismo, tal y como pretende la presente modificación puntual, sería necesario realizar la ficha del NHT-BRL actualizada según las disposiciones de la legislación patrimonial vigente”.

- 08/04/2022: informe desfavorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, que, en síntesis, plantea las observaciones siguientes: inclusión de la Fábrica Lombard como recurso paisajístico; falta de valoración de los efectos de la Modificación en el paisaje urbano; falta de medidas de integración paisajística y su incorporación a la documentación con eficacia normativa de la Modificación; redelimitación del entorno de protección del BRL; y exigencia de estudio de integración paisajística para los supuestos de actuaciones que afecten a la configuración exterior del BRL.
- 07/09/2022: informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, “condicionado a que la normativa de protección y el entorno de protección establecidos en el EIP se incluyan en la correspondiente documentación con eficacia normativa de esta Modificación Puntual”.
- 20/09/2022: informe desfavorable de la Dirección Territorial de Educación, Cultura y Deporte. En síntesis, el informe plantea las observaciones siguientes: la necesidad de completar la documentación que regula la consideración como Bien de Relevancia Local (BRL) de la Fábrica Lombard; inadecuación del uso residencial respecto de la protección integral que se le otorga al BRL; insuficiencia de la documentación que justifica la redelimitación del Núcleo Histórico Tradicional. En fecha 09/03/2023 se solicita nuevo informe al Servicio Territorial de Cultura y Deporte, respecto a la nueva documentación de la Modificación presentada en fecha 06/03/2023, que no se ha recibido, hasta la fecha.
- 16/06/2023: informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, en el que se indican unas observaciones, cuyo cumplimiento se analiza en el fundamento de derecho tercero.
- 23/06/2023: informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, que, a la vista de la nueva documentación aportada, considera cumplidos los condicionantes indicados en su anterior informe.
- 26/06/2023: informe favorable condicionado de la Dirección General de Cultura y Patrimonio. Las condiciones son las siguientes:
 - *“ En la parte normativa → Se deben incluir las definiciones de las “actuaciones previstas” incluidas en el anexo VI del TRLOTUP.*
 - *En la ficha de catalogo:*
 - *Hay un error en la primera hoja de la ficha, el nivel de protección es General Integral y General Parcial.*





ALMOINES. Modificación núm. 7 de las Normas Subsidiarias

Expte. 1515183-CA

- *Se debe incluir un plano del edificio dentro de la ficha indicando los niveles de protección asignados a las diferentes zonas.*
 - *Se deben incluir los planos de plantas, alzados, etc del edificio dentro de la ficha.*
 - *Respecto a la ficha del anexo VI del TRLOTUP, faltan incluir los siguientes apartados: "elementos impropios" y "bienes muebles".*
 - *Al menos en la parte del edificio con protección integral, los pavimentos y revestimientos originales existentes se deberán "conservar" Asimismo, se deberá recuperar el pasado industrial de Almoines, conservando los bienes muebles que todavía queden, que puedan ser puestos en valor en el proyecto de rehabilitación".*
- 17/04/2024: informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural, respecto a la versión final de la Modificación, de fecha 9 de abril de 2024.

QUINTO. Almoines cuenta con Homologación global modificativa de las Normas Subsidiarias aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión de 26/11/1999. El documento incluye el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

SEXTO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 8 de mayo de 2024, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El expediente se resuelve de conformidad con las disposiciones de la LOTUP, con las modificaciones introducidas por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la LOTUP (en adelante, Ley 1/2019), dado que su primera información pública se ha realizado con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2019.

SEGUNDO. Desde el punto de vista del procedimiento de evaluación ambiental, se ha justificado que la Modificación no cambia el uso dominante de la zona y que se trata de un suelo urbano con los servicios urbanísticos efectivamente implantados; en consecuencia, según el art. 48.c.3 de la LOTUP, el órgano ambiental es el Ayuntamiento de Almoines. En el informe ambiental y territorial estratégico emitido por resolución de la Alcaldía de 16/04/2020, se considera que la Modificación no afecta a elementos del patrimonio cultural significativamente y en ningún caso en sentido negativo.

Durante la tramitación municipal del expediente se ha aplicado, en varias ocasiones, lo regulado en el art. 57.1.c) de la LOTUP, relativo a la realización de nuevos períodos de información pública de la documentación, por un plazo de 20 días hábiles, al considerar que se introducían cambios sustanciales en la propuesta de la Modificación.

El informe ambiental y territorial estratégico se publicó en el DOGV núm. 8798, de 27/04/2020. De conformidad con el art. 51.7 de la LOTUP, este informe pierde su vigencia a los cuatro años desde su publicación. No obstante, en el presente caso, procede aplicar





ALMOINES. Modificación núm. 7 de las Normas Subsidiarias

Expte. 1515183-CA

la suspensión de la tramitación de los procedimientos administrativos derivada de la declaración del estado de alarma por la Covid-19, en aplicación de lo establecido en la disposición adicional cuarta del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo. Así, el plazo inicial debe prorrogarse con 82 días naturales, con lo que la pérdida de vigencia del informe ambiental y territorial estratégico será el día 18/07/2024.

La Modificación afecta a determinaciones de la ordenación estructural, como son la delimitación del perímetro de protección de un elemento con valores patrimoniales a proteger y la catalogación como Bien de Relevancia Local, según los arts. 21.1.e) y 42.6 de la LOTUP. En consecuencia, la aprobación definitiva de la Modificación es competencia de la conselleria competente en materia de urbanismo, en aplicación de lo dispuesto en el art. 44.2.c) de la LOTUP.

La documentación está completa, de conformidad con el art. 34 de la LOTUP, teniendo en cuenta el alcance de la modificación propuesta.

TERCERO. Se analiza en este apartado el cumplimiento de las observaciones indicadas en el informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia de 16/06/2023.

Respecto al procedimiento, y con posterioridad a la finalización de la fase ambiental mediante la emisión del informe ambiental y territorial estratégico, se ha sometido la Modificación a información pública, como exige el procedimiento simplificado de evaluación ambiental. Además, tal como se ha indicado en el antecedente de hecho primero, la Modificación se ha sometido a información pública, en las distintas versiones que se han ido elaborando, hasta 4 veces. Con ello, queda justificada la subsanación del error inicial de no efectuar una información pública del documento tras la emisión del informe ambiental y territorial estratégico, conforme al art. 57 de la LOTUP.

Respecto a la necesidad de incluir en la Modificación un documento de normas urbanísticas, se ha incluido en el apartado 5, relativo a "documentos con eficacia normativa", unas normas de protección (que cumplen también la finalidad de la integración paisajística) y de usos, y unas normas urbanísticas (que incluyen la regulación de las protecciones para cada ámbito y la regulación de usos y de parámetros edificatorios en la zona no protegida).

Respecto a la calificación de las dotaciones privadas, se ha atendido la observación referida a que las dotaciones de titularidad privada tienen la consideración de uso terciario especial, en aplicación del art. 37 de la LOTUP, según la redacción dada por la Ley 1/2019. Por tanto, el cambio de calificación de la manzana es a uso terciario especial, con la gama de usos establecida en la normativa de la Modificación.

A la vista de lo anterior, se consideran subsanadas las observaciones formuladas en el informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia de 16/06/2023.

CUARTO. El planteamiento general de la Modificación se considera correcto, puesto que pretende la recuperación de un patrimonio arquitectónico valioso mediante el cambio de uso industrial a otros usos que puedan resultar más convenientes para su puesta en valor. Existen numerosas experiencias de acertadas rehabilitaciones de instalaciones industriales de valor patrimonial que se destinan a equipamientos públicos, o a usos terciarios especiales como los que se proponen en la Modificación.

El uso global dominante de la zona en la que está incluida la manzana afectada por la Modificación es el de almacenes e industria. Este uso global dominante no se modifica





ALMOINES. Modificación núm. 7 de las Normas Subsidiarias

Expte. 1515183-CA

con la propuesta de modificación, puesto que la exclusión de la manzana de la zona de almacenes e industria supone una reducción de 4463 m²s, respecto a los 72 470 m²s que inicialmente tiene la zona, por lo que la incidencia es inferior al 7 %, de modo que no hay una modificación del uso dominante. La propuesta debe entenderse como el cambio de uso pomenorizado de una manzana que se califica como terciario especial dentro de la zona de Núcleo Histórico Tradicional, como el resto de las dotaciones públicas existentes en el suelo urbano, como se puede apreciar en el plano n.º 3 de la Modificación.

La zona de almacenes e industria calificada en la Homologación global, en esta zona Oeste del casco urbano, ha perdido su sentido, ya que la mayor parte de esta zona se ha transformado, de hecho, de uso industrial a uso residencial, con la calificación de zona de ensanche. En este ámbito, queda sujeta al uso industrial, según la ordenación vigente, solo la manzana de la Fábrica Lombard.

En la documentación aportada, se incluye un informe del estudio de arquitectura PEÑÍN ARQUITECTOS, S.L.P., que contiene un análisis pomenorizado de los valores patrimoniales de las edificaciones, referencias a intervenciones en edificaciones industriales, con una propuesta de diferenciación de tratamiento en tres ámbitos, con la posibilidad de introducir en el ámbito identificado con el número 2 el uso residencial colectivo, justificando con una posible propuesta de intervención, no vinculante, la idoneidad de la implantación de tal uso en el citado ámbito 2. Según el informe del arquitecto municipal, de 12/02/2024, respecto a la alegación formulada por la entidad "LA FÁBRICA DE ALMOINES, C.B.", se considera correcta la consideración, como usos complementarios restringidos al ámbito finalmente identificado como C3BRL PG P, los usos residencial colectivo y hotelero.

La Modificación tiene una incidencia sustancial en la valoración de las afectaciones en materia de patrimonio cultural, y en esta materia se ha emitido informe favorable, sin condición alguna, por la Dirección General de Patrimonio Cultural, de fecha 17/04/2024.

A la vista de todo lo anterior, las determinaciones contenidas en la Modificación están justificadas por la Corporación municipal, responden al interés público local y se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana.

QUINTO. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes que modifican la ordenación estructural, de conformidad con el art. 44.2.c) de la LOTUP, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 15 de mayo de 2024, por unanimidad, **ACUERDA:**

APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación núm. 7 de las Normas Subsidiarias de Almoines, relativa al cambio de uso pomenorizado en la antigua Fábrica Lombard.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado, podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación,





ALMOINES. Modificación núm. 7 de las Normas Subsidiarias

Expte. 1515183-CA

de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime oportuno.



VERSIÓN FINAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LA HOMOLOGACIÓN GLOBAL MODIFICATIVA DE LAS NN. SS. PARA EL CAMBIO DE USO PORMENORIZADO EN EL AREA DE LA ANTIGUA FABRICA LOMBARD.

5.1.1 LA NORMATIVA EN MATERIA DE PATRIMONIO CULTURAL

NORMATIVA DE PROTECCIÓ I USOS PROPOSATS:

- **Decret 1/2021**, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la C.V.
- **Decret 62/2011**, règim de protecció del B.R.L.
- **Llei 4/1998**, Patrimoni Cultural Valencià.

• **Usos proposats:**

Equipaments:

Esportiu-recreatiu(QD); Educatiu-cultural(QE); Sanitari-assistencial (QS); Administratiu-institucional (QA); Residencial Dotacional (QR);Dotacional múltiple (QM).

Altres usos compatibles amb la protecció:

Ús: hostaler, comercial, oficines, cultural, i recreatiu.

- **Destí:** Privat / Públic.

• **Nivell de protecció:**

Protecció Integral edificació original : **C1BRL PG I.**

Protecció parcial: **C2BRL PG P. C3BRL PG P. C4BRL PG P. C5BRL PG P.**

La resta sense protecció específica.

Protecció general:

- **Protecció general: integral**, quan els valors apreciats es presenten de manera generalitzada en l'element o el conjunt, la qual cosa comporta que la majoria dels components principals tenen interès per a la conservació i, a més, tenen un caràcter material. Pot haver-hi algun component, a més dels anteriors, que presente interès per a la conservació de caràcter ambiental o tipològic. Els components caracteritzats com a irrelevants o impropis han de ser, per tant, una minoria.
- **Protecció general: parcial**, quan els valors apreciats es presenten només en algunes parts de l'element o el conjunt catalogat, la qual cosa comporta també que només alguns dels components principals de caràcter material tenen interès per a la conservació. Altres components poden tenir interès des del punt de vista ambiental o tipològic i la resta, o bé no tenen interès (són irrelevants) o constitueixen elements impropis.
- **Protecció general: ambiental**, quan el que es pretén conservar de l'element o el conjunt no és cap component material concret, sinó algunes de les característiques morfològiques que formen part de l'escena o l'ambient rural o urbà, segons es percep des de l'espai públic. Això comporta que ha de tenir algun component d'interès amb aquest caràcter i no tenir cap component d'interès de caràcter material, i en aquest cas seria PG parcial. Un exemple de PG ambiental pot ser una forma de composició de les façanes o determinats tractaments cromàtics.
- **Protecció general: tipològica**, quan el que es pretén conservar, de manera anàloga a la protecció anterior, són algunes característiques tipològiques de l'element o el conjunt, com pot ser, per exemple, un tipus de parcel·lació, la utilització de determinades tècniques constructives, la situació dels patis de llums, un programa funcional arquetípic, etc.



VERSIÓN FINAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LA HOMOLOGACIÓN GLOBAL MODIFICATIVA DE LAS NN. SS. PARA EL CAMBIO DE USO PORMENORIZADO EN EL AREA DE LA ANTIGUA FABRICA LOMBARD.

- **Condicions d'intervenció:** Es podran realitzar obres de consolidació, conservació, restauració, així com de reestructuració en aquelles parts que estiguen en mal estat o en zones on existeixen transformacions o reformes. Però aquestes obres no podran afectar els components principals de l'edifici original. Caldrà exigir un estudi d'Integració Paisatgística EIP per a qualsevol actuació que afecte a la configuració exterior del BRL (demolició, nova construcció, remodelació amb afecció a l'exterior de l'immòble....) que valore els efectes d'aqueixes actuacions en el paisatge d'alt valor afectat i permeta l'adopció de mesures d'integració concretes en aquest. El contingut d'aquest estudi s'adaptarà al tipus, escala i abast de l'actuació projectada i al paisatge on aquesta se situa.

Definició actuacions previstes:

- Manteniment; quan les actuacions es limiten a la mera conservació de l'existent.
- Rehabilitació; quan unes parts es conserven, altres es restauen i altres es condicionen per a nous usos o per a la recuperació dels antics.
- Restauració; quan les actuacions es dirigeixen al fet que la totalitat del component recupere l'aspecte original o la funcionalitat que ha perdut.
- Condicionament; quan en un component les accions realitzen canvis en el seu aspecte o la seua funcionalitat per a minorar l'impacte sobre altres components que es pretenen conservar.
- Eliminació; quan el que es pretén és la desaparició del component per la incompatibilitat amb la resta de components que es pretenen conservar.

Com a criteri general: En els components que s'han de conservar i en bon estat, les actuacions han de ser preferiblement de manteniment; quan l'estat és acceptable ha de primar la rehabilitació; i si és deficient o dolent les actuacions han de ser fonamentalment de restauració. En els components definits com a irrellevants, les actuacions han de ser preferiblement de condicionament quan l'element o el conjunt tinga una protecció general integral i es trobe en situació deficient o en mal estat. En la resta de casos pot obviar-se la previsió d'actuacions. En els components definits com a impropis les actuacions han de ser, obligatòriament, d'eliminació quan l'element o el conjunt tinga una protecció general integral i es trobe en situació deficient o en mal estat; no obstant això, si l'estat és bo o fins i tot acceptable s'han de proposar, com a mínim, actuacions de condicionament dirigides a minorar l'impacte sobre els components que es mantenen, rehabiliten o restauen. En la resta de casos s'ha d'optar lliurement per les actuacions que s'estimen més convenients per la seua incidència sobre els components que s'han de conservar.

- **Règim de comunicació de llicències:** Per complir amb l'article 50 apartat 4 de la Llei 4/1998, d'11 de juny, de la Generalitat, del Patrimoni Cultural Valencià, la comunicació de les llicències a la Conselleria competent en matèria de cultura es realitzarà a través de les direccions territorials i aniran acompanyats, en tot cas, d'un informe tècnic municipal que avale l'ajust de la intervenció amb el règim de protecció establert en la corresponent fitxa de catàleg.

Aprobado provisionalmente en Pleno Sesión ordinaria 25 de marzo de 2024



VERSIÓN FINAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LA HOMOLOGACIÓN GLOBAL MODIFICATIVA DE LAS NN. SS. PARA EL CAMBIO DE USO PORMENORIZADO EN EL AREA DE LA ANTIGUA FABRICA LOMBARD.

JUSTIFICACIÓ I DELIMITACIÓ LITERAL I GRÀFICA DE L'ENTORN DE PROTECCIÓ DEL BÉ. NORMATIVA DE PROTECCIÓ DEL BÉ.

- **Justificació:** Per tal de contemplar el BRL i no pertorbar el paisatge rural del seu entorn, segons l'article 12, sobre el règim de protecció dels entorns dels béns immobles de rellevància local, "...l'Ajuntament ha de vetlar perquè es respecten els tipus edificatoris tradicionals, ..., i ha de garantir la preservació del paisatge rural tradicional quan es tracta d'àmbits rústics, evitant en tot cas que la situació o dimensions de les edificacions o instal·lacions en pertorbe la contemplació." Cal veure la documentació de la Memòria, que s'adjunta al present document.
- **Delimitació literal i gràfica de l'entorn de protecció:** L'entorn de protecció de la Fàbrica està delimitat per la documentació de la Memòria, que s'adjunta al present document.

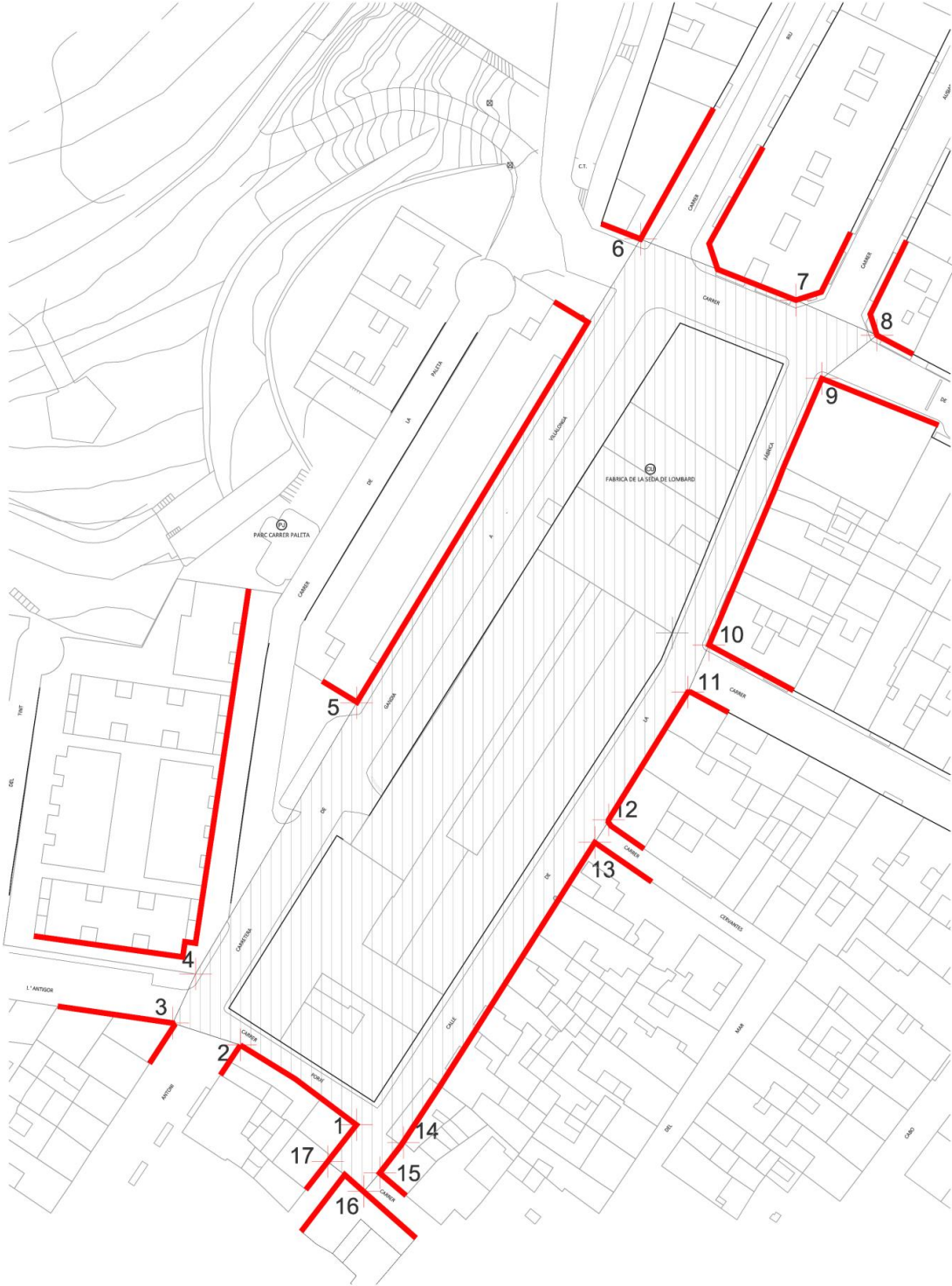
Entorn de protecció:

	A	B
1	COORDENADA SA DE PUNTOS	
2	PUNTO	(X,Y)
3	1	(744475.25, 4314338.25)
4	2	(744453.70, 4314353.05)
5	3	(744441.16, 4314357.11)
6	4	(744445.38, 4314366.24)
7	5	(744475.25, 4314416.54)
8	6	(744527.95, 4314502.61)
9	7	(744556.78, 4314491.28)
10	8	(744571.83, 4314484.77)
11	9	(744561.59, 4314476.72)
12	10	(744540.64, 4314427.27)
13	11	(744536.73, 4314418.54)
14	12	(744522.01, 4314394.82)
15	13	(744519.48, 4314390.64)
16	14	(744483.96, 4314334.93)
17	15	(744479.56, 4314329.32)
18	16	(744476.60, 4314325.89)
19	17	(744469.91, 4314331.41)

Aprobado provisionalmente en Pleno Sesión ordinaria 25 de marzo de 2024



VERSIÓN FINAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LA HOMOLOGACIÓN GLOBAL MODIFICATIVA DE LAS NN. SS. PARA EL CAMBIO DE USO PORMENORIZADO EN EL AREA DE LA ANTIGUA FABRICA LOMBARD.



Aprobado provisionalmente en Pleno Sesión ordinaria 25 de marzo de 2024

EN ARQUITECTES S.L.P.
JOAQUIM EGEA I MARTINEZ ARQUITECTE

Codi Validació: KOMJAZ2NKE7HLW9QYGH55
Verificació: https://almohes.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 25 de 38



VERSIÓN FINAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LA HOMOLOGACIÓN GLOBAL MODIFICATIVA DE LAS NN. SS. PARA EL CAMBIO DE USO PORMENORIZADO EN EL AREA DE LA ANTIGUA FABRICA LOMBARD.

5.1.2 LA NORMATIVA EN MATERIA DE PAISAJE

Informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje sobre la modificación de referencia

“Habiéndose emitido en fecha 7 de septiembre de 2022 informe favorable, condicionado a que la normativa y el entorno de protección establecidos en el estudio de integración paisajística se incluyan en la correspondiente documentación con eficacia normativa de esta Modificación Puntual, el STU de Valencia solicita informe respecto de la nueva documentación presentada: “Versión preliminar de la Modificación puntual nº 7 de la Homologación Global modificativa de las NN.SS. de Almoines para el cambio de uso pormenorizado en el área de la Antigua Fábrica Lombard” y “Proposta del BRL: Fábrica Lombard Almoines”, documentos fechados en febrero de 2023. Analizada esta documentación, se observa el cumplimiento de los requerimientos realizados, que se incluyen en la normativa de aplicación y en la ficha del bien catalogado, en el que se distinguen seis partes: C1BRL PG I, edificación original, con protección integral; C2BRL PG P, primera ampliación realizada, con protección parcial; C3BRL PG P, diversas ampliaciones históricas, con protección parcial; C4BRL PG P, dos naves de cubierta de cimbras de madera (“Nau del Tint”), con protección parcial; C5BRL PG P, ampliación de la “Nau del Tint”, con protección parcial; y resto de la edificación, diversas edificaciones del último cuarto de siglo XX, sin protección. Tanto la normativa como la ficha están incluidas en la parte normativa del documento de “Proposta del BRL: Fábrica Lombard Almoines”

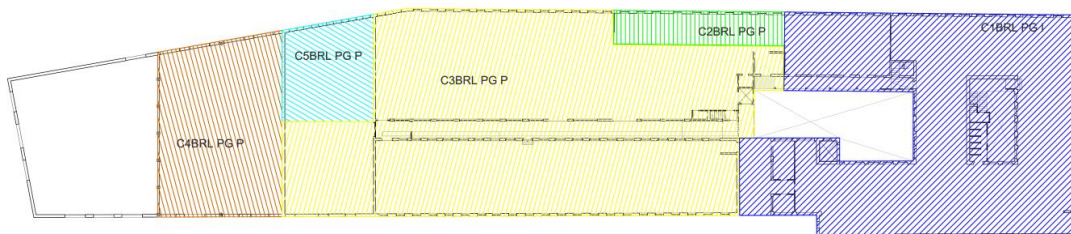
Por tanto es coincidente la Normativa de protección y el entorno de protección, con la señalada en el punto anterior correspondiente a la normativa en materia de patrimonio cultural, derivada de la ficha del BRL: Fábrica Lombard Almoines

5.1.3 LA NORMATIVA URBANÍSTICA

De acuerdo con la Normativa urbanística dimanante de la ficha del BRL “Fàbrica Lombard” dividimos la manzana y su normativa en las zonas señaladas en la ficha citada:

C1BRL PG I	Edificación original, con protección integral;
C2BRL PG P	Primera ampliación realizada, con protección parcial;
C3BRL PG P	Diversas ampliaciones históricas, con protección parcial;
C4BRL PG P	Dos naves de cubierta de cerchas de madera (“Nau del Tint”), con protección parcial;
C5BRL PG P	Ampliación de la “Nau del Tint”, con protección parcial;
Resto de la edificación	Diversas edificaciones del último cuarto de siglo XX, sin protección.

Esquema de protecciones y normativa en la manzana:



Aprobado provisionalmente en Pleno Sesión ordinaria 25 de marzo de 2024



VERSIÓN FINAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LA HOMOLOGACIÓN GLOBAL MODIFICATIVA DE LAS NN. SS. PARA EL CAMBIO DE USO PORMENORIZADO EN EL AREA DE LA ANTIGUA FABRICA LOMBARD.

C1BRL PG I: Edificación original, con protección integral; Ordenanzas, las de la protección

DESCRIPCIÓN DETALLADA							
IDENTIFICACIÓN		SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA	VALORACIÓN	CARÁCTER	ESTADO DE CONSERVACIÓN	ACTUACIONES PREVISTAS	IMPORTANCIA URGENCIA INTERVENCIÓN
ELEMENTO	COMPONENTES PRINCIPALES						
FAÇANES EDIFICI ORIGINAL I							
	MURS	Mur de fàbrica de rajola i mur de maçoneria.	Conservar	Material	Acceptable amb problemes puntuals	Restauració	Importància: alta Urgència: no urgent
	REVESTIMENT	Morter de calç	Conservar	Material	Acceptable	Restauració	Importància: reduïda Urgència: no urgent
	ORNAMENTACIÓ	Recercats de buits de finestres	Conservar	Material	Acceptable	rehabilitació	Importància: alta Urgència: no urgent
	FUSTERIA-FINESTRES	Fusta	Conservar	Material	Acceptable	Rehabilitació (espejaments, materials, tonalitats originals)	Importància: reduïda Urgència: no urgent
	FUSTERIA-PORTA	Fusta	Irrellevant			eliminació	Importància: reduïda Urgència: no urgent
	LLINDAR-CANTONADA	Recercats de cantonada amb carreus de pedra calcària	Conservar	Material	Acceptable	rehabilitació	Importància: reduïda Urgència: no urgent
	MANYERIA	Reixes de forja	Conservar	Material	Acceptable	rehabilitació	Importància: reduïda Urgència: no urgent
	BALCONS	De forja	Conservar	Material	Acceptable	rehabilitació	Importància: reduïda Urgència: no urgent
	RAFECES	De tres volades de rajola massissa revestida	Conservar	Material	Acceptable	rehabilitació	Importància: alta Urgència: no urgent
	CANALONS I BAIXANTS	De xapa metàl·lica de zinc	Conservar	Material	Mal estat	Restauració	Importància: reduïda Urgència: no urgent
	COMPOSICIÓ	La proporció dels buits cal mantenir-la	Conservar	Ambiental	Acceptable	rehabilitació	Importància: alta Urgència: no urgent
	ELEMENTS A RECUPERAR	Possibilitat de recuperació portes històriques	Conservar	Material	Inexistent	rehabilitació	Importància: alta Urgència: no urgent
	COLOR	Al moment de la intervenció sobre el color de la façana, caldrà fer tasques per a la identificació del color original. Estudis a murs, recercats i sòcols	Conservar	Material	Acceptable	Restauració	Importància: alta Urgència: no urgent
	En façanes exteriors i als patis		Conservar	Material	Acceptable	Restauració	Importància: alta Urgència: no urgent
COBERTA EDIFICI ORIGINAL I							
		Entramat de bigues IPN, i biguetes de fusta i enlisonat de fusta per a sustentació de teules planes alacantines. biguetes de fusta i enlisonat de fusta per a sustentació de rajoles massisses planes i teules àrabs corbes.	Conservar	Material	Mal estat	Restauració i millora de la eficiència energètica (sense afectar a la imatge exterior i interior de l'edifici)	Importància: alta Urgència: no urgent
ESTRUCTURA EDIF. ORIGINAL I							
		Murs de carrega de fàbrica mixta, pilars de rajola i d'acer i bigues de fusta, IPN. Cintres de fusta i biguetes de fusta i biguetes metàl·liques Amb revoltons corbs de rajola als dos casos.	Conservar	Material	Mal estat	Restauració i millora de la eficiència estructural i passiva al foc i als xilofags (les termites)/ Rehabilitació per a elements en mal estat.	Per a elements en mal estat: Importància: alta Urgència: Urgent
PAVIMENTS							
	Sales 1, 2, 3 planta 1	De mosaic de diverses grandàries... 4x4 cm i 7x7/ 7,5x4 etc.	Conservar	Material	Mal estat	Restauració. Cal conservar els paviments originals existents.(De mosaic)amb possibilitat de reutilització al propi immoble	Importància: alta Urgència: Urgent (amb la seua documentació i apilament/ protecció)
FUSTERIA INTERIOR							
		Fusta i metàl·lics	Irrellevant	Material	Mal estat	Condicionament	Importància: reduïda Urgència: no urgent
REVESTIMENTS INTERIORS							
	PARÀMETS I SOSTRES	Guxos, escaioles, motures	Conservar	Material	Mal estat	Cal conservar els originals existents.	Importància: reduïda Urgència: no urgent
	PATIS	La proporció i disposició dels patis cal conservar-la	Conservar	Ambiental	Mal estat	Restauració	Importància: alta Urgència: no urgent
VOLUMS IMPRÒPIIS							
	MONTACARREGUES. MARQUESINA DE POLICARBONAT	MONTACARREGUES- MARQUESINA DE POLICARBONAT	Impropi	Material	Mal estat	Eliminar	Importància: alta Urgència: no urgent
	BANYS AL BLOC CENTRAL AL SUD. 1 ^{ER} PATI	BANYS AL BLOC CENTRAL AL SUD. 1 ^{ER} PATI-	Impropi	Material	Mal estat	Eliminar	Importància: alta Urgència: no urgent
VOLUMS IRRELLEVANTS							
	VOLUM DE L'ACCES DES DE LA CARRETERA.	VOLUM DE L'ACCES DES DE LA CARRETERA	Conservar	Material	Acceptable	Rehabilitació (per a la seua millor integració)	Importància: mitjana Urgència: no urgent
ELEMENTS IMPRÒPIIS							
		Inst aigua, evacuació i electricitat (conduïtes i tomes de ventilació/ persianes plàstiques i de lames/ Conduccions refrigerants i antincendis/prestatgeries noves/aparells i suport A. A/ Cortines/ extintors/ Falç sostre de Poliestrè/ Elements d'enllumenat no originals/ Revestiment de vidres. Cobertes plàstiques o de fibrociment o xapa. Antenes Tv	Impropi	Material	Mal estat	Eliminar	Importància: reduïda Urgència: no urgent
BENS MÒBLES							
	Taules i material de classificació. Elements de fusta per al filat.		Conservar	Material	Mal estat	Rehabilitació. Els elements són inseparables.(A despit de millor criteri) Cal conservar els originals existents per a emprar-los al projecte de rehabilitació	Importància: mitjana Urgència: no urgent
VISIBILITAT DES DE VIA PÚBLICA O PATIS INT.							
	UBICACIÓ DE MAQUINARIA	Cal que les intervencions deixen previsió de les instal·lacions patinets i conduïtes necessaris per a la instal·lació de maquinaria d'A. Condicionat de manera que per a la col·locació de la maquinaria sols calgueren la col·locació de les màquines i conduïtes amagades de la dita visibilitat.					Importància: alta Urgència: no urgent
EXCAVACIONS ARQUEOLÒGIQUES							
		Son expressament necessàries les excavacions arqueològiques (AVA)					Importància: alta Urgència: no urgent

Aprobado provisionalmente en Pleno Sesión ordinaria 25 de marzo de 2024

EN ARQUITECTES S.L.P.
JOAQUIM EGEA I MARTINEZ ARQUITECTE



Codi Verificació: KOMJAZXNKEB7HLW9QYGHFT55
Verificació: https://almoines.sed.es/electronica.es
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 27 de 38

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2024/08703



VERSIÓN FINAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LA HOMOLOGACIÓN GLOBAL MODIFICATIVA DE LAS NN. SS. PARA EL CAMBIO DE USO PORMENORIZADO EN EL AREA DE LA ANTIGUA FABRICA LOMBARD.

C2BRL PG P: Primera ampliación realizada, con protección parcial; Ordenanzas, las de la protección.

DESCRIPCIÓ DETALLADA							
IDENTIFICACIÓ		SOLUCIÓ CONSTRUCTIVA	VALORACIÓ	CARÀCTER	ESTAT DE CONSERVACIÓ	ACTUACIONS PREVISTES	IMPORTANCIA URGÈNCIA INTERVENCIÓ
ELEMENT	COMPONENTS PRINCIPALS						
FAÇANES EDIFICI FASE II							
	MURS	Mur de fàbrica de rajola.	Conservar	Material	Acceptable amb problemes puntuals	Restauració	Importància: alta Urgència: no urgent
	REVESTIMENT	Morter de calç o bastard	Conservar	Material	Acceptable	Restauració	Importància: reduïda Urgència: no urgent
	ORNAMENTACIÓ	Recercats de buits de finestres	Conservar	Material	Acceptable	rehabilitació	Importància: alta Urgència: no urgent
	FUSTERIA-FINESTRES	Fusta	Conservar	Material	Acceptable	Rehabilitació (especejaments, materials, tonalitats originals)	Importància: reduïda Urgència: no urgent
	FUSTERIA-PORTA	Fusta	Irrellevant			eliminació	Importància: reduïda Urgència: no urgent
	MANYERÍA	Reixes de forja	Conservar	Material	Acceptable	rehabilitació	Importància: reduïda Urgència: no urgent
	RÀFECS	De tres volades de rajola massissa revestida	Conservar	Material	Acceptable	rehabilitació	Importància: alta Urgència: no urgent
	CANALONS I BAIXANTS	De xapa metàl·lica de zinc	Conservar	Material	Mal estat	Restauració	Importància: reduïda Urgència: no urgent
	COMPOSICIÓ ELEMENTS A RECUPERAR	La proporció dels buits cal mantenir-la	Conservar	Ambiental	Acceptable	rehabilitació	Importància: alta Urgència: no urgent
		Possibilitat de recuperació portes històriques	Conservar	Material	Inexistent	rehabilitació	Importància: alta Urgència: no urgent
	COLOR En façanes exteriors	Al moment de la intervenció sobre el color de la façana, caldrà fer tastes per a la identificació del color original. Es obligatori la recuperació del color original. Estudis a murs, cercats i sòcols					Importància: alta Urgència: no urgent
		Conservar	Material	Acceptable	Restauració	Importància: alta Urgència: no urgent	
	COBERTA EDIFICI FASE II	biguetes de fusta i enlistonat de fusta per a sustentació de rajoles massisses planes i teules àrabs corbes. biguetes de fusta i enlistonat de fusta per a sustentació de rajoles massisses planes i teules àrabs corbes.	Conservar	Material	Mal estat	Restauració i millora de la eficiència energètica (sense afectar a la imatge exterior i interior de l'edifici)	Importància: alta Urgència:
	ESTRUCTURA EDIF. FASE II	Murs de carrega de fàbrica de rajola, pilars de d'acer i bigues de fusta. Revoltons corbs de rajola i biguetes de fusta	Conservar	Material	Mal estat	Restauració i millora de la eficiència estructural i passiva al foc i als xillafacs (les termites)/ Rehabilitació per a elements en mal estat.	Per a elements en mal estat: Importància: alta Urgència: Urgent
	PAVIMENTS	Hidràulics i Altres	Irrellevant	Material	Mal estat	Eliminar	Importància: reduïda Urgència: no urgent
	FUSTERIA INTERIOR	Fusta i Altres	Irrellevant	Material	Mal estat	Eliminar	Importància: reduïda Urgència: no urgent
	REVESTIMENTS INTERIORS	PARAMENTS I SOSTRES Guixos, escaioles.	Conservar	Material	Mal estat	Cal conservar els revestiments originals existents.	Importància: reduïda Urgència: no urgent
	ELEMENTS A RECUPERAR	BALCÓ SOBRE EL BUIT Nº 24 DEL C/ LA FABRICA, des del c/Porxi	Conservar	Material	Inexistent	rehabilitació	Importància: alta Urgència: no urgent
	ELEMENTS IMPRÒPIIS	Inst aigua, evacuació i electricitat /conducció i tomes de ventilació/ persianes plàstiques i de lames/ Conduccions refrigerants i antiincendis/prestatgeries noves/aparells i suport A. A/ Cortines/ extintors/ Falç sostre de Poliestiré/ Elements d'enllumenat no originals/ Revestiment de vidres. Cobertes plàstiques o de fibrociment o xapa. Antenes Tv	Impropi	Material	Mal estat	Eliminar	Importància: reduïda Urgència: no urgent
	BENS MÒBLES	Taules i material de classificació.	Conservar	Material	Mal estat	Rehabilitació. Els elements son inseparables. (A despit de millor criteri) Cal conservar els originals existents per a emprar-los al projecte de rehabilitació	Importància: mitjana Urgència: no urgent
	VISIBILITAT DES DE VIA PUBLICA O PATIS INT.	UBICACIÓ DE MAQUINARIA	Cal que les intervencions deixen previsió de les instal·lacions patinets i conductes necessaris per a la instal·lació de maquinaria d'A. Condicionat de manera que per a la col·locació de la maquinaria sols calga la col·locació de les maquines i conductes amagades de la dita visibilitat.				Importància: alta Urgència: no urgent
	EXCAVACIONS ARQUEOLÒGIQUES		Son expressament necessaris les excavacions arqueològiques (AVA)				Importància: alta Urgència: no urgent

Aprobado provisionalmente en Pleno Sesión ordinaria 25 de marzo de 2024

Página 28 de 38
Publico Gestiona

Codi Validació: KOMIZAK2NKED7HLW9QYGHF155
Verificació: https://almones.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona

EN ARQUITECTES S.L.P.
JOAQUIM EGEA I MARTINEZ ARQUITECTE



VERSIÓN FINAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LA HOMOLOGACIÓN GLOBAL MODIFICATIVA DE LAS NN. SS. PARA EL CAMBIO DE USO PORMENORIZADO EN EL AREA DE LA ANTIGUA FABRICA LOMBARD.

C3BRL PG P: Diversas ampliaciones históricas, con protección parcial; Ordenanzas, las de la protección.

DESCRIPCIÓN DETALLADA							
IDENTIFICACIÓN		SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA	VALORACIÓN	CARÁCTER	ESTADO DE CONSERVACIÓN	ACTUACIONES PREVISTAS	IMPORTANCIA URGENCIA INTERVENCIÓN
ELEMENTO	COMPONENTES PRINCIPALES						
FAÇANES EDIFICI FASE III							
	MURS	Mur de fàbrica de rajola.	Conservar	Material	Acceptable amb problemes puntuals	Restauració	Importància: alta Urgència: no urgent
	REVESTIMENT	Morter de calç o bastard	Conservar	Material	Acceptable	Restauració	Importància: reduïda Urgència: no urgent
	ORNAMENTACIÓ	Recercats de buits de finestres	Conservar	Material	Acceptable	rehabilitació	Importància: alta Urgència: no urgent
	FUSTERIA-FINESTRES	Fusta i vidre i metall	Conservar	Material	Acceptable	Rehabilitació (espejaments, materials, tonalitats originals)	Importància: reduïda Urgència: no urgent
	MANYERIA	Reixes de forja	Conservar	Material	Acceptable	rehabilitació	Importància: reduïda Urgència: no urgent
	RAFECES	De tres volades de rajola massissa revestida. Una part amb avantpit pla de rajola segons disseny de l'alçat que s'adjunta.	Conservar	Material	Bon estat	rehabilitació	Importància: alta Urgència: no urgent
	CANALONS I BAIXANTS	De xapa metàl·lica de zinc	Conservar	Material	Mal estat	rehabilitació	Importància: alta Urgència: no urgent
	COMPOSICIÓ	La proporció dels buits cal mantenir-la	Conservar	Ambiental	Acceptable	rehabilitació	Importància: alta Urgència: no urgent
	ELEMENTS A RECUPERAR COLOR	Possibilitat de recuperació del color original. Estudi a murs, recercats i sòcols	Conservar	Material	Inexistent	rehabilitació	Importància: alta Urgència: no urgent
	En façanes exteriors i als patis	Al moment de la intervenció sobre el color de la façana, caldrà fer proves per a la identificació del color original. Es obligatori la recuperació del color original. Estudi a murs, recercats i sòcols	Conservar	Material	Acceptable	Restauració	Importància: alta Urgència: no urgent
COBERTA EDIFICI FASE III							
		biguetes de fusta i enlisonat de fusta per a sustentació de rajoles massisses planes i teules àrabs corbes. biguetes de fusta i enlisonat de fusta per a sustentació de rajoles massisses planes i teules àrabs corbes.	Conservar	Material	Mal estat	Restauració i millora de la eficiència energètica (sense afectar a la imatge exterior i interior de l'edifici)	Importància: alta Urgència: Urgent
ESTRUCTURA EDIF. FASE III							
		Murs de càrrega de fàbrica de rajola, pilars de d'acer i bigues IPN i planes triangulades metàl·liques. Biguetes metàl·liques amb revoltons corbs de rajola. Revoltons corbs de rajola i biguetes de fusta. Biguetes de fusta, per a sustentació de forjat amb dos rosques de rajola massissa.	Conservar	Material	Mal estat	Restauració i millora de la eficiència estructural i passiva al foc i als xilòfags (les termites)/ Rehabilitació per a elements en mal estat.	Per a elements en mal estat. Importància: alta Urgència: Urgent
PAVIMENTS							
		Hidràulics i Altres	Irrellevant	Material	Mal estat	Eliminar	Importància: reduïda Urgència: no urgent
REVESTIMENTS INTERIORS							
	PARAMENTS I SOSTRES	Gaixos, escaioles.	Irrellevant	Material	Mal estat	Estudi posterior amb la Llicència d'obres	Importància: reduïda Urgència: no urgent
VOLUMS IMPRÒPIOS							
	3ª CRUGIA DE LA NAU NORD-EST ALS 4 NIVEL·LS-	3ª CRUGIA DE LA NAU NORD-EST ALS 4 NIVEL·LS-	Impròpi	Material	Mal estat	Eliminar/ Els patis interiors reconstruiran amb la composició original de corredors oberts i coberts al oest y fenestració de prop verticals a l'est, nord i sud. La nova coberta segons la volumetria de la coberta històrica (inclinada a 2 graus) pendents , carener, altura de ràfec. Recuperació de la teula existent, combinant-la amb nova del mateix color.	Importància: alta Urgència: no urgent
VOLUMS IRRELLEVANTS							
	3ª PLANTA AL BLOC OEST SOBRE LA CARRETERA-	3ª PLANTA AL BLOC OEST SOBRE LA CARRETERA-	Conservar	Material	Acceptable	Rehabilitació (per a la seua millor integració)	Importància: mitjana Urgència: no urgent
ELEMENTS IMPRÒPIOS							
		Inst aigua, evacuació i electricitat /conducció i tomes de ventilació/ persianes plàstiques i de lames/ Conduccions refrigerants i antimoendis/prestatgeries noves/aparells i suport A, A/ Cortines/ extintors/ Falç sostre de Poliestirè/ Elements d'enllumenat no originals/ Revestiment de vidres. Cobertes plàstiques o de fibrociment o xapa. Antenes Tv	Impròpi	Material	Mal estat	Eliminar	Importància: reduïda Urgència: no urgent
BENS MOBLES							
	Armaris metàl·lics i classificadors.		Conservar	Material	Mal estat	Rehabilitació. Els elements son inseparables.(A despit de millor criteri) Cal conservar els originals existents per a emprar-los al projecte de rehabilitació	Importància: mitjana Urgència: no urgent
VISIBILITAT DES DE VIA PÚBLICA O PATIS INT.							
	UBICACIÓ DE MAQUINARIA	Cal que les intervencions deixen previstió de les instal·lacions patinets i conductes necessaris per a la instal·lació de maquinaria d'A. Condicionat de manera que per a la col·locació de la maquinaria sols catgueren la col·locació de les màquines i conductes amagades de la dita visibilitat.					Importància: alta Urgència: no urgent
EXCAVACIONS ARQUEOLÒGIQUES							
		Son expressament necessàries les excavacions arqueològiques (AVA).					Importància: alta Urgència: no urgent

Aprobado provisionalmente en Pleno Sesión ordinaria 25 de marzo de 2024

EN ARQUITECTES S.L.P.
JOAQUIM EGEA I MARTINEZ ARQUITECTE



Codi Validació: KOMJAZ2NKEDE7HLW9QYGH155
 Verificació: https://almohines.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 29 de 38



VERSIÓN FINAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LA HOMOLOGACIÓN GLOBAL MODIFICATIVA DE LAS NN. SS. PARA EL CAMBIO DE USO PORMENORIZADO EN EL AREA DE LA ANTIGUA FABRICA LOMBARD.

C4BRL PG P: Dos naves de cubierta de cerchas de madera ("Nau del Tint"), con protección parcial; Ordenanzas, las de la protección.

DESCRIPCIÓN DETALLADA								
IDENTIFICACIÓN		SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA	VALORACIÓN	CARÁCTER	ESTADO DE CONSERVACIÓN	ACTUACIONES PREVISTAS	IMPORTANCIA URGENCIA INTERVENCIÓN	
ELEMENTO	COMPONENTES PRINCIPALES							
FAÇANES EDIFICI FASE IV								
	MURS	Mur de fàbrica de rajola.	Conservar	Material	Acceptable amb problemes puntuals	Restauració	Importància: alta Urgència: no urgent	
	REVESTIMENT	Morter de calç o bastard	Conservar	Material	Acceptable	Restauració	Importància: reduïda Urgència: no urgent	
	ORNAMENTACIÓ	Enfonsats decoratius de buits de finestres amb acabat de taulell ceràmic roig.	Conservar	Material	Acceptable	rehabilitació	Importància: alta Urgència: no urgent	
	FUSTERIA-FINESTRES	Fusta i vidre i metall	Irrellevant	Material	Acceptable	Rehabilitació (especejaments, materials, tonalitats originals)	Importància: reduïda Urgència: no urgent	
	MANYERIA	Reixes metàl·liques	Conservar	Material	Acceptable	rehabilitació	Importància: reduïda Urgència: no urgent	
	RÀFECES	Avantpit pla de rajola segons disseny de l'alçat que s'adjunta. amb decoració de taulell ceràmic roig	Conservar	Material	Bon estat	Restauració	Importància: alta Urgència: no urgent	
	BAIXANTS	De xapa metàl·lica i fosa.	Conservar	Material	Mal estat	Restauració	Importància: alta Urgència: no urgent	
	COMPOSICIÓ	La proporció dels buits cal mantenir-la	Conservar	Ambiental	Bon estat	rehabilitació	Importància: alta Urgència: no urgent	
	COLOR	Al moment de la intervenció sobre el color de la façana, caldrà fer tastes per a la identificació del color original.. Estudis a murs, recercats i sòcols						Importància: alta Urgència: no urgent
	En façanes exteriors		Conservar	Material	Acceptable	Restauració	Importància: alta Urgència: no urgent	
	COBERTA EDIFICI FASE IV	cintres de fusta tipus americana "qeenpost" a dues aigües, per a suportar llistons de fusta i peces ceràmiques i teules àrabs corbes.	Conservar	Material	Bon estat	Restauració i millora de la eficiència energètica (sense afectar a la imatge exterior i interior de l'edifici)	Importància: alta Urgència: no urgent	
	ESTRUCTURA EDIF. FASE IV	Murs de carrega de fàbrica de rajola, pilars de rajola massissa i cintres de fusta tipus americana "qeenpost" a dues aigües, per a suportar llistons de fusta i peces ceràmiques. Revoltos corbs de rajola i biguetes de fusta	Conservar	Material	Acceptable	Restauració i millora de la eficiència estructural i passiva al foc i als xilòfags (les termites)	Importància: alta Urgència: no urgent	
	PAVIMENTS	Formigó	Irrellevant	Material	Bon estat	Rehabilitació	Importància: reduïda Urgència: no urgent	
	REVESTIMENTS INTERIORS	PARAMENTS I SOSTRES	Guixos, escaioles.	Irrellevant	Material	Bon estat	Estudi posterior amb la Llicència d'obres	Importància: reduïda Urgència: no urgent
	ELEMENTS IMPROPIIS		Inst aigua, evacuació i electricitat /Antenes Tv.	Impropi	Material	Mal estat	Eliminar	Importància: reduïda Urgència: no urgent
	VISIBILITAT DES DE VIA PÚBLICA O PATIS INT.	UBICACIÓ DE MAQUINARIA	Cal que les intervencions deixen previst de les instal·lacions patinets i conductes necessaris per a la instal·lació de maquinaria d'A. Condicionat de manera que per a la col·locació de la maquinaria sols calgueren la col·locació de les maquines i conductes amagades de la dita visibilitat.					Importància: alta Urgència: no urgent
	EXCAVACIONS ARQUEOLÒGIQUES		Son expressament necessàries les excavacions arqueològiques (AVA)					Importància: reduïda Urgència: no urgent

Aprobado provisionalmente en Pleno Sesión ordinaria 25 de marzo de 2024

EN ARQUITECTES S.L.P.
JOAQUIM EGEA I MARTINEZ ARQUITECTE



Codi Validació: KOMIZAKZKED7HLWQ0YCBP
Verificació: https://almohines.sedelectronica.es
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 30 de 38



VERSIÓN FINAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LA HOMOLOGACIÓN GLOBAL MODIFICATIVA DE LAS NN. SS. PARA EL CAMBIO DE USO PORMENORIZADO EN EL AREA DE LA ANTIGUA FABRICA LOMBARD.

C5BRL PG P: Ampliación de la "Nau del Tint", con protección parcial; Ordenanzas, las de la protección.

DESCRIPCIÓ DETALLADA							
IDENTIFICACIÓ		SOLUCIÓ CONSTRUCTIVA	VALORACIÓ	CARÀCTER	ESTAT DE CONSERVACIÓ	ACTUACIONS PREVISTES	IMPORTANCIA URGÈNCIA INTERVENCIÓ
ELEMENT	COMPONENTS PRINCIPALS						
FAÇANES EDIFICI FASE V							
	MURS	Mur de fàbrica de rajola.	Conservar	Material	Acceptable	Restauració	Importància: alta Urgència: no urgent
	REVESTIMENT	Morter de calç o bastard	Conservar	Material	Acceptable	Restauració	Importància: reduïda Urgència: no urgent
	ORNAMENTACIÓ	Recercats de buits de finestres	Conservar	Material	Acceptable	rehabilitació	Importància: alta Urgència: no urgent
	FUSTERIA-FINESTRES	Fusta i vidre i metall	Irrellevant	Material	Acceptable	Rehabilitació (especejaments, materials, tonalitats originals)	Importància: reduïda Urgència: no urgent
	RÀFECS	De tres volades de rajola massissa revestida.	Conservar	Material	Bon estat	Restauració	Importància: alta Urgència: no urgent
	CANALONS I BAIXANTS	De xapa metàl·lica de zinc lli fosa.	Conservar	Material	Bon estat	Restauració	Importància: alta Urgència: no urgent
	COMPOSICIÓ	La proporció dels buits cal mantenir-la	Conservar	Ambiental	Bon estat	rehabilitació	Importància: alta Urgència: no urgent
	COLOR En façanes exteriors	Al moment de la intervenció sobre el color de la façana, caldrà fer tastes per a la identificació del color original.					
			Conservar	Material	Acceptable	Restauració	Importància: alta Urgència: no urgent
COBERTA EDIFICI FASE V		Cintres metàl·liques tipus Polonceau a dues aigües, per a suportar perfils IPN i peces ceràmiques, de rajola foradada, i teules àrabs corbes.	Conservar	Material	Acceptable	Restauració i millora de la eficiència energètica (sense afectar a la imatge exterior i interior de l'edifici)	Importància: alta Urgència: no urgent
ESTRUCTURA EDIF. FASE V		Murs de carrega de fàbrica de rajola, pilars i jàsseres de formigó armat, amb forja de peça de formigó i biguetes pretensades de formigó armat, cintres i metàl·liques tipus Polonceau a dues aigües, per a suportar perfils IPN i peces ceràmiques, de rajola foradada.	Conservar	Material	Acceptable	Restauració i millora de la eficiència estructural i passiva al foc i als xilòfags (les termites)	Importància: alta Urgència: no urgent
PAVIMENTS		Formigó	Irrellevant	Material	Bon estat	Rehabilitació	Importància: reduïda Urgència: no urgent
REVESTIMENTS INTERIORS	PARAMENTS I SOSTRES	Guixos, escaioles.	Irrellevant	Material	Bon estat	Estudi posterior amb la Llicència d'obres	Importància: reduïda Urgència: no urgent
ELEMENTS IMPROPIES		Inst aigua, evacuació i electricitat /Antenes Tv	Impropi	Material	Mal estat	Eliminar	Importància: reduïda Urgència: no urgent
BENS MÒBLES	Estructures metàl·liques de transport		Conservar	Material	Acceptable	Rehabilitació. Els elements son inseparables.(A despit de millor criteri) Cal conservar els originals existents per a emprar-los al projecte de rehabilitació	Importància: mitjana Urgència: no urgent
VISIBILITAT DES DE VIA PÚBLICA O PATIS INT.	UBICACIÓ DE MAQUINARIA	Cal que les intervencions deixen previsió de les instal·lacions patinets i conductes necessaris per a la instal·lació de maquinaria d'A. Condicionat de manera que per a la col·locació de la maquinaria sols calga la col·locació de les màquines i conductes amagades de la dita visibilitat.					Importància: alta Urgència: no urgent
EXCAVACIONS ARQUEOLÒGIQUES		Son expressament necessàries les excavacions arqueològiques (AVA)					Importància: reduïda Urgència: no urgent

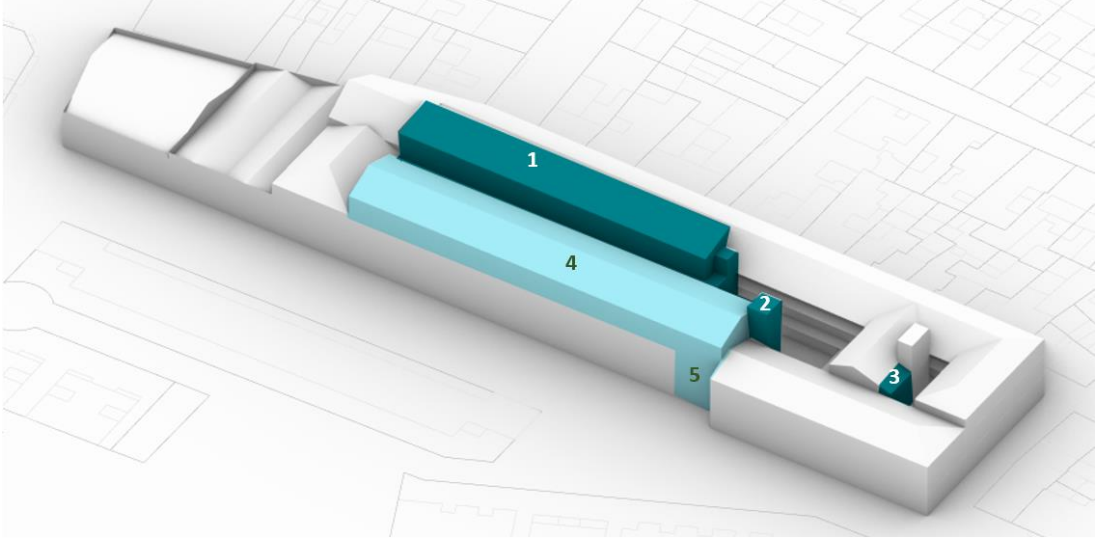
Aprobado provisionalmente en Pleno Sesión ordinaria 25 de marzo de 2024

EN ARQUITECTES S.L.P.
JOAQUIM EGEA I MARTINEZ ARQUITECTE

Codi Validació: KOMIZAKZKNEID77H6W6YCH5T55
Verificació: https://almones.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 31 de 38



VERSIÓN FINAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LA HOMOLOGACIÓN GLOBAL
MODIFICATIVA DE LAS NN. SS. PARA EL CAMBIO DE USO PORMENORIZADO EN EL AREA DE LA
ANTIGUA FABRICA LOMBARD.



Esquema volúmenes impropios e irrelevantes

Aprobado provisionalmente en Pleno Sesión ordinaria 25 de marzo de 2024



VERSIÓN FINAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LA HOMOLOGACIÓN GLOBAL MODIFICATIVA DE LAS NN. SS. PARA EL CAMBIO DE USO PORMENORIZADO EN EL AREA DE LA ANTIGUA FABRICA LOMBARD.

ZONA: Resto de la edificación: diversas edificaciones del último cuarto de siglo XX, sin protección:

ORDENANZAS:

ZONIFICACIÓN	Suelo urbano. Zona de uso terciario especial
ORDENANZAS	-Homologación Global Modificativa de las NN. SS. D'Almoines. Aprobación Definitiva C.T.U: 26/11/99. -Modificación Puntual Nº 7
USOS	Equipamientos: Deportivo-recreativo (QD); Educativo-cultural (QE); Sanitario-asistencial (QS); Administrativo-institucional (QA); Residencial Dotacional (QR); Dotacional múltiple (QM). Estableciendo los siguientes otros usos compatibles con la protección: Hostelero, comercial, oficinas, cultural, y recreativo.
FACHAD MÍNIMA DE PARCELA	La edificación completa
SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA	La edificación completa
PROFUNDIDAD MAXIMA EDIFICABLE	Toda
ALTURAS	Máxima a cornisa: 10,00 metros Número de plantas: B + II Mínima: 4 ml.
VOLADIZOS	Se autorizan balcones según las condiciones del artículo 73 NN SS.
PATIOS DE LUCES	De acuerdo con normas de Habitabilidad y Diseño de la C.V.
CONDICIONES ESTÈTICAS	Un punto de interés lo constituye el hecho de recorrer la fábrica en todo su crecimiento a lo largo de la su historia, y es desde la intersección de la C/Diputación con la C/Ausiàs March, mirando en dirección a la Fabrica Lombard donde procede encajar estéticamente con el resto de la edificación protegida. Cubierta de teja,. Pendiente entre el 30 y el 40% Exigencia de canal. Materiales de fachada: revestimientos continuos y pinturas adecuadas a la zona Carpinterías...de madera o soluciones adecuadas al BRL La Fàbrica. Composición de huecos: esquemas tipológicos tradicionales.

Aprobado provisionalmente en Pleno Sesión ordinaria 25 de marzo de 2024

EN ARQUITECTES S.L.P.
JOAQUIM EGEA I MARTINEZ ARQUITECTE

Codi Validació: KOMJ4XZKNE7HLW9QYGHF155
Verificació: https://almoines.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 33 de 38

