



PROYECTO CAMBIO DE USO DE PLANTA BAJA DE UN EDIFICIO CATALOGADO

CAMBIO DE USO: APARCAMIENTOS PRIVADOS

AUTORA

BEGONYA AUSINA FAYOS

TUTORA

MARIA EMILIA CASAR FURIO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

RESUMEN

La redacción de este Trabajo Final de Grado tiene por objeto conseguir la Declaración Responsable Ambiental, en un edificio protegido por medio del Plan Especial de Protección del Ensanche de Valencia (Ruzafa Sud – Gran vía).

Para ello, se va a realizar un Proyecto Básico y un Proyecto de Actividad para poder solicitar la Declaración Responsable Ambiental.

La actividad a implantar se ubica en la planta baja del edificio, situada a cota 0 desde la calle. El objetivo que se persigue con la solicitud de la Declaración Responsable Ambiental es la creación de plazas de aparcamientos de uso privado, tanto de vehículos como de motocicletas. En el caso de que alguna plaza quede libre, se procederá al alquiler o a la venta de la misma por un tercero.

Se decide implantar dicha actividad por cómo se encuentra la zona de Ruzafa en cuanto a poder estacionar los vehículos, incluso los mismos vecinos del barrio. Existe prensa escrita en relación a la mala situación de aparcamiento en la zona, que se indican en el apartado “3.9 Viabilidad” del presente proyecto.

En el desarrollo del PFG se va a analizar las actuaciones y condiciones necesarias a cumplir un garaje privado. Junto con las normativas que se le aplica a dicha actividad, es necesario consultar el P.E.P.2 porque es un edificio protegido al que le afecta dicho Plan, la Orden que regula las condiciones a cumplir en un garaje y las plazas de aparcamiento y, también, la Ordenanza Reguladora de Obras de Edificación y Actividades del Ayuntamiento de Valencia.

Entonces, al ser un Edificio Catalogado es necesario consultar la compatibilidad de usos, el nivel de protección y las obras que se permiten según el tipo de protección asignado. Todo ello se desarrolla en el apartado 3 del proyecto básico.

Para el inicio de la actividad, previamente, se ha de solicitar la licencia ambiental que le corresponde a este tipo de actividad al Ayuntamiento de Valencia. En este caso, es la Declaración Responsable Ambiental, como ya se ha especificado en el primer párrafo. Se analiza en la Memoria Ambiental, desarrollada en el apartado 10 del presente proyecto, toda la documentación necesaria para el inicio de la actividad.

Palabras claves: Licencia ambiental, edificio catalogado, declaración responsable ambiental, informe urbanístico municipal, memoria ambiental.

ABSTRACT

The wording of this final degree aims to achieve the responsible environmental statement, protected by a special protection plan Valencia (Ruzafa Sud-Gran Vía) building expansion.

For it is, to make a basic project and a project activity to apply for responsible environmental statement.

To implement the activity is located on the ground floor of the building, located from the street level 0. The aim pursued by the application of responsible environmental statement is the creation of parking spaces for private use both vehicles and motorcycles. In the event that a square is free, will proceed to the rental or sale of the same by a third.

It was decided to implement this activity as the area is in power Ruzafa park the car, even the same neighbors. There are articles in the papers of the parking situation in the area, as indicated in paragraph "3.9 Viability" of this project.

In the development of the final project grade it is going to analyze the actions and conditions necessary to fulfill a garage. Together with the regulation that applied to such activity, you need to consult the special protection of the extension Plan Valencia (South Ruzafa- Gran Vía) because it is protected by the Plan that affects building, the Order regulating the conditions meet a garage and parking spaces and also, the ordinance regulating building works and activities Valencia city council.

Then, being a listed building you need to check the compatibility of uses, the level of protection and allow the works to be assigned according to the type of protection. All it developed in paragraph 3 of this basic project.

For the start of the activity, previously, it has to ask the environmental permit that applies to this type of activity to the town of Valencia. In this case, it is the responsible environmental statement, as already specified in the first paragraph. It discussed in the environmental report, developed in paragraph 10 of this project, all documentation necessary for the commencement of the activity.

Keywords: Environmental license, listed building, responsible environmental statement, municipal urban report, environmental report.

AGRADECIMIENTOS

En primer lugar, agradecerle a mi tutora toda la ayuda proporcionada y las normas y ordenanzas que me ha facilitado para la redacción de este PFG. Así como también, decirle que gracias porque he aprendido conocimientos nuevos Ambientales que no había tratado en mi vida profesional, así como a aprender a redactar una Memoria Ambiental y las partes que debe contener. Y, se suma, al conocimiento de que existen diferentes Planes Especiales que regulan zonas en concreto.

Mencionar también a los profesores de la Adaptación al Grado, en especial a aquéllos que impartían Gestión urbanística, porque durante sus clases he conocido normas que las he consultado para el desarrollo del presente trabajo.

Por último, darle las gracias a mi familia por su gran apoyo moral y paciencia y en especial a mis sobrinas.

ACRONIMOS UTILIZADOS

P.E.P.2: Plan Especial De Protección del Ensanche de Valencia.

M²: Metros cuadrados.

L.R.A.U: Ley 6/1994 “Ley Reguladora de la Actividad Urbanística”

No: Numero.

Pta: Puerta.

Ens: Ensanche.

P.G.O.U: Plan General de Ordenación Urbana

PB: Planta baja.

COM.V: Elementos comunes entrada zaguán.

Art.: Artículo.

M: Metros.

MM: Milímetros

%: Por Ciento

CTE: Código Técnico de la Edificación.

DB – SUA: Documento Básico – Seguridad de Utilización y Accesibilidad.

DB – SUA 1: Documento Básico – Seguridad de Utilización y Accesibilidad sección 1.

DB – SUA 4: Documento Básico – Seguridad de Utilización y Accesibilidad sección 4.

DB – SUA 7: Documento Básico – Seguridad de Utilización y Accesibilidad sección 7.

DB – SI 1: Documento Básico- Seguridad en caso de incendio sección 1.

DB – SI 3: Documento Básico- Seguridad en caso de incendio sección 3.

DB – SI 4: Documento Básico- Seguridad en caso de incendio sección 4.

DB – SI 6: Documento Básico- Seguridad en caso de incendio sección 6.

Rd: Resistencia al Deslizamiento.

S: Segundos.

Ra: Rendimiento cromático.

km/h: Kilómetros por hora.

EI: Resistencia al fuego de los elementos no estructurales.

R: Resistencia al fuego de los elementos estructurales.

L/s: Litros por segundo.

Qv: Caudal de ventilación

NNUU: Normas urbanísticas

Etc: Etcétera

p.p.m.:

DB-HR: Documento Básico – Protección frente al Ruido

RA: Recinto de Actividad

RNH: Recinto no habitable

L'nT,w: Nivel global de presión de ruido de impactos

DnT,A: Aislamiento Acústico a ruido aéreo, ponderado en A, para recintos interiores

Sup: Superficie

LUV: Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

LOTUP: Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

LRAU: Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Viv.: Vivienda

P.G.O.U: Plan General de Ordenación Urbanística de Valencia

TFG: Trabajo final de Grado

Ud.: Unidad

ÍNDICE

RESUMEN.....	2
ABSTRACT.....	3
AGRADECIMIENTOS.....	4
AGRÓNIMOS UTILIZADOS.....	5
ÍNDICE.....	7
1.- OBJETIVOS.....	10
2.- METODOLOGÍA.....	11
3.- MEMORIA DESCRIPTIVA.....	13
3.1.- INTRODUCCIÓN.....	13
3.2.- DATOS DEL ENCARGO	13
3.3.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO.....	13
3.4.- DEFINICIÓN, FINALIDAD DEL TRABAJO Y USO.....	14
3.5.- DATOS DEL EDIFICIO Y ENTORNO FÍSICO.....	14
3.6.- PROGRAMA DE NECESIDADES.....	17
3.7.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	18
3.7.1.- CONDICIONES DE PARTIDA DEL LOCAL.....	18
3.7.2.- NIVEL DE PROTECCIÓN Y OBRAS PERMITIDAS.....	21
3.7.3.- DESCRIPCIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD.....	23
3.8.- SOLUCIÓN ADOPTADA.....	23
3.9.- VIABILIDAD.....	30
3.10.- REQUISITOS BÁSICOS.....	31
3.11.- SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES.....	32
3.12.- JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.....	32
3.13.- RESUMEN DEL CUMPLIMIENTO DEL CTE Y OTRAS NORMATIVAS ESPECÍFICAS.....	34
4.- MEMORIA CONSTRUCTIVA.....	37
4.1.- ESTRUCTURA EXISTENTE.....	37
4.2.- OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO.....	37
4.3.- PAVIMENTACIÓN.....	38
4.4.- SEÑALIZACIÓN.....	38

- 4.5.- SEGURIDAD.....39
- 5.- SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO.SI.....39
 - 5.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.....39
 - 5.2.- PROPAGACIÓN INTERIOR (SI 1).....40
 - 5.2.1.- COMPARTIMENTACIÓN EN SECTORES DE INCENDIO.....40
 - 5.2.2.- LOCALES Y ZONAS DE RIESGO ESPECIAL.....40
 - 5.2.3.- ESPACIOS OCULTOS.....41
 - 5.2.4.- REACCIÓN AL FUEGO DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS, DECORATIVOS Y DE MOBILIARIO.....41
 - 5.3.- EVACUACIÓN DE OCUPANTES (SI 3).....42
 - 5.3.1 CÁLCULO DE LA OCUPACIÓN.....42
 - 5.3.2 NÚMERO DE SALIDAS Y LONGITUD DE LOS RECORRIDOS DE EVACUACIÓN.....43
 - 5.3.3 DIMENSIONADO DE LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN.....45
 - 5.3.4 SEÑALIZACIÓN DE LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN.....45
 - 5.3.5 CONTROL DEL HUMO DE INCENDIO.....46
 - 5.4.- INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.....47
 - 5.4.1 DOTACIÓN DE LAS INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.....47
 - 5.4.2 DEÑALIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES MANUALES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.....45
 - 5.5.- INTERVENCIÓN DE LOS BOMBEROS.....48
 - 5.6.- RESISTENCIA AL FUEGO DE LA ESTRUCTURA.....49
- 6.- SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD. SUA.....49
 - 6.1.- SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAÍDA. SUA 1.....49
 - 6.2.- SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO IMPACTO O ATRAPAMIENTO. SUA 2.....50
 - 6.3.- SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAÍDAS. SUA 3.....51
 - 6.4.- SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR ILUMINACIÓN. SUA 4.....51
 - 6.5.- SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR VEHÍCULOS EN MOVIMIENTO. SUA 7...53
 - 6.6.- ACCESIBILIDAD. SUA 9.....54
- 7.- CUMPLIMIENTO DEL CTE DB-HS 3.....54
 - 7.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.....54
 - 7.2.- CAUDALES DE VENTILACIÓN Y DISEÑO.....55
 - 7.3.- DIMENSIONADO.....58
 - 7.3.1.- ABERTURAS DE VENTILACIÓN.....58
 - 7.3.2.- CONDUCTOS DE EXTRACCIÓN PARA VENTILACIÓN MECÁNICA.....58

7.4.- CTE DB-HS 5.....	59
8.- ESTUDIO ACÚSTICO (CTE DB-HR).....	59
8.1.- OBJETO.....	59
8.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	60
8.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD.....	60
8.4.- VALORES LÍMITES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO A RUIDO AÉREO.....	61
8.5.- RUIDO Y VIBRACIONES DE LAS INSTALACIONES.....	62
8.6.- SITUACIÓN NO CONTEMPLADA EN EL CTE DB-HR.....	63
8.7.- ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS.....	63
8.8.- IDENTIFICACIÓN DE LAS FUENTES.....	64
9.- PRESUPUESTO.....	65
10.- MEMORIA AMBIENTAL E INICIO DE LA ACTIVIDAD.....	75
10.1.- INTRODUCCIÓN.....	75
10.2.- CLASIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD.....	76
10.3 INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN.....	76
10.4 INFORME URBANÍSTICO MUNICIPAL.....	77
10.4.1 OBJETIVO DEL INFORME URBANÍSTICO MUNICIPAL.....	77
10.4.2 INFORME PARA LA CONCESIÓN DEL INFORME URBANÍSTICO MUNICIPAL.....	78
10.5 RÉGIMEN DE DECLARACIÓN RESPONSABLE AMBIENTAL.....	81
10.5.1 ACTUACIONES PREVIAS.....	81
10.5.2 FORMALIZACIÓN DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL.....	81
10.5.3 EFECTOS DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE AMBIENTAL.....	81
10.6 CONSIDERACIÓN COMO PÚBLICA CONCURRENCIA.....	82
10.7 CONSIDERACIÓN FINAL.....	82
11.- CONCLUSIONES.....	83
12.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	84
ANEXO I	
ANEXO II	
ANEXO III	

1 OBJETIVO

El objetivo del presente Trabajo Final de Grado, se centra en el desarrollo de todas las actuaciones necesarias, con el fin de implantar una nueva actividad en la planta baja de un Edificio Catalogado en el Plan Especial del Ensanche de Valencia (Ruzafa Sud-Gran Vía). Se ha elegido la actividad atendiendo a la situación que sufre el barrio de Ruzafa actualmente, que se corresponde con la necesidad de aparcamiento.

Por lo tanto, se va a implantar un garaje en la planta baja de dicho edificio de uso privado, principalmente.

Para conseguir el inicio de la actividad, se desarrolla primero un Proyecto básico de la obra y, a continuación una Memoria Ambiental, necesaria para conseguir las licencias ambientales que le repercuten a dicha actividad.

Para el desarrollo del proyecto, nos proponemos una serie de objetivos, que para conseguirlos se plantean, a continuación, los aspectos y condicionantes necesarios a saber para poder implantar un garaje en la planta baja del edificio situado en la calle Sueca número 16 en Ruzafa (Valencia):

- La compatibilidad de usos en la planta baja.
- Obras permitidas y elementos constructivos protegidos del edificio.
- Dimensiones de plazas de garaje, pasillos de circulación peatonal y de vehículos. Es decir, diseño del garaje.
- Análisis de los diferentes Documentos Básicos del CTE. Sólo aquéllos que le repercuten a la actividad como son: Seguridad contra incendios (SI), seguridad de utilización y accesibilidad (SUA), salubridad (HS), ruido (HR). Este análisis se realiza con el objetivo de conseguir, principalmente, un garaje seguro.
- Realizar un presupuesto estimado del coste de ejecución de la obra.
- Se realiza un apartado de Viabilidad dónde se explica la situación actual de Ruzafa, referente a aparcamiento con algunas webs de referencia para la verificación de dicha información.
- Documentos Ambientales necesarios para poder implantar la actividad, como es el tipo de licencia ambiental necesaria, que en este caso es la Declaración Responsable Ambiental. A parte de ello, ver qué documentos, más, son necesarios para el inicio de la actividad, como es el informe urbanístico ambiental.
- Si al ser una actividad donde acceden varios usos, es designado, o no, como local de pública concurrencia.
- Y por último se realizan unas consideraciones a tener en cuenta después de la confirmación del Proyecto Básico y Memoria Ambiental por parte del Ayuntamiento de Valencia, es decir, cuál sería el paso siguiente.

2 METODOLOGÍA

El presente edificio se ubica en la calle Sueca nº 16 de Ruzafa Sud - Gran Vía. Dicho edificio se encuentra sometido a un Plan Especial de Protección del Ensanche de Valencia (PEP-2), con lo cual uno de los elementos que se protege es la fachada principal, entre otros.

En primer lugar, los propietarios de las viviendas han realizado el encargo a la Universidad Politécnica de Valencia, para realizar el diseño y trámites necesarios para la ejecución de un garaje en la planta baja del edificio, que actualmente no tiene uso.

A partir del encargo y al estar vinculado al P.E.P-2, se consulta las normas urbanísticas de dicho Plan para determinar si ese nuevo uso es compatible. Por lo tanto, el procedimiento es el siguiente:

1.- Primeramente se ha consultado el PEP-2 referente a la compatibilidad de usos y, a continuación, qué obras están permitidas realizar en el mismo, según el tipo de protección que se le adjudica (documento normas urbanísticas del Plan de más directa aplicación). Es necesario, saber, si la actividad a implantar es compatible con el P.E.P.-2. Además, es de vital importancia saber qué elementos del edificio se encuentran protegidos y, si es posible realizar alguna alteración en los mismos. No se han podido consultar los Estatutos del edificio, pero se deben tener en cuenta para la implantación de una nueva actividad (como no es un proyecto real, no se ha accedido a ellos, pero si fuera de aplicación real, se deben de pedir al administrador del edificio).

2.- Una vez comprobado que el nuevo uso a implantar es permitido, se procede al diseño del aparcamiento. Para su correcto cumplimiento se ha seguido las consideraciones de la Orden 7/2009 y su modificación que es la Orden 19/2010 por las que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009.

3.- A partir de las indicaciones establecidas en la Orden 7/2009 y la 19/2010, se procede al diseño del garaje con AUTOCAD. El plano de la planta baja se obtiene del Catastro Virtual de la pestaña de "Cartografía. Croquis por plantas FXCC".

4.- Paralelamente a las Órdenes, se ha diseñado, también, atendiendo a los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación, aquéllos que son de aplicación a la actividad. Son indispensables para el otorgamiento de las licencias y, para mantener la seguridad de los usuarios.

Dichos análisis de la normativa son necesarios para la elaboración del Proyecto Básico, que es indispensable para el otorgamiento de la "Declaración Responsable Ambiental".

Una vez redactado el Proyecto Básico, se procede a realizar la Memoria Ambiental. Los pasos a seguir son los siguientes:

1.- Para determinar qué tipo de licencia ambiental que es de aplicación a la actividad a desarrollar, se ha consultado la Ley 6/2014. En este caso, le corresponde la Declaración Responsable Ambiental.

Una vez determinado el tipo de licencia ambiental, se analiza la Ley 6/2014 para determinar el procedimiento a realizar, y los documentos a entregar, junto con la Solicitud de la Declaración Responsable Ambiental debidamente suscrita por el interesado al Ayuntamiento:

- 1- Memoria descriptiva (Proyecto Básico).

- 2- Solicitud del informe urbanístico municipal suscrito por un técnico habilitado como puede ser un arquitecto técnico.

Todo ello será analizado por el Ayuntamiento, que dispone de un mes para verificar la documentación. Durante ese tiempo, los servicios técnicos municipales realizan una comprobación in situ y se levanta acta de confirmación, siempre y cuando la documentación entregada al Ayuntamiento sea acorde a los datos obtenidos de la inspección.

Con el acta de confirmación, el Ayuntamiento procede a efectuar la Declaración Responsable Ambiental.

En el supuesto caso de que los servicios municipales encuentren deficiencias de carácter sustancial, se otorga un nuevo plazo para subsanarlo y presentarlo. Finalizado el plazo otorgado, se efectuará nueva visita de comprobación de la subsanación indicada.

Si una vez finalizado el plazo de un mes y, no se ha realizado visita de comprobación por parte del servicio técnico municipal, ni se han recibido posibles subsanaciones por parte del Ayuntamiento, se procede al inicio de la actividad.

Por otra parte, si se procede al inicio de la actividad sin recibir acta de confirmación del Ayuntamiento, el interesado puede solicitar el Certificado de Conformidad con la Apertura. El Ayuntamiento dispone de un mes para otorgarlo.

Las modificaciones que se realicen en la actividad, deberán ser notificadas al Ayuntamiento.

Estas leyes anunciadas, en el apartado actual de “Metodología” del presente proyecto, son las que se han utilizado primordialmente para el desarrollo del proyecto.

3 MEMORIA DESCRIPTIVA

3.1.- INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente proyecto básico para la ejecución de plazas de aparcamiento de vehículos y motocicletas de uso privativo en:

- Edificio Catalogado en el P.E.P.2.
- Calle Sueca nº 16
- Barrio: Ruzafa
- Localidad: Valencia
- Manzana según el P.E.P.2: 58158

3.2.- DATOS DEL ENCARGO

El encargo de dicho proyecto es realizado por la comunidad de vecinos del Edificio calle Sueca, 16:

Presidente: XXXXX XXXXXX XXXX.

Calle: C/ Sueca 16

Localidad: Valencia.

Zona: Ruzafa Sud.

Provincia: Valencia.

DNI: XX.XXX.XXX- T

3.3.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO

La comunidad de vecinos del edificio situado en la calle Sueca número 16, encarga el siguiente proyecto de actividad y reforma a la Universidad Politécnica de Valencia, al departamento de Urbanismo.

Se pretende, con el presente proyecto, la obtención de las Licencias Urbanísticas y Ambientales necesarias para proyectar la actividad, como es la ejecución de aparcamientos de uso privativo para los propietarios de las viviendas, habiéndose comprobado, previamente, con las normas urbanísticas, la compatibilidad de uso en los Edificios Catalogados dentro del Plan de Protección del

Ensanche de Valencia y, la propiedad horizontal de la Comunidad de vecinos por si el nuevo uso a implantar no fuese acorde con sus actividades permitidas (no se he podido revisar sus Estatutos pero, habría que revisarlos).

En el presente proyecto se expone tanto los procedimientos Administrativos para el inicio de actividad (Proyecto de Actividad), como el diseño y construcción de la distribución y la dotación de las instalaciones necesarias para el acondicionamiento del local. Así como también, la justificación de las normativas aplicables para su desarrollo en el ámbito de la prevención de incendios, seguridad de utilización y accesibilidad, protección frente al ruido y vibraciones (Proyecto Básico).

3.4.- DEFINICIÓN, FINALIDAD DEL TRABAJO Y USO

La documentación del presente Proyecto Básico, tanto gráfica como escrita, se redacta para establecer todos los datos descriptivos, urbanísticos y técnicos, para conseguir llevar a buen término la implantación de un garaje en un edificio establecido dentro del Plan Especial de Protección del Ensanche de Valencia (Ruzafa), según las reglas de la buena construcción y la reglamentación aplicable.

3.5.- DATOS DEL EDIFICIO Y ENTORNO FÍSICO

La actividad estará ubicada en la planta baja del edificio protegido de viviendas catalogadas situado en la calle Sueca nº 16, en el barrio de Ruzafa Sud de Valencia (figura 2).

La antigüedad del edificio, objeto de estudio, se sitúa según el “*Plano informativo de la Clasificación de los Edificios por año de construcción del Plan Especial de Protección del Ensanche de Valencia (P.E.P.2)*” entre 1926 – 1939. Dicho plano se adjunta en el Anexo III del presente trabajo.

Además, en la “**Hoja Descriptiva 081 de la Ficha – Catálogo de la manzana 58158 del P.E.P2**”, se data la fecha de construcción del edificio más detalladamente, que recae en el año 1935. Esta fecha coincide con la tomada por el Catastro. La fecha existente en el Catastro indica la fecha exacta que se han dado de alta a efectos de la contribución urbana como edificio. Entonces, se supone que para la elaboración del P.E.P.2, han utilizado dicha fecha.

Por otra parte y según Datos Catastrales, se especifica, que en el año 2014 se realizó una **Rehabilitación Integral** en las viviendas. Por este motivo, aparece como “Año de Construcción del local principal”, 2014.

La antigüedad por parte de la Clasificación que establece el Plan Especial por año de Construcción, por parte de la Hoja 081 del Plan y por el Catastro, referente a la rehabilitación integral, se adjunta en el Anexo II.

Según las fichas individuales del Catálogo, ubica el presente edificio con un estilo Eclecticismo Neobarroco o Casticista. Esta clasificación se realiza atendiendo, en la mayoría de los casos, a la composición/decoración de las fachadas y sus elementos, y se extiende en ocasiones a los zaguanes.

El edificio en el que se quiere implantar un aparcamiento privado, consta de 5 plantas altas más la planta baja (PB + V), existiendo un total de 22 viviendas. Por lo que la distribución quedaría de la siguiente forma:

- Planta Baja: 2 locales sin actividad pero destinados a uso comercial.
- Plantas I – III: 5 viviendas por planta.
- Planta IV: 4 viviendas.
- Planta V: 3 viviendas.
- Sótano: No procede.
- Aparcamientos y trasteros: No procede.

Según la Memoria del Plan Especial de Protección del Ensanche de Valencia (P.E.P.2), los tipos - subtipos- en que se pueden encajar las edificaciones del Ensanche son: Tipo A, B, C, D y E. Siguiendo esta clasificación, en el tomo III del P.E.P.2 que hace referencia en los edificios que recaen en la manzana clasificada como 58158, una de las cuatro que componen dicho tomo, califica al edificio objeto de estudio como “Tipo D”.

Tal y como expresa el artículo 9.4 de la Memoria del PEP-2 para edificios definidos como tipo D:

Organización Interna:

- Zaguán generalmente de doble altura.
- Escalera situada en segunda crujía, de tres tramos con hueco central, iluminada y ventilada por montera.
- Dos viviendas por planta. En ocasiones una sola vivienda en principal.
- Distribución interior resuelta con una o dos series de patios interiores.

Sistema Constructivo:

- Sistema constructivo de cinco crujías.
- Muros portantes y pilares de ladrillo.
- Aparición de vigas y entramados metálicos.
- Cinco o seis plantas de altura. Generalización del aprovechamiento de cubierta con áticos edículas...

Lenguaje Arquitectónico / estilo:

- Composición clásica en tres cuerpos: zócalo, cuerpo y remate.
- Fachada principal con efectos volumétricos. Aparecen elementos de fábrica formando miradores y componiendo volúmenes que recorren toda el cuerpo. El remate se soluciona con edículos o decoraciones de envergadura.
- Fachada trasera con galería abierta o cerrada.
- Lenguajes : casticismos y modernismos.

“Figura 1: Características de la estructura Tipo D según Memoria del P.E.P.2 Art. 9.4”

Referente a la situación del edificio, éste se encuentra entre medianeras, recayendo a 2 calles porque su fachada hace chafalán. Dichas calles se corresponden con la Calle Sueca, que es en la que se encuentra registrado el edificio y por donde se accede al mismo, y la calle Denia. Su forma geométrica es trapezoidal (se adjunta imagen en la figura 2 para mayor visibilidad de la geometría del edificio y además, se señala con un círculo rojo).



Figura 2: Forma trapezoidal del edificio. Plano obtenido del Catastro.

Como ya se ha comentado en el párrafo anterior, dispone de tres fachadas, 2 de las cuales recaen en la calle Sueca y la otra restante en la calle Denia. Por lo que se procede a especificar las longitudes de las mismas en la siguiente tabla. Además, se adjunta un detalle de la parte de la fachada a medir, del plano extraído de la “Sede Electrónica del Catastro desde el apartado de Consulta de Datos Catastrales”:

Calle	Longitud (m)	Detalle	Profundidad (m)
Denia	9,325		19,43
Sueca	17,84		21,06
Sueca	5,29		21,06

↪ **LINDES Y USOS**

El edificio, objeto de estudio, linda por sus laterales con 2 edificios, cada uno situado en las calles donde se ubica el mismo. Por lo tanto, en la calle Denia colinda con el edificio número 49, de altura y

número de plantas igual que el mismo, y en la calle Sueca con el número 18, que posee planta baja más tres plantas altas.

El uso al que se destina la planta baja de ambos edificios según la “Sede Electrónica del Catastro” es para Enseñanza en la calle Denia, mientras que en la calle Sueca se clasifica como uso Industrial.

Actualmente no contienen actividad alguna ambos edificios.

3.6.- PROGRAMA DE NECESIDADES

1.- CUADRO DE SUPERFÍCIES ÚTILES

- **PLANTA BAJA:**

Local 01: 142 m²

Local 02: 130 m²

Zaguán: 42 m²

Cuarto de contadores: 14 m²

TOTAL PLANTA BAJA: 328 m²

- **PLANTA PRIMERA:**

Viviendas: 306 m²

Terraza viv. 01: 11 m²

Terraza viv. 05: 11 m²

TOTAL PLANTA PRIMERA: 328 m²

- **PLANTA 2ª – 5ª**

Viviendas: 284 m²

Zaguán: 22 m²

TOTAL PLANTA de 2ª – 5ª: 306 m²

La planta 4ª tendría 23 m² de zaguán y 283 m² de viviendas.

- **ELEMENTOS COMUNES CUBIERTA: 18 m²**

3.7.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

3.7.1.- CONDICIONES DE PARTIDA DEL LOCAL

Primeramente cabe señalar que el presente edificio recae en dos calles de un único sentido cada una, por lo que la entrada y salida a los dos garajes se realizará siguiendo las normas de Tráfico de circulación de vehículos.

El local que nos ocupa, parte de la unión de dos locales designados como puerta L01 y puerta L02 situados en la planta baja (figura 3). Cada uno de los locales contiene varios accesos a la calle. Así, la fachada que recae en la calle Sueca posee 4 puertas mientras que la parte colindante con la calle Denia también contiene el número de puertas igual (ver imagen 1, 2 y 3 adjuntadas en este mismo apartado).

En principio, la idea era implantar 22 plazas de aparcamiento pero según la disposición de la planta baja y su geometría, es dificultoso poder ubicar 22 plazas de garaje. Entonces, en el apartado siguiente se realiza el cálculo para determinar el número de plazas que obtendríamos según los metros cuadrados y, posteriormente, siguiendo una representación gráfica con las medidas de la calle peatonal y del pasillo de circulación de vehículos, atendiendo a la geometría del solar que, influye bastante y afecta al número de plazas en negativo.

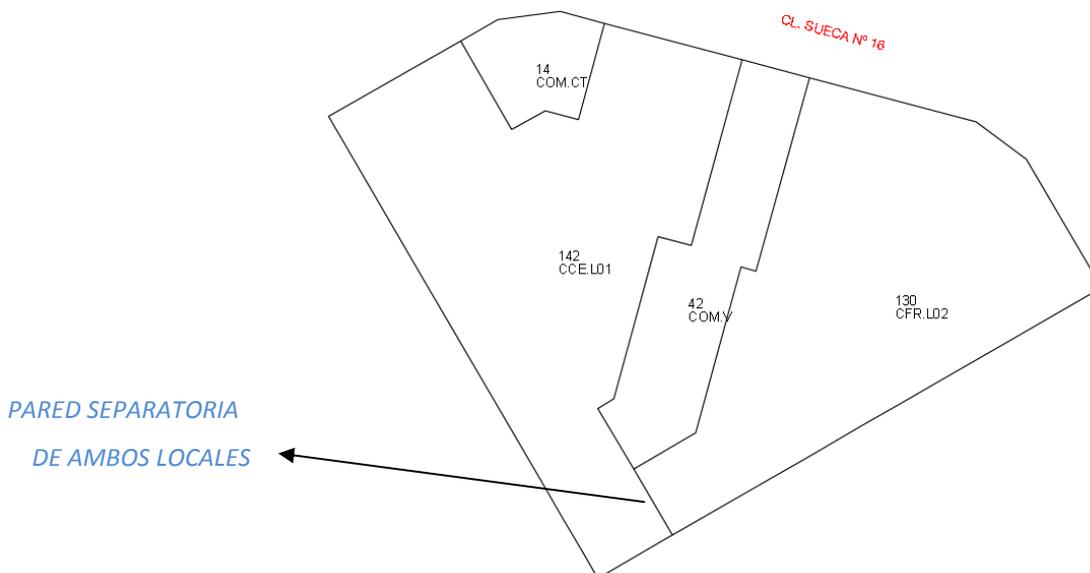


Figura 3: Locales de la planta baja. Plano extraído de la Sede Electrónica del Catastro.

En la figura 3 se observa un polígono designado como COM.V que significa elementos comunes y se corresponde con el zaguán del edificio, es decir, por donde se accede a las viviendas. Existe otro trapecio que recae en fachada (más a la izquierda), designado como COM.CT que equivale al cuarto de contadores.

Dispone de un patio interior que arranca desde la planta primera, y corresponde ser el suelo de la terraza de la vivienda 1 y 5 (ver Anexo I).

La superficie total de la parcela es de 328 m² que descontando los elementos comunes se dispondría de 272 m² para aparcamiento. La altura libre que se dispone es mayor de 2,20 metros.

La planta primera su superficie es de 328 m² también pero, a partir de la segunda hasta la quinta, se reduce a 306 m² debido a que la terraza de la primera planta se convierte en las superiores, en un patio interior (estas superficies son incluyendo la zona comunes). Esta composición se debe a la falta de iluminación de las viviendas contiguas a la medianera, por la imposibilidad de colocar ventanales hacia el exterior porque recaen en la medianera colindante.

Los dos locales de la planta baja se encuentran actualmente diáfanos. Solamente existe una pared de separación entre ambos locales que se encuentra en la parte posterior donde recae la fachada (figura 3 del apartado actual).

Concretamente dispone de dos locales libres de actividad específica en la planta baja, por lo que se utilizarían los dos locales. Se decide no eliminar dicha pared separadora porque la maniobra de giro y el paso de los vehículos, a través de ella, no es relativamente suficiente el espacio (2,5 metros existe). Además, la fachada hace chaflán y existe, en la constitución de la misma, dos puertas, como mínimo, que se ubican en cada calle (ver imagen 1 y 2 adjuntadas en este apartado más abajo).

Además, según el apartado 14 de la Memoria del Plan Especial de Protección del Ensanche de Valencia (P.E.P.2), establece sobre la composición estética de la fachada (la siguiente anotación es tal como lo explica el Plan):

“Sistema de referencia que regula los aspectos esenciales, la sistematización de huecos en planta baja, para compatibilizar la necesaria flexibilidad de composición que requieren los diversos usos y actividades, con el mantenimiento de unos requisitos mínimos de estructura compositiva y calidad material que permitan percibir la planta baja como parte íntegra del edificio. Las normas urbanísticas son las que se encargan de ello”.

Por este motivo, se mantiene la composición de huecos en planta baja y, se adapta la actividad, a incorporar, a las características que presenta la fachada.

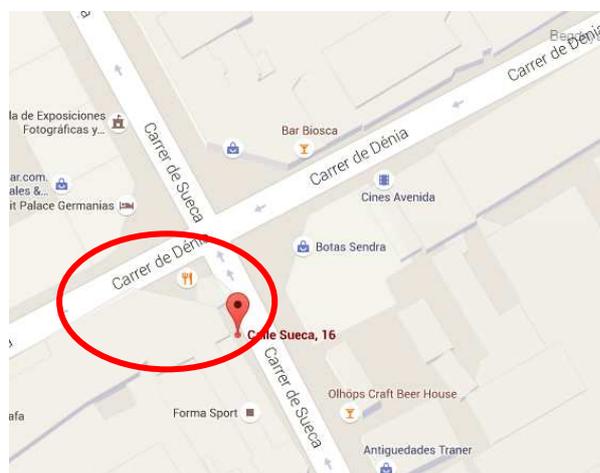


Figura 4: Emplazamiento del edificio. Google maps.



Imagen 1: Situación del local desde la calle Sueca.



Imagen 2: Situación de la puerta del local desde la calle Sueca.



Imagen 3: Situación de la puerta del local desde la calle Denia.

3.7.2.- NIVEL DE PROTECCIÓN Y OBRAS PERMITIDAS

Los edificios que forman parte del Plan Especial del Ensanche de Valencia, son aquéllos que les corresponde una Ficha – Catálogo, en donde se les adjudica alguno de los niveles de protección definidos por el Plan y las obras permitidas. Dicha ficha se adjunta en el Anexo II.

La ficha-Catálogo que le corresponde al edificio de la calle Sueca nº16, es la ficha de manzana 58158, que se encuentra en el Tomo III del P.E.P.2. Por lo que el nivel de protección que se le asigna se corresponde con la **PROTECCIÓN AMBIENTAL**. La Memoria del P.E.P.2 define el significado de este nivel en el apartado 10, en la parte de la Descripción de la ficha individualizada en el punto 2.Datos Valorativos, como:

PROTECCIÓN AMBIENTAL: La Protección Ambiental integra un primer grupo de edificios o construcciones cuyo interés no reside en su valor arquitectónico individual, sino en contribuir – generalmente por agregación- a generar el carácter propio del Ensanche. Su valor fundamental es por tanto “ambiental”; son el telón de fondo, el escenario urbano donde se desarrollan el resto de edificios.

Texto extraído del P.E.P.2, de la Memoria, cuyo apartado ya se ha hecho mención en el párrafo anterior

En cuanto a las obras permitidas, se admiten 3 de las 5 posibilidades de transformación que pueden soportar los edificios según el nivel de protección adjudicados por el P.E.P.2. Éstas se corresponden con las obras de restauración, conservación y reforma. Referente a la fachada, solo se permite la conservación de la misma pero no su reproducción.

Las obras de restauración recaen en edificios cuya protección se extiende principalmente a elementos que definen su estructura arquitectónica como son la fachada principal y posterior, zaguán y escaleras. No se admite la redistribución de las viviendas que son conducentes a su mejora, modernización y la inclusión de instalaciones y servicios inexistentes por la edad de la edificación.

Las obras de reforma constituyen el nivel máximo permitido y persiguen la protección de sus elementos arquitectónicos.

Por último quedan las obras de conservación que son las obras necesarias para mantener las condiciones de seguridad, salubridad, y según el art. 86 de la LRAU 1994, que ya se ha derogado, hace hincapié en la conservación de los edificios de más de 50 años de construcción con el fin del mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad, ornato público y decoro, realizando las obras necesarias para conseguir tal fin.

Referente a la LRAU 1994, fue derogada por la LUV 2005 y, ésta por la actual y vigente ley que es la LOTUP 2014.

La LOTUP 2014, en su artículo 180, especifica lo que la LRAU explicaba en su artículo 86 sobre la conservación de las edificaciones de más de 50 años de antigüedad. Entonces, el art.180 de la LOTUP 2014 expresa lo siguiente:

Artículo 180. Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras necesarios para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad, seguridad, funcionalidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. También tienen este deber los sujetos obligados conforme a la legislación estatal sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a cincuenta años y los de edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda deberán promover, al menos cada diez años, la realización de un informe de evaluación, a cargo de facultativo competente.

Texto extraído de la LOTUP artículo 180

Queda una última condición anunciada en la Ficha-Catálogo de la manzana 58158 referente a las alteraciones volumétricas. No se permite incrementos o reducción de plantas. Esta exigencia, además se extrae de los planos Normativos sobre los edificios en los que se permite alteraciones volumétricas del P.E.P.2.

Por lo tanto, y para la implantación de un aparcamiento de vehículos en la planta baja, no hace falta el incremento de plantas, intervenir en la estética y la composición de la fachada..., solamente se hará una redistribución de la planta baja y la inclusión de algunas instalaciones y señalizaciones, para una mejora de utilización y salubridad de los usuarios. Por lo que la obra permitida, según las características a realizar para ejecutar y desarrollar la actividad, son las **OBRAS DE REFORMA.**

3.7.3.- DESCRIPCIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD

La actividad, para la cual se realiza dicho proyecto, es la implantación de un garaje de uso privado en la planta baja del edificio de la calle Sueca número 16. Por lo que se va a realizar un cambio de uso a zona de aparcamientos privada. Actualmente y según la “Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales”, el uso asignado a la planta baja es el comercial tanto en el local L01 como en el L02, por lo tanto se debe hacer un cambio de uso para el inicio de la actividad.

Según las normas urbanísticas del Plan de Protección del Ensanche de Valencia (Ruzafa sud), se permite la implantación de aparcamientos de uso privado o público, siempre que se sitúen en las plantas bajas e inferiores y, que no cuenten con ninguna pieza residencial habitable en la misma planta.

Dicha actividad según la Ley 6/ 2014, de 25 de Julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunidad Valenciana, pertenece al grupo de actividades contenidas en el Anexo III como “ Olores, humos y/o emanaciones” cuya designación es:

“2.1. Aquellas en las que para evitar humos y olores sea suficiente renovar el aire mediante soplantes”

Texto extraído de la Ley 6, Anexo III punto 2.1

La actividad está comprendida dentro de la Ley 6/2014, como aquellas actividades cuyas características propias, contienen las condiciones necesarias para estar sujetas al régimen de Declaración Responsable Ambiental o Comunicación de Actividades Inocuas.

En el TÍTULO QUINTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, art. 5.105 indica referente a esta actividad:

“3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.”

Texto extraído de las Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana

3.8.- SOLUCIÓN ADOPTADA

La actividad a implantar en el edificio de la calle Sueca nº 16, como ya se ha especificado en los apartados anteriores, son plazas de garaje privadas para los propietarios de las viviendas. En el supuesto caso que quede libre alguna plaza de aparcamiento, sea de coche o de motocicleta, se procederá a iniciar los trámites necesarios para su alquiler o venta.

Entonces, existen un total de 22 propietarios en el edificio, por lo que se realizará una plaza de garaje por cada uno de ellos, siendo 22 plazas el número total de aparcamiento. Esta es la idea que se tiene a priori. Después de los cálculos y representación en los planos se llegará al número exacto de plazas que se permiten, ya que hay que tener en cuenta la anchura de los pasillos de circulación, como el espacio de maniobra de los vehículos como el pasillo peatonal.

Para realizar el replanteo de las plazas de garaje se ha consultado las normas urbanística del Plan General de Ordenación Urbana, la Orden 7/2009 y su modificación por la Orden 19/2010, por el que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009.

Como no es viable realizar acceso desde un local a otro por su estrechez (aproximadamente 2,5 metros de ancho), se decide independizar los dos locales, como actualmente se encuentran, pero siendo el mismo uso para ambos. Además, a esta decisión de no derrumbar el trozo de tabique que separa ambos locales, se le suma la idea que pueda ser o no un muro portante (ya que no se ha podido inspeccionar el elemento).

Accesos Turismos y Peatones a los locales L01 y L02:

Cada local contiene 4 puertas de acceso al mismo, por lo que una serviría de salida y la otra de entrada de los vehículos pero, no se puede diseñar siguiendo dicha línea porque, existe mobiliario fijo público en la calle Sueca y en la esquina con la calle Denia, exactamente donde la fachada del edificio hace chaflán. Además, se tiene que proyectar las entradas y salidas de los vehículos al aparcamiento, atendiendo la circulación rodada existente en cada una de las vías. Como en la calle Sueca, donde hace chaflán el edificio, existe mobiliario público, como ya se ha anunciado anteriormente, y recaen 2 puertas de cada local pues, una de las dos restantes (que contiene cada local 4 puertas) libres de mobiliario público, se utilizarán para el acceso de vehículos. Para el acceso peatonal, es indistinto el que exista mobiliario urbano en la calle (ver plano plazas aparcamiento a final del apartado).

Por otro lado, referente a la altura libre entre plantas, las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana la altura libre mínima que debe poseer la planta baja para la implantación de la actividad presente es de 2,20 metros. En cambio, la Orden 7/2009 es más restrictiva, porque indica una altura libre general mínima de 2,40 metros y la altura libre mínima en todo punto no será inferior a 2,10 m.

En cuanto anchura mínima del hueco por donde acceden los turismos, la Orden de 7 de Diciembre del 2009 sobre el que se aprueban las condiciones de calidad y diseño en desarrollo del Decreto 151/2009, especifica en su artículo 10 "Aparcamientos punto b":

- *La anchura mínima libre del hueco de acceso será de 2,80 m.*

Los huecos de la planta baja del edificio, objeto de estudio, son de 2,50 m y no se puede alterar su dimensión, ya que la fachada está protegida. Pero según las normas urbanísticas del P.E.P.2 en su artículo 17.a), indica que en caso de necesidad justificada, la recompensación de huecos en plantas bajas se realizará de acuerdo con la Ordenanza específica para plantas bajas.

Entonces, según lo indicado en el artículo, se procederá a aumentar de ancho del hueco, a 2,80 m., por dónde acceden o salen los turismos, con su debida justificación a la Administración correspondiente para que el aparcamiento cumpla la Orden 7/2009.

Por lo tanto, y en resumen sobre los accesos de vehículos al aparcamiento de la calle Sueca número 16, en Valencia:

- Número de accesos por local: 1 para vehículos y 1 para peatones.
- Anchura de hueco: 2,8 m.

Como ya se ha anunciado anteriormente, al inicio del presente apartado del actual proyecto, en frente de la entrada principal al edificio existen, desde la calle Denia y Sueca dos árboles en cada esquina y en la calle Sueca se suma la ubicación de una farola. Debido a la existencia de mobiliario urbano y a la existencia de pasos peatonales, la entrada al aparcamiento solo se puede realizar por las puertas señaladas a continuación. Se adjuntan imágenes sobre el mobiliario y, el plano indicativo de las puestas de acceso en el Anexo I como “Plano plazas de aparcamiento”.



Imagen 4: Fotografía desde la calle Sueca. Mobiliario público.



Imagen 5: Fotografía desde la Calle Denia. Puertas libre de obstáculos.

ACCESO PEATONAL

Según las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana indica en su artículo 5.141 Título Quinto que en aquellos aparcamientos de superficie inferior a 600 m², la puerta de acceso peatonal se puede integrar en la puerta de acceso de vehículos y su apertura será mecánica.

Se indica en el mismo artículo de dicha norma, que la anchura de los pasos peatonales en todo su recorrido será de 1 metro de ancho, como mínimo, en aparcamientos de superficie inferior a 2000 m².

Por lo tanto, en este proyecto no se va a independizar el acceso peatonal y de vehículos porque, la ubicación del pasillo peatonal es más seguro situarlo justo en el lado del muro donde recae una de las puertas por donde no pueden acceder los turismos (ver plano imagen 6 adjuntado al final del apartado).

Pasillos de circulación:

La Orden 7/2009 indica en su artículo 10.e) que el ancho mínimo de la calle de circulación será de 3 metros, dejando 4,80 m. de espacio de maniobra. En el gráfico 11 de la Orden se puede ver visualmente.

Estos criterios no han sido modificados por la Orden 19/2019.

Por lo tanto, se ha realizado el diseño del aparcamiento siguiendo dichas directrices para el cumplimiento de la Orden.

📌 Cálculo del número de plazas de aparcamiento por local:

	Local L01	Local L02	Sup. plazas aparcamiento 2,30 x 4,50 (m ²)
Superficie útil (m²)	142	130	10,35
Número de plazas	12 (142/10,35)	10 (130/10,35)	

Según el cálculo realizado en m² de superficie útil entre el local y la ocupación de una plaza de garaje, se obtiene que cada propietario le corresponda una plaza de aparcamiento pero, el resultado final se obtiene tras representarlo en el plano de planta baja de los locales, porque su geometría influye en la cantidad de plazas a poder ubicar, los pasillos de circulación y peatonales y la anchura de la plaza cuando ésta recaiga en un muro, que es mayor.

Según la Orden 19/2010, en el punto 1.8 (artículo 10 de la Orden 7/2009) indica las consideraciones siguientes para el cumplimiento de las plazas de aparcamiento junto con su pasillo de circulación y radios de giro y maniobra:

- Dimensiones de una plaza de aparcamiento: 2,30 x 4,50 m (libre por sus laterales, exenta de elementos constructivos o estructurales).
- Dimensiones de una plaza de garaje: Las plazas de aparcamiento en batería con un lado mayor adyacente a un muro, se incrementará el ancho de la plaza en 0,20.
- Dichas plazas, además, cuando estén situadas al fondo de una calle y adyacentes a un muro u obstáculo que abarque también su espacio de maniobra, se incrementará el ancho de la plaza en 0,70 m.
- Las plazas para motocicletas tendrán unas dimensiones mínimas de 1,5 x 2,30 m.
- Las calles de circulación tendrán un ancho mínimo de 3,00 m.
- El radio de giro mínimo en el eje de la calle será de 4,50 m.
- Solo se tendrá que hacer maniobra para estacionar el vehículo dejando un espacio libre de 2,30 x 4,80 m.
- Plazas de aparcamiento adaptadas: Según el modificado de la Orden 7/2009 cuando las plazas se sitúen paralelas al carril de circulación serán de 5,70 m, cuando se sitúe las plazas en batería será de 3,50 x 4,50 m.

RESULTADOS:

Tras realizar su representación, el resultado obtenido se expresa a continuación, en la tabla siguiente y, el plano de representación del aparcamiento en la imagen 6 adjuntada a continuación:

L01	Plazas (2,30 x 4,50 m)	Plazas (3,00 x 4,50 m)	Plazas (1.5 x 2.5 m)
VEHÍCULOS	1	2	
MOTOS			4

L02	Plazas (2,30 x 4,50 m)	Plazas (4,20 x 5,70 m)	Plazas (1.5 x 2.5 m)
VEHÍCULOS	2	1	
MOTOS			1

Total de plazas vehículos y motos: 11

- Carril de circulación vehículos de 3,00 m. en ambos locales.
- Espacio de maniobra de 2,30 x 4,80. En el local L01, existe una plaza de automóvil que el espacio de maniobra invade unos centímetros su propia plaza de aparcamiento. Para poder realizar la maniobra dicho vehículo no tiene problemas de estacionamiento porque:
 - Adyacente a la plaza existe una plaza de motocicleta que su espacio de maniobra es menor y, el espacio de maniobra del vehículo no invade dicha plaza.
 - El vehículo continúa teniendo espacio libre para realizar la maniobra, ya que la plaza invadida es la suya.
- Espacio entre el aparcamiento de la motocicleta y el pasillo de circulación peatonal se ha dejado una separación de 10 centímetros.
- Existencia en el L01 de un paso peatonal para poder acceder los peatones a sus plazas de aparcamiento desde su pasillo peatonal.
- Anchura del paso peatonal de 1,00 m.
- La Orden 7/2009 y su modificado 19/2010, indican de un aumento de anchura de plazas de 0,70 m. para plazas situadas entre muros, por lo que en el edificio presente la plaza de minusválidos se situada entre muros, por lo que según la Orden su dimensión quedaría en 4,20 m de anchura. Como su situación es a final de carril y entre muros, se ha decido proyectar su lado mayor en 5,70 m., como si se tratará de una plaza paralela al carril de circulación.
- Las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana en su artículo 5.141 indica que para aparcamientos de superficie inferior a 2000 m², el ancho libre mínimo de accesos peatonales será, en todo su recorrido, de 1,00 m.

Condiciones a cumplir la meseta de la vía pública:

Según el art. 10 de la orden 7/2009, la meseta debe cumplir las siguientes condiciones:

- Para la incorporación del vehículo a la vía pública se ha de realizar con total seguridad. Para ello, se efectuará desde una superficie plana, de pendiente inferior a 5%, con una anchura mínima de 3,00 m. y con una profundidad mínima de 4,50 m., sin incluir en esta superficie la de uso y dominio público.
 En este edificio se invadirá el uso de dominio público y su profundidad es menor a 4,50 m., ya que no se puede modificar la estructura de la fachada del edificio por su catalogación y nivel de protección de la misma.

La modificación de la Orden 7/2009 que equivale a la Orden 19/2010, no hace referencia alguna en cuanto a la meseta de acceso de vehículos. Por lo que se entiende que permanece vigente la condición que establece la Orden 7/2009.

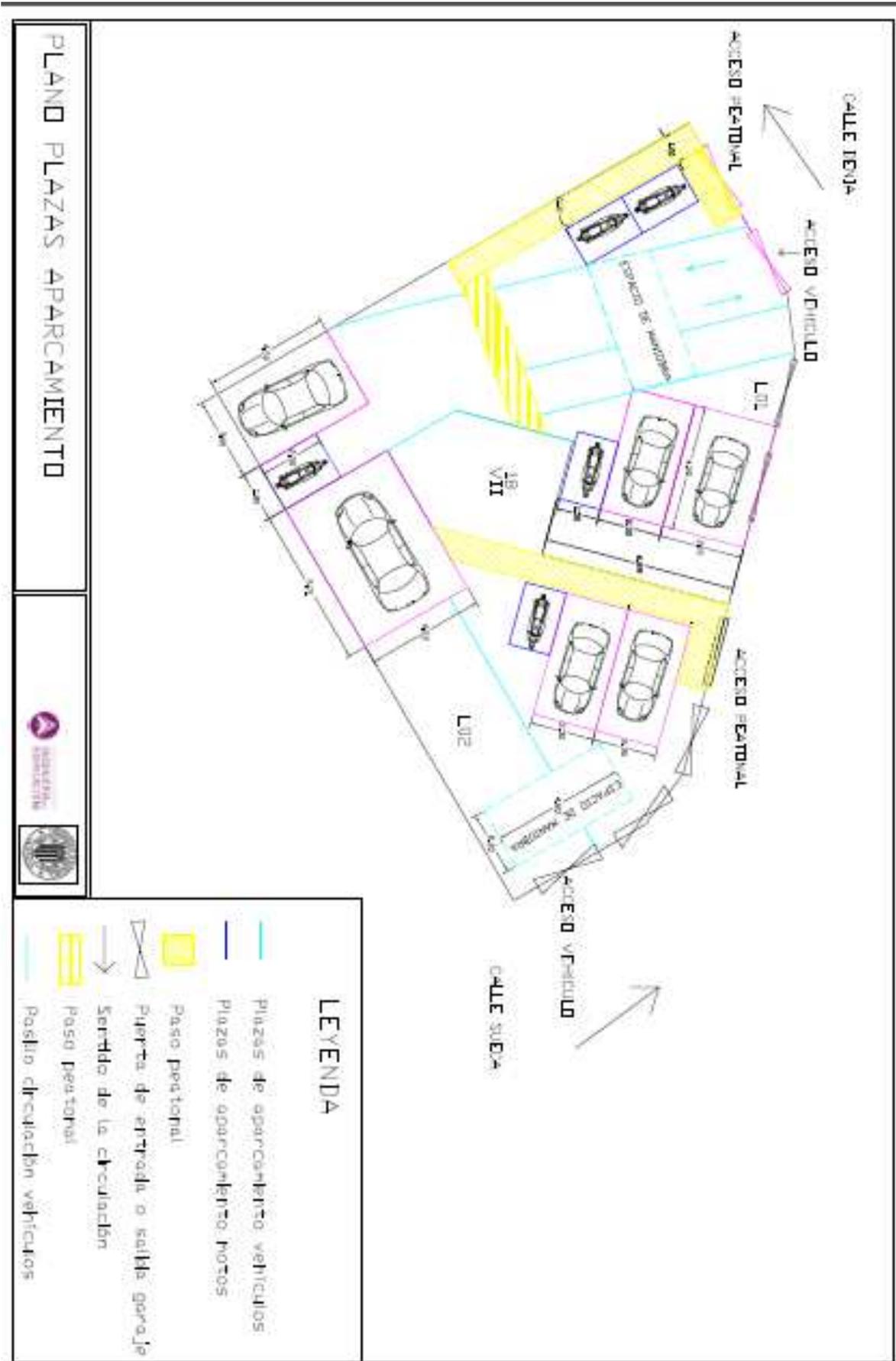


Imagen 6: Plano plazas de aparcamiento

3.9.-VIABILIDAD

El resultado de plazas de aparcamiento no es viable para el número de propietarios que existe en el edificio. Se obtienen, en cuanto a plazas de turismos, solamente, para 6 propietarios de los 22 existentes.

El motivo de llevar a cabo la implantación de la actividad presente es por la situación de poder aparcar en el barrio de Ruzafa, que es decadente.

De ello se han encontrado los siguientes artículos:

- Artículo levante-emt sobre el “Parque de Manuel Granero” que se quería construir un parking que provocaría la eliminación de 209 árboles:
<http://www.levante-emv.com/valencia/2008/10/31/russafa-salva-parque-manuel-granero->
- Otro artículo referente a dicho parque se encuentra en las Provincias:
<http://www.lasprovincias.es/valencia-ciudad/201503/06/mayor-jardin-ruzafa-reformara>



Foto extraída del artículo: <http://www.russafa.org/manteniment-del-parc-manuel-granero/>

- Artículo levante del PSPV critica la aplicación de las aceras peatonales y con ello la falta de plazas de aparcamiento: <http://www.lasprovincias.es/valencia-ciudad/201502/13/>
- Artículo las provincias: <http://www.lasprovincias.es/v/20130521/valencia/acabo-aparcar-gratis-ruzafa>
- Artículo en el diario “20 Minutos” sobre el cierre de dos parkings en Ruzafa: <http://www.20minutos.es/noticia/469107/0/aparcamiento/ruzafa/valencia/>

Entonces, se analizan estos artículos indicados en este apartado y de ello se puede extraer que el barrio de Ruzafa se encuentra, en una situación referente a estacionamiento de vehículos, decadente y, que los vecinos sufren desesperación por aumentar las posibilidades del estacionamiento de su propio vehículo. Se aprecia viable el implantar este tipo de actividad, aunque el número de plazas resultante sean 11 las obtenidas.

3.10.-REQUISITOS BÁSICOS

1.- SEGURIDAD

En el proyecto se ha tenido en cuenta lo establecido en los documentos básicos del CTE que afectan a la actividad a implantar igual como las normativas que afectan a los edificios dentro de un Plan Especial de Protección Oficial Catalogado.

En los apartados siguientes, se describen los aspectos funcionales para conseguir una seguridad tanto de incendio, utilización, habitabilidad y protección frente al ruido. Dichas partes del CTE son las que afectan con más importancia a la implantación de aparcamientos.

1.1. SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

El proyecto se ajusta a lo establecido en DB-SI para reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios del edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, asegurando que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate. Su justificación se realiza en el apartado 5. Cumplimiento del CTE DB-SI en el Proyecto Básico.

1.2. SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN

El proyecto se ajusta a lo establecido en DB-SU en lo referente a la resbaladidad del suelo de los peatones, discontinuidad del pavimento, desniveles, a la iluminación del garaje tanto a la de emergencia como a la de circulación, a la seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento y a la accesibilidad de los minusválidos. Su justificación se realiza en el apartado 6. Cumplimiento del CTE DB-SU en el proyecto básico.

2. HABITABILIDAD

En el proyecto se ha tenido en cuenta lo establecido en el DB-HS con respecto a salubridad y estanqueidad en el ambiente interior de la planta baja del edificio.

El conjunto de la edificación proyectada dispondrá de:

- Medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante su uso normal, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.

- Medios de evacuación de aguas pluviales procedentes de la vía pública o de las posibles condensaciones que se puedan generar.

- Medios que puedan impedir la penetración de agua procedente de la vía pública.

Su justificación se realiza en el apartado 7 "Cumplimiento del CTE DB-HS".

3. PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO

En el proyecto se ha tenido en cuenta lo establecido en el DB-HR con respecto al ruido generado por los sistemas de ventilación y los vehículos en movimiento con la finalidad de no crear molestias ni problemas de salud a los propietarios. Su justificación se realiza en el apartado 8 “Estudio Acústico (CTE DB-HR)”.

4. LIMITACIONES DE USO

El edificio solo podrá destinarse a los usos previstos en el P.E.P.2 y en los Estatutos de la Comunidad de Vecinos del edificio.

3.11.-SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES

Los servicios urbanísticos con los que cuenta la parcela son:

- Suministro de Agua Potable
- Suministro de energía eléctrica
- Acceso rodado por vía pública

3.12.-JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHA URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE	P.E.P.2 de Valencia, Ayuntamiento de Valencia
----------------------	---

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	<p>La calificación urbanística es de “Ensanche Protegido (ENS-2) y tiene la finalidad de preservar algunas características ambientales singulares de Ruzafa. El P.E.P.2 es un <u>Plan Especial</u> de Protección del Ensanche de Valencia Ruzafa Sud – Gran Vía que deriva del P.G.O.U. de Valencia. Este edificio es considerado como Bien de Relevancia Local.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ubicación del edificio: Calle Sueca, 16 planta baja, escalera 1, pta 1 y 2. - Referencia Catastral Puerta L01: 5815801YJ2751F0001AK - Referencia Catastral Puerta L02: 5815801YJ2751F0002SL - Clasificación del suelo: Suelo Urbano (SU) - Conjunto urbano: Ámbito del núcleo del centro histórico de Ruzafa - Calificación Urbanística: Ensanche Protegido (Ens) - Cartografía PGOU: 40 - Uso dominante: Residencial Plurifamiliar
----------------------------------	---

Art. 32 de las Normas Urbanísticas del P.E.P.2:

1. Uso dominante: Residencial Plurifamiliar

2. Usos prohibidos:

- Terciario: Comercial de zonas no residenciales, comercial limitado a zonas de uso dominante terciario, recreativo y campamento.

- Industria y almacenes: Industrial de zona no residencial, industrial limitado a zonas de uso dominante industrial y de almacén, almacén de zonas no residenciales y, almacenes limitados a zonas de uso dominante industrial y de almacén.

- Dotacional: Cementerio, infraestructuras excepto servicios de telecomunicaciones y, defensa y fuerzas de seguridad.

- Aparcamientos: Vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de personas y/o al transporte de mercancías.

Art. 33 Adecuación y compatibilidad de usos

Se permite cualquier otro uso no incluido en los “usos prohibidos”, nombrados anteriormente salvo que se manifestase que son incompatibles en el uso residencial. Entonces el régimen de compatibilidad y régimen son:

- Almacenes compatibles con la vivienda (Alm.1)
- Locales industriales compatibles con la vivienda (Ind.1)
- Uso residencial comunitario (Rcm) y uso residencial plurifamiliar (Rpf)
- Uso comercial compatible con la vivienda (Tco.1)
- Hoteles, hostales, pensiones, apartamentos en régimen de explotación hostelera (Tho.1)
- Locales de Oficinas (Tof.2)
- Actividades recreativas (Tre)
- Dotacionales (D)
- Aparcamiento de uso público o privado (Par.1): Podrán situarse en las plantas bajas e inferiores a la baja que no cuenten con ninguna pieza residencial habitable.

Art. 4 Catálogo de edificios y espacios protegidos del P.E.P.2

La finalidad de la elaboración de un Plan Especial de Protección de Edificios y Espacios Públicos es proteger sus valores urbanísticos y arquitectónicos que son el soporte material del carácter específico del Ensanche protegido de Valencia.

Art. 8 Niveles de Protección

1. Protección Ambiental: Se adjudica a edificios que o inmuebles cuyo valor fundamental es ambiental, es decir, solo contribuyen al contexto urbano del Ensanche. Las obras que se le permiten a este nivel son las de conservación, restauración, reforma o reestructuración con conservación de la fachada.
2. Protección singular: Son aquéllos edificios que además de tener un valor ambiental, tienen también su valor propio como elementos significativos arquitectónicos o cultural. Las obras permitidas son la de conservación, restauración y reforma.
3. Protección Monumental: Se le atribuye a edificios o inmuebles que tienen carácter

	<p>monumental y cuyos valores arquitectónicos e históricos corresponden al máximo nivel de protección.</p> <p>Art. 17 Obras de Reforma</p> <p>Son el máximo nivel de obras permitidas en los edificios catalogados que se protege su estructura arquitectónica. Este tipo de obras están permitidas en todos los niveles de protección establecidos por el Plan.</p> <p>Se entiende como estructura arquitectónica el zaguán, fachada principal, fachada trasera y escaleras.</p> <p>Se permiten las obras de adecuación de las viviendas y locales, inclusión o modernización de las instalaciones...sin que afecten a los elementos arquitectónicos protegidos.</p>
--	---

VOLUMEN EDIFICADO SOBRE RASANTE	No hay variación de volumen exterior respecto del preexistente.
--	--

PARÁMETRO URBANÍSTICO	NORMATIVA	PROYECTO
El presente proyecto no modifica ningún parámetro urbanístico de la edificación preexistente.		

Se adjunta en el Anexo III el informe de circunstancias Urbanísticas del edificio del Ayuntamiento de Valencia.

3.13.-RESUMEN DEL CUMPLIMIENTO DEL CTE Y OTRAS NORMATIVAS ESPECÍFICAS

1. RD.314/2006. CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN

- DB-SE: No es de aplicación para el presente proyecto.
- DB-SI: Es de aplicación en el presente proyecto. Su justificación se adjunta en el apartado 6 Cumplimiento del CTE DB-SI del CTE del Proyecto Básico.
- DB-SU: Es de aplicación en el presente proyecto. Su justificación se adjunta en el apartado 7 Cumplimiento del CTE DB-SU del Proyecto Básico.
 - DB-SU1: Es de aplicación en el presente proyecto.
 - DB-SU2: Es de aplicación en el presente proyecto.
 - DB-SU3: Es de aplicación en el presente proyecto.
 - DB-SU4: Es de aplicación en el presente proyecto.
 - DB-SU5: **NO** es de aplicación en el presente proyecto, ya que no es un recinto donde pueda haber alta ocupación.
 - DB-SU6: **NO** es de aplicación en el presente proyecto, ya que no hay riesgo de ahogamiento.
 - DB-SU7: Es de aplicación en el presente proyecto.

DB-SU8: **NO** es de aplicación porque no hay riesgo de caída de rayos por manipularse sustancias tóxicas, radioactivas, altamente inflamables o explosivas o por la altura del edificio o por su ubicación.

DB-SU9: Es de aplicación en el presente proyecto.

- DB-HS: Su justificación se adjunta en el apartado 8 Cumplimiento del CTE DB-HS del Proyecto Básico.

DB-HS1: **NO** es de aplicación en el presente proyecto, ya que NO se trata de un edificio de viviendas de nueva construcción.

DB-HS2: **NO** es de aplicación en el presente proyecto, ya que NO se trata de un edificio de viviendas de nueva construcción.

DB-HS3: Es de aplicación en el presente proyecto.

DB-HS4: **NO** es de aplicación en el presente proyecto, ya que NO se trata de un edificio de viviendas de nueva construcción.

DB-HS5: No es de aplicación en el presente proyecto porque no es un edificio de nueva construcción ni un garaje situado a un nivel inferior a la cota de salida por gravedad. Pero, si que se deberá proyectar un sistema de evacuación de aguas pluviales procedentes de la vía pública.

- DB-HE: **NO** es de aplicación

DB-HE1: **NO** es de aplicación en el presente proyecto, ya que NO se trata de un edificio de nueva construcción ni una reforma en un edificio de superficie útil mayor de 1.000m² donde se renueve más del 25% de la fachada.

DB-HE2: **NO** es de aplicación en el presente proyecto, ya que NO se trata de un edificio de nueva construcción.

DB-HE3: **NO** es de aplicación en el presente proyecto, ya que NO se trata de un edificio de nueva construcción ni una reforma en un edificio de superficie útil mayor de 1.000m² donde se renueve más del 25% de la fachada.

DB-HE4: **NO** es de aplicación en el presente proyecto, ya que la actividad a implantar no requiere de demanda de ACS.

DB-HE5: **NO** es de aplicación en el presente proyecto, ya que se trata una edificación de uso NO incluido en su ámbito de aplicación.

- DB-HR: Es de aplicación en el proyecto. Su justificación se realiza en el apartado 8 “Estudio Acústico (CTE DB-HR) del proyecto básico.

2. OTRAS NORMATIVAS ESPECÍFICAS

- P.E.P.2 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ENSANCHE DE RUZAFÁ

Es de aplicación en el presente proyecto porque es un edificio catalogado dentro del Plan especial de Protección del Ensanche de Valencia (Ruzafa sud-Gran Vía). Su justificación se realiza a lo largo del desarrollo del Proyecto Básico.

- ORDENANZA MUNICIPAL DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS O.M.P.I. DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
 - Su aplicación se realiza en el apartado 5 del “Cumplimiento del CTE DB-SI” en la sección 5.5 “Intervención de Bomberos” del presente proyecto.
 - Para uso de aparcamiento queda derogada la Ordenanza cuando entra en vigor una norma de rango superior.

- ORDENANZA MUNICIPAL DE MEDIO AMBIENTE, RUIDO Y VIBRACIONES.
 - Conforme al artículo 2.1 de la “Ordenanza Municipal de Medio Ambiente, Ruido y Vibraciones”, quedan sometidas a las prescripciones de la misma todas las actividades, instalaciones, aparatos, construcciones, obras, vehículos, que en su funcionamiento generen ruidos y vibraciones susceptibles de producir molestias o daños materiales a las personas o bienes situados bajo su influencia.

- LEY 6/2014 DE PREVENCIÓN, CALIDAD Y CONTROL AMBIENTAL DE ACTIVIDADES EN LA COMUNIDAD VALENCIANA (2014/7304).
 - Es de aplicación porque la actividad a desarrollar en la planta baja del Edificio Catalogado se encuentra ubicada en su Anexo III.

- LEY 6/1994 “LEY REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA” (LRAU). Derogada por la LUV.

- ORDENANZA BOP 245 DE 15 - X – 94. Derogada por la ORDEN 7/2009.
- ORDEN DE 7 de diciembre de 2009 de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del DECRETO 15/2009 de 2 de Octubre (2009/14535).
 - Es de aplicación en el presente proyecto por la actividad a implantar ya que establece en su artículo 10 y en el Anexo III gráficos 10 y 11 las dimensiones que deben cumplir los elementos que conforman un aparcamiento, como las plazas de garaje, calles de circulación, las dimensiones a cumplir en caso de que haya una rampa.....
- ORDEN 19/2010 de 7 de setiembre de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de modificación de la ORDEN de 7 de Diciembre de 2009 por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del DECRETO 15/2009 de 2 de Octubre (2010/9919).
 - Es de aplicación en el presente proyecto por la actividad a implantar ya que establece su artículo 10 y los gráficos 10, 11 y 13 del Anexo III.

- ROGTU “REGLAMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

- NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.
 - Es de aplicación en el presente proyecto. En su artículo 5.128 expone las medidas de los vehículos necesaria para planificar la ubicación de las plazas de aparcamiento, así como el número resultante.

4 MEMORIA CONSTRUCTIVA

4.1.- ESTRUCTURA EXISTENTE

Según datos obtenidos de la Memoria del P.E.P.2, la organización interna del edificio se especifica a continuación:

- Zaguán de doble altura.
- Escalera situada en segunda crujía, de tres tramos con hueco central, iluminada y ventilada por montera.
- Sistema constructivo de cinco crujías.
- Estructura mixta de muros portantes en fachada y escaleras.
- Pilares de ladrillo.
- Vigas y entamados metálicos con revoltones de ladrillo o bovedilla cerámica.

En el año 2014, según datos del Catastro Electrónico, el edificio sufrió una Rehabilitación Integral. Por eso, actualmente se encuentra en muy buen estado.

Referente a la fachada, según indicaciones expuestas en el P.E.P.2, no se nos permite alterar huecos de la misma ni su apariencia, por lo que no se actuará en ella.

Sobre la estructura existente del edificio, no se especifican más detalles porque, no se han podido conseguir más datos de ella.

4.2.- OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO

El local precisa de pocas obras para la implantación de la actividad, ya que actualmente se encuentra diáfano y sin uso. Además, la tabiquería interior no necesita ser ejecutada ya que para el tipo de actividad no tiene significado su implantación.

Únicamente hay que cambiar el tipo de pavimento, señalar los pasos peatonales, aparcamientos, direcciones de circulación y las señales necesarias, elementos de ventilación, sistemas contra incendios... Todas estas intervenciones y acondicionamientos se desarrollan en apartados posteriores.

4.3.- PAVIMENTACIÓN

En el local se dispondrá un pavimento que deba tener una gran resistencia a la resbaladidad. La clase y resistencia a tener se desarrolla en el apartado 6 en “Cumplimiento del CTE DB-SU” del proyecto actual.

El aparcamiento se realizará con pavimento continuo multicapa antideslizante que cumple las exigencias del CTE DB-SU 1. Es un multicapa realizado con morteros de resina con sílices de cuarzo de granulometría especial. Es un sistema multicapa de fácil limpieza y textura rugosa antideslizante pero no es abrasiva.

Solo se empleará un tipo de pavimento en los dos locales, ya que no existe ninguna zona húmeda en su interior para ejecutar.

Las pinturas empleadas para la señalización de las vías de circulación de vehículos, peatonal y las plazas de aparcamiento de vehículos y motocicletas, cumplirán la clase 3 y serán antideslizantes. Por lo tanto, la pintura a utilizar será de clorocaucho, acabado brillante, a base de resinas de clorocaucho y plastificantes insaponificables, de color rojo y resistente a la abrasión y a la inmersión en agua. Se aplica con brocha, rodillo o pistola.

4.4.- SEÑALIZACIÓN

Según análisis del apartado 5 “Cumplimiento del CTE DB-SI” del presente proyecto, se obtienen las señales que debe contener un aparcamiento correctamente ejecutado para su correcto uso y evacuación en caso necesario. Dichas señales se enumeran a continuación:

- Sentidos de circulación de los turismos.
- Señal de SALIDA de la puerta de los vehículos y de los peatones.
- Señal aparcamiento motos y minusválidos.
- Como ya se ha comentado en el apartado punto 4.3 “Pavimentación”, las plazas de vehículos se señalarán con pintura antideslizantes de clorocaucho, de diferentes colores.
- Señalización de los extintores portátiles.
- En aquellas puertas donde se pueda producir error se colocará un rótulo de “SIN SALIDA”. Por ejemplo en las puertas inutilizadas.
- En las puertas de entrada o salida de vehículos se colocará un cartel de prohibido el paso peatonal y en la puerta de los peatones un rótulo de prohibido paso a turismos.
- Señalización de los recorridos de evacuación con señales luminosas.

4.5.- SEGURIDAD

Se independizará el carril de circulación peatonal con el de vehículos mediante la colocación de una valla que impida riesgo de atropellamiento al peatón.

En el local L01, a la altura de la terminación del carril peatonal, como ellos deben invadir el carril de circulación de vehículos para acceder a la plaza de aparcamiento que les corresponda, pues se realizará un paso de peatones de acuerdo a la normativa que le corresponda para su debido cumplimiento.

5 CUMPLIMIENTO DEL CTE DB-SI

Este Documento Básico del CTE DB-SI especifica parámetros y condiciones que debe cumplir los elementos constructivos, decorativos.... para asegurar la satisfacción de las exigencias básicas en caso de incendio, excepto en el caso de los edificios, establecimientos y zonas de uso industrial a los que sea de aplicación el “Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales”.

5.1.-AMBITO DE APLICACIÓN

Según la parte I del CTE, se establece el ámbito de aplicación que abarca dicha norma. Aparece en el artículo 2 de la parte I del CTE, hace referencia a las zonas de aplicación (solo se especifica, a continuación, aquello que afecta al presente edificio):

- Igualmente el CTE se aplicará a las obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, siempre y cuando dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados.
- En todo cambio de uso característico de un edificio o establecimiento existente.

Dicho esto, la actividad a implantar en el edificio de la calle Sueca nº 16, sí que le es de aplicación el CTE DB-SI.

5.2.-PROPAGACIÓN INTERIOR (SI 1)

5.2.1 COMPARTIMENTACIÓN EN SECTORES DE INCENDIO

Los edificios deben compartimentarse en sectores de incendio según la tabla 1.1 del CTE DB-SI 1. A las condiciones nombradas en la tabla 1.1 de la norma, que afectan a nuestra actividad, establece:

Aparcamiento: Debe constituir un sector de incendio diferenciado cuando esté integrado en un edificio con otros usos.

El local se considera un único sector de incendio porque no existe conexión alguna entre los locales de la planta baja, el zaguán de entrada al edificio y de las viviendas residenciales.

RESISTENCIA AL FUEGO DE LAS PAREDES, TECHOS Y PUERTAS QUE DELIMITAN CON SECTORES DE INCENDIO:

La resistencia al fuego de las paredes que separan el aparcamiento de otros usos deberá cumplir una EI 120. Para obtener este valor se ha considerado una altura de evacuación inferior a 15 m, ya que se evacúa directamente al exterior del edificio desde la planta baja, que es donde se ubica la actividad.

Cuando el techo separe una planta superior de otro uso (que en este caso ocurre), deberá tener, al menos, la misma resistencia al fuego que se exige a las paredes.

5.2.2.- LOCALES Y ZONAS DE RIESGO ESPECIAL

En la tabla 2.1 del CTE DB-SI 1, establece una clasificación de la actividad a implantar como riesgo bajo, medio y alto. En esta clasificación influyen bastante las superficies y volúmenes del local. Referente al uso de Aparcamiento de vehículos indica que para locales de hasta 100 m² el riesgo a considerar, en todo caso, es un riesgo bajo pero, no dice nada de aparcamientos de superficie mayor a 100 m², que es este caso.

Entonces, se recurre a la tabla 2.2 del DB-SI 1 “Condiciones de las zonas de riesgo especial integradas en edificios” y con el dato obtenido de la resistencia al fuego de las paredes y techos, en esta tabla se obtiene un riesgo medio. Se adjuntan ambas tablas, a continuación, en donde se señala el procedimiento seguido para la obtención del tipo de riesgo (figura 1 y 2):

Tabla 1.2 Resistencia al fuego de las paredes, techos y puertas que delimitan sectores de incendio ⁽¹⁾⁽²⁾

1

Elemento	Plantas bajo rasante	Resistencia al fuego		
		Plantas sobre rasante en edificio con altura de evacuación:		
		h ≤ 15 m	15 < h ≤ 28 m	h > 28 m
Paredes y techos ⁽³⁾ que separan al sector considerado del resto del edificio, siendo su uso previsto: ⁽⁴⁾				
- Sector de riesgo mínimo en edificio de cualquier uso	(no se admite)	EI 120	EI 120	EI 120
- Residencial Vivienda, Residencial Público, Docente, Administrativo	EI 120	EI 60	EI 90	EI 120
- Comercial, Pública Concurrencia, Hospitalario	EI 120 ⁽⁵⁾	EI 90	EI 120	EI 180
- Aparcamiento ⁽⁶⁾	EI 120 ⁽⁷⁾	EI 120	EI 120	EI 120

Figura 1: Tabla 1.2 CTE DB-SI 1

2

Tabla 2.2 Condiciones de las zonas de riesgo especial integradas en edificios ⁽¹⁾

Característica	Riesgo bajo	Riesgo medio	Riesgo alto
Resistencia al fuego de la estructura portante ⁽²⁾	R 90	R 120	R 180
Resistencia al fuego de las paredes y techos ⁽³⁾ que separan la zona del resto del edificio ⁽⁴⁾	EI 90	EI 120	EI 180
Vestíbulo de independencia en cada comunicación de la zona con el resto del edificio	-	Sí	Sí
Puertas de comunicación con el resto del edificio ⁽⁵⁾	El ₂ 45-C5	2 x El ₂ 30 -C5	2 x El ₂ 45-C5
Máximo recorrido de evacuación hasta alguna salida del local ⁽⁶⁾	≤ 25 m ⁽⁷⁾	≤ 25 m ⁽⁷⁾	≤ 25 m ⁽⁷⁾

Figura 2: Tabla 2.2 CTE DB-SI 1

5.2.3.- ESPACIOS OCULTOS

No existen espacios ocultos en este local que se comuniquen con otro sector de incendio, ya que dicha planta corresponde un solo sector de incendio (en el punto 5.2.1 del presente proyecto ya se ha hecho mención de ello).

En todo caso existen los conductos de ventilación del local que vierten al exterior, dirigiéndose por el patio interior a cubierta.

5.2.4.- REACCIÓN AL FUEGO DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS, DECORATIVOS Y DE MOBILIARIO.

Los elementos constructivos deben cumplir las exigencias expuestas en la tabla 4.1 “Clase de reacción al fuego de los elementos constructivos” del CTE DB-SI 1, en cuanto a las condiciones de reacción al fuego.

De la actividad a implantar exige a los revestimientos de las paredes y techo y del suelo siempre que superen el 5% de las superficies totales del conjunto de las paredes, del conjunto de los techos y del conjunto del suelo del recinto (Texto extraído del CTE SI 1, del primer punto informativo y a tener en

consideración de la tabla 4.1). En este edificio, afecta la exigencia de reacción al fuego a los tres elementos constructivos.

Por lo tanto, se procede a definir dicha condición:

- Rev. de paredes y techo: B-s1 ,d0
- Rev. de suelos: B_{FL}-s1

No se puede determinar los revestimientos que actualmente posee la planta baja por imposibilidad de inspeccionarla, pero sus características deben tener la clase de reacción al fuego anunciada anteriormente.

Además, estas exigencias también afectan a los revestimientos de los conductos de ventilación que trascurren por el interior del local.

5.3.-EVACUACIÓN DE OCUPANTES (SI 3)

5.3.1.- CÁLCULO DE LA OCUPACIÓN

Para calcular la ocupación debe tomarse los valores de densidad de ocupación que se indican en la tabla 2.1 del CTE DB-SI 3 en función de la superficie útil de cada zona. Se adjunta la tabla 2.1 del DB-SI 3 y se señala en un círculo rojo la ocupación a considerar:

Tabla 2.1. Densidades de ocupación ⁽¹⁾

Uso previsto	Zona, tipo de actividad	Ocupación (m ² /persona)
Cualquiera	Zonas de ocupación ocasional y accesibles únicamente a efectos de mantenimiento: salas de máquinas, locales para material de limpieza, etc.	Ocupación nula
Residencial Vivienda	Plantas de vivienda	20
Residencial Público	Zonas de alojamiento	20
	Salones de uso múltiple	1
	Vestíbulos generales y zonas generales de uso público en plantas de sótano, baja y entreplanta	2
Aparcamiento ⁽²⁾	Vinculado a una actividad sujeta a horarios: comercial, espectáculos, oficina, etc.	15
	En otros casos	40
Administrativo	Plantas o zonas de oficinas	10
	Vestíbulos generales y zonas de uso público	2
Docente	Conjunto de la planta o del edificio	10
	Locales diferentes de aulas, como laboratorios, talleres, gimnasios, salas de dibujo, etc.	5
	Aulas (excepto de escuelas infantiles)	1,5
	Aulas de escuelas infantiles y salas de lectura de bibliotecas	2

Figura 3: Tabla 2.1 del CTE DB-SI 3

Recinto	Superficie	Coficiente Ocupación SI (m2/persona) ¹	Ocupación
L01	142	40	4
L02	130	40	4

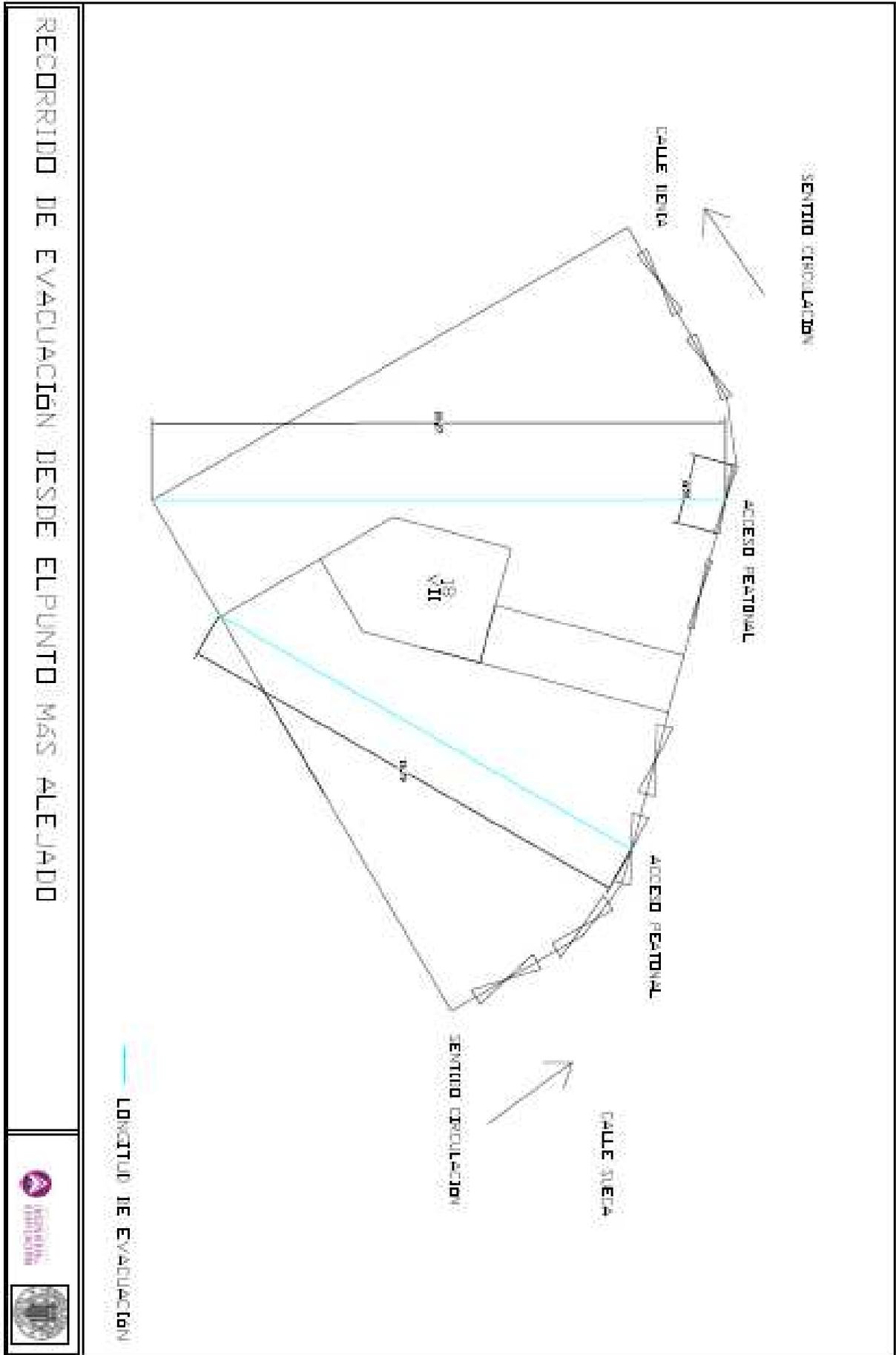
⁽¹⁾ Se considera “Otros usos” en el valor de la ocupación, porque el aparcamiento al ser privado dentro de una finca de uso residencial, no está sujeto a ninguna franja horaria.

5.3.2.- NÚMERO DE SALIDAS Y LONGITUD DE LOS RECORRIDOS DE EVACUACIÓN

Conforme la tabla 3.1 “Número de salidas de planta y longitud de los recorridos de evacuación” del CTE DB-SI 3, el local cumple con todas las condiciones que determina el CTE para uso de “Aparcamiento”:

- La longitud de los recorridos de evacuación hasta una salida de edificio, en ambos locales, es inferior a 35 metros como se puede observar en el plano siguiente.
- La ocupación no excede de 100 personas (la suma de los dos locales, L01 y L02, es de 11 la ocupación total)

Las dos salidas de evacuación, una en cada local, colindan directamente con la calle.



5.3.3.- DIMENSIONADO DE LOS ELEMENTOS DE EVACUACIÓN

El dimensionado de los elementos de evacuación debe realizarse según la tabla 4.1 del CTE DB-SI “Dimensionado de los elementos de evacuación”. Conforme a la tabla 4.1, se adjunta a continuación como figura 4, se señala, en un rectángulo rojo, las condiciones que afectan a los locales del presente estudio:

Tabla 4.1 Dimensionado de los elementos de la evacuación

Tipo de elemento	Dimensionado
Puertas y pasos	$A \geq P / 200$ ⁽¹⁾ $\geq 0,80$ m ⁽²⁾ La anchura de toda hoja de puerta no debe ser menor que 0,60 m, ni exceder de 1,20 m.
Pasillos y rampas	$A \geq P / 200 \geq 1,00$ m ⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾
Pasos entre filas de asientos fijos en salas para público tales como cines, teatros, auditorios, etc. ⁽⁶⁾	En filas con salida a pasillo únicamente por uno de sus extremos, $A \geq 30$ cm cuando tengan 7 asientos y 2,5 cm más por cada asiento adicional, hasta un máximo admisible de 12 asientos. En filas con salida a pasillo por sus dos extremos, $A \geq 30$ cm en filas de 14 asientos como máximo y 1,25 cm más por cada asiento adicional. Para 30 asientos o más: $A \geq 50$ cm. ⁽⁷⁾ Cada 25 filas, como máximo, se dispondrá un paso entre filas cuya anchura sea 1,20 m, como mínimo.
Escaleras no protegidas ⁽⁸⁾	
para evacuación descendente	$A \geq P / 160$ ⁽⁹⁾
para evacuación ascendente	$A \geq P / (160-10h)$ ⁽⁹⁾
Escaleras protegidas	$E \leq 3 S + 160 A_s$ ⁽⁹⁾
Pasillos protegidos	$P \leq 3 S + 200 A$ ⁽⁹⁾
En zonas al aire libre:	
Pasos, pasillos y rampas	$A \geq P / 600 \geq 1,00$ m ⁽¹⁰⁾
Escaleras	$A \geq P / 480 \geq 1,00$ m ⁽¹⁰⁾

Figura 4: Tabla 4.1 del CTE DB-SI 3

En donde,

A = Anchura de puerta.

P = Número total de personas cuyo paso está previsto por el punto cuya anchura se dimensiona.



La anchura de la puerta es igual a 2.5 metros por lo que es mayor a 1.20 m, exigencia que se indica en la tabla “figura 4” del apartado actual del proyecto.

5.3.4.- SEÑALIZACIÓN DE LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN

Según indicaciones del CTE DB-SI 3, se utilizarán las señales de evacuación definidas en la norma UNE 23034:1988 y deberán situarse:

- En la puerta de salida de planta baja se colocará un cartel con el rótulo de SALIDA. Según marca la norma, en edificios residenciales u otros usos, cuando se trate de salidas de recinto

de superficie no mayor a 50 m², sean fácilmente visibles desde cualquier punto del edificio y los ocupantes estén familiarizados con él, no es necesario dicho cartel. Analizamos, pues, el recinto del edificio objeto de estudio según las consideraciones dadas por la norma SI 3, sobre el RÓTULO:

INDICACIONES CARTEL "SALIDA"	L01	L02
Superficie mayor a 50 m ²	NO ¹	NO ¹
Fácilmente visibles	SI ²	SI ²
Ocupantes familiarizados con él	SI	SI

¹ La superficie de ambos recintos es mayor de 50 m², se corresponde en el local L01 con 142 m² y para el L02 su superficie es igual a 130 m².

² Son fácilmente visibles desde cualquier punto pero existe un punto en ambos locales que la puerta de salida no se ve.

Como existe un incumplimiento se decide situar el cartel de "SALIDA" en el L01 y L02.

- Se colocaran las señales "SIN SALIDA" en aquellas puertas que puedan inducir a error, como es la puerta de entrada-salida de los vehículos o la puerta que queda inutilizada.
- Los recorridos de evacuación irán señalizados con señales indicativas desde cualquier punto, sea visible o no. Las indicaciones empezarán desde su origen de evacuación conduciendo hasta el final de la evacuación (que es la puerta de salida).

Las señales deben de ser vivibles en caso de fallo del suministro de energía eléctrica. Para ello, han de ser fotoluminiscentes y sus características de emisión luminosa deben cumplir lo establecido en la norma UNE23035-4:2003.

5.3.5.- CONTROL DEL HUMO DEL INCENDIO

El tipo de actividad a implantar requiere de un sistema de control del humo del incendio, capaz de garantizar, dicho control, durante la evacuación de los ocupantes.

Dicha objeción la exige el CTE DB-SI 3 en aparcamientos cerrados, es decir que no tengan la consideración de aparcamiento abierto.

El diseño, cálculo, instalación y mantenimiento del sistema puede realizarse de acuerdo con las normas UNE 23585:2004 Y EN 12101-6:2005.

Para el caso de Aparcamientos cerrados, el DB-SI 3 especifica la aclaración siguiente:

Puede también utilizarse el sistema de ventilación por extracción mecánica con aberturas de admisión de aire previsto en el DB-HS 3 si, además de las condiciones que allí se establecen para el mismo, cumple las siguientes condiciones especiales:

- a) El sistema debe ser capaz de extraer un caudal de aire de 120 l/plazas y debe activarse automáticamente en caso de incendio mediante una instalación de detección, cerrándose también automáticamente, mediante compuertas E600 90, las aberturas de extracción de aire más cercanas al suelo, cuando el sistema disponga de ellas.*
- b) Los ventiladores deben tener una clasificación F400 90.*
- c) Los conductos que transcurran por un único sector de incendio deben tener una clasificación E600 90. Los que atraviesen elementos separadores de sectores de incendio deben tener una clasificación EI 90.*

“Extraído del CTE DB-SI 3 tal y como lo explica”

5.4.-INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS (SI 4)

5.4.1 DOTACIÓN DE INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Los edificios deben disponer de los equipos e instalaciones de protección contra incendios definidos en la tabla 1.1 del CTE DB-SI 4. El diseño, la puesta en funcionamiento, mantenimiento y su actividad deben cumplir lo establecido en el “Reglamento de Instalaciones contra incendios” y en su reglamentación específica que le sea de aplicación.

Según el contenido de exigencias desarrolladas en la tabla 1.1 del DB-SI 4, a la actividad a implantar en el presente local y según su superficie, simplemente con la disposición de extintores portátiles de eficacia 21A-113B.

Como el recorrido de evacuación es mayor a 15 metros (exigencia indicada en la tabla 1.1 de dicha norma), se decide situar un extintor en la puerta de entrada y, el otro, a los 15 metros desde donde se ubique el primero. La disposición de los extintores portátiles será simétrica en ambos locales.

5.4.2 SEÑALIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES MANUALES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

El CTE DB-SI 4 establece referencias sobre las medidas de la señalización de los medios de protección contra incendios de utilización manual y que, además, dichas señales deben estar definidas en la norma UNE 23033-1.

DIMENSIONES DE LAS SEÑALES EN EL LOCAL L01 Y L02:

- 420 X 420 mm porque la distancia de observación está comprendida entre 10 y 20 m.

Las señales deben ser visibles incluso en caso de fallo del suministro del sistema de alumbrado normal. Cuando sean fotoluminiscentes, sus características de emisión luminosa deben ser acordes a la norma UNE 23035-4:2003.

5.5.-INTERVENCIÓN DE LOS BOMBEROS

El edificio se encuentra rodeado en la calle Sueca por dos árboles, donde la fachada hace chaflán, y por dos postes de luz de iluminación de calle. Entonces, según el CTE DB-SI 5 en el punto 1.2 “Entorno de los edificios” hace una aclaración sobre el espacio de maniobra:

3. El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos.

Según dicha aclaración, la calle Denia se encuentra libre de obstáculos a excepción de los coches que se encuentren estacionados en la misma calle. En cambio, en la calle Sueca existen dos árboles en el chaflán y dos postes de luz para iluminación de calle en la equina donde empieza y termina el chaflán.

Referente a las dimensiones del vial son mayores de 3,5 m y la altura libre o gálibo es mayor de 4,5 m. Dichas dimensiones las establece el CTE DB-SI 5 en el apartado 1.1 “Aproximación a los edificios”.

Según el art. 4, sección 1ª, capítulo II de la Ordenanza de Protección contra incendios O.M.P.I indica que una fachada será accesible referente a los bomberos cuando:

- La distancia de estacionamiento de los vehículos de os S.P.E.I.S sea menor o igual a 10 m.
- La distancia entre dichos vehículos estacionados y el acceso a la fachada no sea mayor de 30 m. y la pendiente de la calle (o de dicho espacio) no sea mayor del 10%.
- El ratio de giro de los vehículos del S.P.E.I.S debe ser como mínimo de 11 m. Esta distancia, en la zona dónde se ubica el edificio, dicha maniobra la puede realizar en la calle Sueca (donde hace chaflán el edificio) que hay mayor maniobrabilidad que en la calle Denia.
- La zona de acceso y maniobrabilidad de los vehículos debe estar libre de obstáculos. Por este motivo el acceso y estacionamiento de vehículos se realizará en la calle Denia.
- En el punto 4.4 de la Ordenanza indica que en los edificios ya construidos, que por su entorno no se pueden cumplir las exigencias indicadas anteriormente, pueden exceptuar de su cumplimiento, pero los técnicos autores del proyecto del edificio deberán proponer medidas alternativas. Sobre el edificio presente y al ratio de giro la propuesta es realizarla en la calle Sueca (dónde el edificio hace chaflán), ya que hay más espacio que en la calle Denia.
- Los bomberos pueden acceder desde el exterior a las plantas a través de los balcones, a partir de la segunda planta o de la ventana en la primera planta. La Ordenanza indica que la

distancia entre la parte inferior del hueco a la planta debe ser menor de 1,20 m., y en este edificio se CUMPLE.

- El hueco, para poder acceder los bomberos será como mínimo de 1,20 m. en vertical y 0,80 m. en horizontal. Se cumple en las plantas dónde hay balcón, pero en la primera la distancia horizontal no se cumple por lo que pueden acceder por las escaleras, ya que solo es una planta.
- No es necesario que haya instalado en la calle un hidratante de incendios para los bomberos porque el aparcamiento a implantar, su superficie, no es mayor de 2000 m². Tal y como indica la Ordenanza en su art. 10 sección 1ª, capítulo II.

5.6.-RESISTENCIA AL FUEGO DE LA ESTRUCTURA (SI 6)

La elevación de la temperatura que se produce como consecuencia de un incendio afecta a la estructura del edificio. Es por ello, y según la tabla 3.2 del CTE DB-SI 6, los elementos principales de la estructura deben poseer una R 120 para dicha actividad, que se declaran los locales como sector de riesgo especial medio (nombrado en el apartado 5.2.2 del presente proyecto denominado como “Locales y zonas de riesgo especial”).

No se ha podido inspeccionar el tipo de estructura del edificio pero lo que los elementos constructivos que la conforman, deben cumplir una R120, en caso contrario, se debe proceder a una rehabilitación integral para conseguir tal fin.

6 CUMPLIMIENTO DEL CTE DB-SU

6.1.- SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAÍDAS. SU 1

RESBALADICIDAD DE LOS SUELOS

Con el fin de limitar el riesgo de resbalamiento, este documento establece unos parámetros que deben cumplir los suelos de los aparcamientos.

De acuerdo con la tabla 1.2 “Clase exigible a los suelos en función de su localización” del CTE DB – SU 1, se exige una clase de suelo para aparcamiento de **clase 3**. Con este dato no dirigimos a la tabla 1.1 “Clasificación de los suelos según su resbaladidad” del CTE DB – SU 1, en donde se indica la

resistencia al deslizamiento de los suelos según su clase. En esta actividad a implantar, el suelo debe tener una $R_d > 45$. Este número, según el Código Técnico se obtiene mediante el ensayo del péndulo.

DISCONTINUIDADES EN EL PAVIMENTO

Para evitar riesgos de caídas debido a tropiezos por ejemplo, el suelo no presentará imperfecciones o irregularidades que supongan una diferencia de nivel de más de 6 mm. En las zonas de circulación, tanto de las personas como de los turismos, el suelo no presentará perforaciones o huecos de diámetro mayor a 15 mm, ni deberá disponerse un de uno o dos escalones aislados en las zonas de circulación.

DESNIVELES

La actividad a implantar en el edificio objeto de estudio, el apartado de DESNIVELES que el CTE DB-SU 1 establece, en este edificio e uso a implantar no influye, ya que no existen desniveles en el mismo.

ESCALERAS Y RAMPAS

No existen escaleras ni rampas en dicho local.

LIMPIEZA DE ACRISTALAMIENTO INTERIORES

Actualmente, no existen ventanas ni acristalamientos que colindan con el exterior. Además, no se pueden instalar tampoco según condicionantes establecidos en el P.E.P.2.

6.2.- SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO IMPACTO O ATRAPAMIENTO. SU 2

1. IMPACTO CON ELEMENTOS FIJOS

- Las zonas de circulación, la altura libre será como mínimo de 2,20 m.
- Las paredes carecerán de elementos salientes que no arranquen del suelo.

2. IMPACTO SOBRE ELEMENTOS PRACTICABLES

- No existen zonas de uso restringido

3. IMPACTO CON ELEMENTOS FRÁGILES

- No existen superficies acristaladas en los locales objeto de estudio.

4. ATRAPAMIENTO

- Los elementos de accionamiento/cierre manual o automático dispondrán de dispositivos de protección adecuados a sus características en caso de fallo del sistema principal.

6.3.- SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAÍDAS. SU 3

1.- APRISIONAMIENTO

- Cuando las puertas tengan un dispositivo de bloqueo desde el interior del recinto, deben estar dotadas de un sistema de desbloqueo en el exterior para que las personas no queden atrapadas accidentalmente dentro de los locales.
- La fuerza de apertura de las fuerzas será como mínimo de 140 N.
- Los dispositivos deberán de estar dispuestos a una altura accesible para los usuarios de silla de ruedas.

6.4.- SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR ILUMINACIÓN. SU 4

ALUMBRADO NORMAL EN ZONAS DE CIRCULACIÓN

La condición que se extrae del CTE DB-SU4 para zonas de circulación de vehículos o mixtas es de 50 lux su iluminación mínima.

ALUMBRADO DE EMERGENCIA

De ella se extrae también que los edificios deben disponer de alumbrado de emergencia que, en caso del fallo del alumbrado normal, los usuarios puedan abandonar el edificio, faciliten su visibilidad, evite situación de pánico y permita la visión de las señales indicativas tanto de las salidas como de la circulación.

- c) los aparcamientos cerrados o cubiertos cuya superficie construida exceda de 100 m², incluidos los pasillos y las escaleras que conduzcan hasta el exterior o hasta las zonas generales del edificio;
- d) los locales que alberguen equipos generales de las instalaciones de protección contra incendios y los de riesgo especial indicados en DB-SI 1;
- e) los aseos generales de planta en edificios de uso público;
- f) los lugares en los que se ubican cuadros de distribución o de accionamiento de la instalación de alumbrado de las zonas antes citadas;
- g) las señales de seguridad.

Figura 1: Indicación extraída del CTE DB-SU 4 sobre alumbrado de emergencia en aparcamientos.

Se señalan en rojo, en la figura 1 del apartado 6.4 del presente proyecto, las dos condiciones que afectan directamente al tipo de actividad a incorporar en la planta baja del presente edificio.

POSICIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS LUMINARIAS

Con el fin de proporcionar una iluminación adecuada, las luminarias deben situarse a dos metros por encima del nivel del suelo, en las puertas de salida, en los puntos donde es necesario destacar por su peligrosidad y en las puertas existentes en su recorrido de evacuación.

CARACTERÍSTICAS DE LA INSTALACIÓN

La iluminación del aparcamiento interior debe cumplir dichas características según el CTE DB-SU 4:

- Será fija provista de una fuente propia de energía cuya finalidad es que entre automáticamente en funcionamiento en caso de fallo de alimentación en la instalación de alumbrado normal en las zonas cubiertas por el alumbrado de emergencia.
- El alumbrado de emergencia, en las vías de evacuación, debe alcanzar al menos el 50% del nivel de iluminación requerido al cabo de los 5 s. y el 100% a los 60 s.
- En las vías de evacuación de anchura mayor a 2 metros, pueden ser tratadas como bandas de 2 metros como máximo. Esto quiere decir que para una banda de 2 metros, la iluminación a lo largo del eje central será de 1 lux como mínimo y de 0,5 lux en la banda central que comprende al menos la mitad de la anchura de la vía. Esta condición debe permanecer como mínimo 1 hora en caso de fallo de la instalación.
- La iluminación de los puntos donde se sitúe la instalación de protección contra incendios de utilización manual y de los cuadros de distribución del alumbrado, la iluminancia horizontal será de 5 lux como mínimo. Esta condición, su duración también será de 1 hora como mínimo.
- Con el fin de identificar los colores de seguridad de las señales, el valor mínimo del índice de rendimiento cromático (Ra) de las lámparas será de 40.

“Texto extraído prácticamente del CTE DB-SU 4”

ILUMINACIÓN DE LAS SEÑALES DE SEGURIDAD

La iluminación de las señales de evacuación de las salidas y de las señales indicativas de los medios manuales de protección contra incendios y de los primeros auxilios, deben cumplir:

- | |
|---|
| <p>a) la <i>luminancia</i> de cualquier área de color de seguridad de la señal debe ser al menos de 2 cd/m² en todas las direcciones de visión importantes;</p> <p>b) la relación de la <i>luminancia</i> máxima a la mínima dentro del color blanco o de seguridad no debe ser mayor de 10:1, debiéndose evitar variaciones importantes entre puntos adyacentes;</p> <p>c) la relación entre la <i>luminancia</i> L_{blanca}, y la <i>luminancia</i> $L_{\text{color}} > 10$, no será menor que 5:1 ni mayor que 15:1.</p> <p>d) las señales de seguridad deben estar iluminadas al menos al 50% de la <i>iluminancia</i> requerida, al cabo de 5 s, y al 100% al cabo de 60 s.</p> |
|---|

Texto extraído del CTE DB-SU 4 del apartado 2.4

6.5.- SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR VEHÍCULOS EN MOVIMIENTO. SU 7

Esta sección es aplicable a la actividad que se va a desarrollar, al uso *Aparcamiento*. Se excluyen los garajes de las viviendas unifamiliares.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

- Dispondrán de un espacio de acceso y espera en su incorporación al exterior de una profundidad adecuada de 4,5 m como mínimo y una pendiente del 5% como máximo. Esta condición que establece la norma, **se cumple**, ya que la pendiente es 0% (el suelo de planta baja se encuentra a la misma cota que el suelo de la acera). Después, referente a los 4,5 m **se cumple**, también, ya que la profundidad es mayor a dicha medida.
- El acceso a los aparcamientos permitirá la entrada y salida frontal de los vehículos sin que haya que realizar maniobras de marcha atrás. Esta consideración se cumple a medias. La entrada y salida de los vehículos al garaje siempre se realiza en frontal pero, en cambio, a las plazas de aparcamiento de cada turismo, para la incorporación a las vías de circulación para la salida del vehículo del garaje hay que hacer maniobra de marcha atrás.
- Las pinturas o marcas utilizadas para la señalización horizontal o marcas viales serán de la Clase 3 en función de su resbaladidad.

Como las vías de circulación peatonal están contiguas a las vías de circulación de vehículos y plazas de aparcamiento y, además para acceder a algunas plazas requiere invadir ambas vías de circulación peatonal, entonces en dicha zona se creará un paso peatonal (local L01) donde se cumplirá las normas de circulación.

SEÑALIZACIÓN

Las zonas de Aparcamiento deberán señalizarse conforme a lo establecido en el Código de Circulación:

- El sentido de la circulación y las salidas.
- La velocidad máxima de circulación que es de 20 km/h.
- Las zonas de tránsito, paso peatonal y acceso.
- Cuando un vehículo acceda al exterior, es decir a viales exteriores desde un aparcamiento, se dispondrán dispositivos en las proximidades de dichos accesos para que alerten al conductor de la presencia de un peatón.

6.6.- ACCESIBILIDAD. SUA 9

Con la finalidad de permitir el acceso y circulación, dentro de los locales, a los minusválidos, la configuración de los locales no es un impedimento para ellos, ya que no existe escalón alguno dentro de los locales y la puerta de acceso peatonal es de suficiente longitud para permitir el acceso a través de ella, por una silla de ruedas.

El CTE DB-SUA 9 en el apartado 1.2.3 “Plazas de aparcamiento accesibles” dictamina que para edificios de uso Residencial con aparcamiento propio debe contar con una plaza de aparcamiento para minusválidos (para usuarios de silla de ruedas).

Estas plazas reservadas se señalizarán con señales cuyas características y dimensiones posean el Símbolo Internacional para la movilidad (SIA) que se establecen en la norma UNE 41501:2002.

7 CUMPLIMIENTO DEL CTE DB - HS 3

7.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

La actividad a implantar le es de aplicación la norma de calidad del aire interior del Código Técnico de la Edificación. Se adjunta imagen del texto (figura 1) donde se especifica el uso de aparcamientos y se señala con rojo para mayor visibilidad:

1.1 Ámbito de aplicación

- 1 Esta sección se aplica, en los edificios de viviendas, al interior de las mismas, los almacenes de residuos, los trasteros, los aparcamientos y garajes; y, en los edificios de cualquier otro uso, a los aparcamientos y los garajes. Se considera que forman parte de los aparcamientos y garajes las zonas de circulación de los vehículos.
- 2 Para *locales* de otros tipos la demostración de la conformidad con las exigencias básicas debe verificarse mediante un tratamiento específico adoptando criterios análogos a los que caracterizan las condiciones establecidas en esta sección.

Figura 1: Extraído del CTE DB-HS 3

7.2.- CAUDALES DE VENTILACIÓN Y DISEÑO

Según la tabla 2.1 “Caudales de ventilación mínimos exigibles” (q_v) del CTE, para uso de Aparcamiento se exige 120 l/s por plaza de garaje. Se presenta la tabla 2.1 que figura en el CTE DB-HS 3 apartado 2 “Caracterización y cuantificación de las exigencias”, en donde se señala en una elipse de color rojo el caudal que afecta a dicha actividad.

Tabla 2.1 Caudales de ventilación mínimos exigidos

		Caudal de ventilación mínimo exigido q_v en l/s		
		Por ocupante	Por m ² útil	En función de otros parámetros
Locales	Dormitorios	5		
	Salas de estar y comedores	3		
	Aseos y cuartos de baño			15 por local
	Cocinas		2 ⁽¹⁾	50 por local ⁽²⁾
	Trasteros y sus zonas comunes		0,7	
	Aparcamientos y garajes			120 por plaza
	Almacenes de residuos		10	

⁽¹⁾ En las cocinas con sistema de cocción por combustión o dotadas de calderas no estancas este caudal se incrementa en 8 l/s.
⁽²⁾ Este es el caudal correspondiente a la ventilación adicional específica de la cocina (véase el párrafo 3 del apartado 3.1.1).

Figura 2: Tabla 2.1 del CTE DB-HS 3

CÁLCULO DEL CAUDAL TOTAL

	Caudal de ventilación mínimo l/s	Número de plazas	Caudal total l/s
L01	120 l/s	7	120 * 7 = 840 l/s
L02	120 l/s	4	120 * 4 = 480 l/s

DISEÑO

En cuanto al diseño, la ventilación en aparcamientos puede ser un sistema de ventilación mecánica o natural. Lo preferible sería la ventilación natural porque, así se ventilaría directamente a la calle a través de las puertas del garaje y conllevaría a realizar menos alteraciones en el edificio por la fachada trasera. Los locales se ventilarían por medio de las puertas porque, tal y como indica el P.E.P 2, la fachada del edificio está protegida y no se puede alterar su composición.

VENTILACIÓN NATURAL

Según establece el CTE DB-HS3 en su art. 3.1.4.1, en garajes con menos de 5 plazas, en vez de las aberturas mixtas, puede realizarse la ventilación siguiendo las directrices que se anuncian a continuación:

- Pueden disponerse una o varias aberturas de admisión en la parte inferior del cerramiento siempre que recaigan directamente al exterior, en la parte inferior al cerramiento.
- Y, una o varias aberturas de extracción que caigan directamente con el exterior en la parte superior del mismo cerramiento, separadas verticalmente como mínimo 1,5 m.

Este tipo de ventilación solo se puede realizar en el local L02 porque el número de plazas resultante es inferior a 5. Además, como se encuentra la fachada protegida con los Planes Especiales del ENS 2, las aberturas de la ventilación se realizarán por medio del diseño de las puertas que se comunican con el local L02.

VENTILACIÓN MECÁNICA

Según el CTE HS 3 apartado 3.1.4.2 se indica que la ventilación mecánica en aparcamientos debe realizarse con depresión y debe evitarse que se produzcan estancamientos de los gases contaminantes. Para ello, la ventilación debe cumplir la siguiente disposición:

- La ventilación estará constituida por una abertura de admisión y otra de extracción mecánica.
- Para evitar que se produzcan estancamiento de los gases, debe haber una abertura de extracción y otra de admisión cada 100 m². Al ser la superficie de los locales mayor a 100 m², se colocarán 2 aberturas de extracción en cada local.
- La separación entre aberturas de extracción más próximas, según el CTE DB HS3, debe ser igual o inferior a 10 m.
- Debe de instalarse, al menos, dos terceras partes de las aberturas de extracción a una distancia menor o igual a 0.5 m del techo.
- Las redes de los conductos de extracción de gases deben disponer del correspondiente aspirador mecánico, en función de plazas de aparcamiento, según tabla 3.1 adjuntada del apartado 3.1.4.2 del DB-HS 3.

Tabla 3.1 Número mínimo de redes de conductos de extracción

$P \leq 15$	1
$15 < P \leq 80$	2
$80 < P$	$1 + \text{parte entera de } \frac{P}{40}$

Figura 4: Extraída del CTE DB-HS 3 apartado 3.1.4.2

- En los aparcamientos con más de 5 plazas, que sucede en el local L01 del edificio, deberá de disponerse de un sistema de detección de monóxido de carbono que active

automáticamente los aspiradores mecánicos cuando se alcance una concentración de 100 p.p.m. (tal y como lo especifica el CTE DB-HS 3, en el apartado 3.1.4.2).

Las aberturas de admisión deben comunicar directamente al exterior, entonces en este local L01 se cumple porque se comunica directamente con el ambiente exterior.

Los conductos de extracción, como ya se ha especificado anteriormente en este apartado, deben poseer un aspirador mecánico en la boca de expulsión y en un lugar fácilmente accesible para su limpieza, pudiendo compartir varios conductos un mismo aspirador (CTE DB-HS 3 apartado 3.3.4). Se adjunta detalle del CTE DB HS 3 del apartado 3.3.4 (figura 5):

Referente al P.E.P 2, en su art. 20 de la sección 2ª capítulo III de las normas urbanísticas, establece la siguiente referencia sobre la intervención en las plantas bajas (figura 3):

b) No se alterará la proporción de los huecos originales, salvo cuando resulte imprescindible para el nuevo fin y siempre que no afecten negativamente al conjunto de la fachada ni desvirtúen las características de la misma.

Figura 3: Texto extraído de las NNUU Art. 20 del P.E.P 2

Además en el Art. 17 “Obras de Reforma” de las normas urbanísticas de la sección 2 capítulo III, explica sobre las posibles actuaciones a realizar en los edificios catalogados:

Se permiten las obras de adecuación de las viviendas y locales interiores, como tabiquería interior, inclusión o modernización de instalaciones etc....debiendo realizarse sin afectar el valor de los elementos de estructura arquitectónica.

Texto extraído del P.E.P.2 Art.17 “Obras de Reforma”

Los elementos de estructura arquitectónica se refieren a la fachada principal, fachada posterior, zaguán y escaleras. Art. 17 del P.E.P.2 sección 2 capítulo III.



Figura 5: Diseño extraído del CTE DS-HS 3 APARTADO 3.3.4

Este sistema es el que se utilizará para la ventilación de gases de la planta baja del local L01.

7.3.- DIMENSIONADO

7.3.1 ABERTURAS DE VENTILACIÓN

AREA EFECTIVA DE LAS ABERTURAS DE VENTILACIÓN DE LOS LOCALES EN CM ²				
	Locales	Fórmula	q _v	Área efectiva
Aberturas de admisión	L01	4 * q _v	840 l/s	3360 cm ²
	L02		600 l/s	2400 cm ²
Aberturas de extracción	L01	4 * q _v	840 l/s	3360 cm ²
	L02		600 l/s	2400 cm ²

7.3.2 CONDUCTOS DE EXTRACCIÓN PARA VENTILACIÓN MECÁNICA

Cuando los conductos se dispongan contiguos al local habitable y para que el nivel sonoro emitido por la instalación no supere los 30dBA, la sección nominal de cada conducto de extracción debe ser:

$$S \geq 2,5 * q_{vt}$$

Fórmula se extrae del CTE DB-HS 3 apartado 4.2.2, fórmula 4.1.



$$S \geq 2,5 * 840 = 2100 \text{ cm}^2$$

Solamente se coge el caudal de ventilación del local L01 que es al que le afecta

Los conductos que se disponga en cubierta para compartir el aspirador mecánico, como se ha comentado anteriormente en el apartado 7.2 del presente proyecto, deberán tener una sección igual o mayor a la fórmula indicada a continuación:

$$S \geq 1,5 * q_{vt}$$

Fórmula 4.2 del CTE DB-HS 3 apartado 4.2.2

Donde el q_{vt} en la cubierta es la suma del caudal de ventilación de los dos locales:

$$q_{vL01} = 840 \text{ l/s} \longrightarrow q_{vtL01} = 840 \text{ l/s}$$

Por lo tanto la sección equivale:

$$S = 1,5 * 840 = 1260 \text{ cm}^2$$

7.4. - CTE DB-HS 5

No es de aplicación para la actividad a implantar, según el tipo de edificio y, las condiciones del lugar dónde van a ubicarse el aparcamiento.

Pero, aparte de que el CTE no sea de aplicación, no quiere decir que la instalación de evacuación de aguas no sea necesario, todo lo contrario, se debe instalar un sistema de evacuación de aguas pluviales procedentes de la vía pública, ya que se encuentran ambos al mismo nivel de cota.

8 ESTUDIO ACÚSTICO (CTE DB-HR)

8.1.- OBJETO

Para realizar el estudio acústico de la actividad se va a utilizar la norma del CTE DB-HR, con la finalidad de que el ruido que se produzca el uso del aparcamiento, no genere enfermedades ni molestias a los usuarios de las viviendas superiores.

Para ello, la finalidad es reducir la transmisión del ruido aéreo generado por el impacto de circulación de los coches sobre el pavimento, el motor de encendido de los turismos, la apertura de las puertas especialmente cuando se pone en funcionamiento su motor para su accionamiento y el ruido y vibraciones que puedan generar las instalaciones como la ventilación.

8.2.- AMBITO DE APLICACIÓN

El Documento Básico de Protección frente al Ruido del Código Técnico expone, en el apartado de “Introducción punto II”, el texto siguiente que se extrae de la norma, referente a los edificios catalogados que afecta al objetivo de este proyecto:

d) las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación en los edificios existentes, salvo cuando se trate de rehabilitación integral. Asimismo quedan excluidas las obras de rehabilitación integral de los edificios protegidos oficialmente en razón de su catalogación, como bienes de interés cultural, cuando el cumplimiento de las exigencias suponga alterar la configuración de su fachada o su distribución o acabado interior, de modo incompatible con la conservación de dichos edificios.

En cambio, si te diriges a la parte I del CTE a su artículo 2 especifica, con carácter general:

3. Igualmente, el CTE se aplicará a las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, siempre y cuando dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados. La posible incompatibilidad de aplicación deberá justificarse en el proyecto y, en su caso, compensarse con medidas alternativas que sean técnica y económicamente viables.

Texto extraído del art. 2 parte I del CTE

Por lo tanto, se deduce de ambos textos extraídos del CTE, que se puede acondicionar acústicamente la planta baja del edificio siempre y cuando se mantenga los elementos protegidos del edificio, como es en este edificio, la fachada principal uno de ellos y, las obras de cambio de uso no afectan a dicho elemento constructivo.

8.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

En el Anejo A Terminología, este documento básico define los aparcamientos como “recinto de actividad”. Por lo que las exigencias sonoras serán nombradas en el CTE DB-HR para uso de aparcamiento se especificarán con el nombre de “**Recinto de Actividad**”.

Se añade la definición de “Recinto de Actividad”, dada por la norma de Protección frente al Ruido del CTE:

Recinto de actividad: *Recinto en el que se realiza una actividad distinta a la realizada en el resto de los recintos del edificio en el que se encuentra integrado, por ejemplo, actividad comercial, administrativa, lúdica, industrial, garajes y aparcamientos (excluyéndose aquellos situados en*

espacios exteriores del entorno de los edificios aunque sus plazas estén cubiertas), etc., en edificios de vivienda, hoteles, hospitales, etc., siempre que el nivel medio de presión sonora estandarizado, ponderado A, del recinto sea mayor que 70 dBA y no sea recinto ruidoso.

En el mismo Anejo del CTE DB-HR designa a los locales como recintos no habitables porque su ocupación es ocasional o de poca estancia de tiempo.

8.4.-VALORES LÍMITES DE AISLAMIENTO ACÚSTICO A RUIDO AÉREO

AISLAMIENTO ACÚSTICO A RUIDO AÉREO

El cumplimiento del CTE DB-HR se consigue obteniendo un aislamiento acústico a ruido aéreo, $D_{nT,A}$ entre un recinto protegido y un recinto de instalaciones o de actividad situado verticalmente u horizontalmente a éste, igual o superior a 55 dBA.

En cambio, cuando el recinto de actividad o instalaciones colinde con un recinto habitable ya sea en sentido vertical u horizontal, su aislamiento acústico a ruido aéreo será como mínimo de 45 dBA.

Por lo tanto tenemos una exigencia sobre aislamiento acústico a ruido aéreo inferior en iguales condiciones, es decir, en el aparcamiento, superiormente, recaen viviendas que son protegidas y habitables también. Con lo cual, en casos así, el CTE DB-HR en el Anejo A en la definición de recinto habitable explica, que en casos similares a éste en donde un recinto habitable se considere protegido, se elegirá la exigencia sobre aislamiento acústico a ruido aéreo más restrictiva.

AISLAMIENTO ACÚSTICO A RUIDO DE IMPACTO

No afecta este valor para este caso ya que el recinto de actividad se sitúa en sentido vertical de un recinto protegido o habitable pero inferiormente. Es decir el ruido de impacto que llega al recinto de actividad procede de un recinto de mayores restricciones.

El nivel global de presión de ruido de impactos, $L'_{nT,w}$, solo se exige a recintos protegidos, por lo que a estos locales no se le exige este nivel de presión procedente de otros usos.

Como no se ha podido inspeccionar la composición constructiva de los forjados y tabiques, y no es problemático ya que es un estudio virtual, en el supuesto caso de llevarlo a cabo en la realidad, dichos valores acústicos de aislamiento a ruido aéreo entre un recinto protegido sobre un recinto de instalaciones y un recinto habitable que colinda horizontalmente con un recinto de instalaciones, deben cumplirse para que la Administración pertinente otorgue la documentación necesaria para el inicio de la actividad.

8.5.-RUIDO Y VIBRACIONES DE LAS INSTALACIONES

Debe limitarse el nivel de ruido que las instalaciones del aparcamiento, como la ventilación, puedan generar en los recintos protegidos (las viviendas superiores). Los conductos de circulación de humos se desarrollarían por el techo (suelo de recinto protegido).

La transmisión del ruido se realizaría a través de las sujeciones o puntos de contacto con el suelo del recinto protegido. Por eso, se deben realizar las sujeciones con materiales absorbentes acústicamente y dejen pasar el mínimo ruido posible al elemento constructivo.

La normativa de “Protección frente al Ruido” aconseja que para limitarse el tipo de ruido que se ha explicado en el párrafo anterior, hay que actuar, además, en los encuentros de los conductos de instalaciones. En este edificio, los conductos de ventilación. A continuación se desarrolla la actuación que se debe realizar para actuar es estas dos situaciones que se pueden generar.

VENTILACIÓN

En el punto 3.3.3.3 “Ventilación” del CTE DB-HR explica que se deben aislar los conductos de extracción de humos de los garajes que discurran por recintos habitables o protegidos.

Se recuerda que la extracción y la admisión de aire su sistema se explica en el punto 10.2 del presente documento.

ENCUENTRO CON LOS CONDUCTOS DE INSTALACIONES

Se especifica, referente a los conductos de instalaciones, las directrices indicadas en el apartado 3.1.4.2.2 del CTE DB-HR:

En el caso de que un conducto de instalaciones, por ejemplo, de instalaciones hidráulicas o de ventilación, atraviese un elemento de separación horizontal, se recubrirá y se sellarán las holguras de los huecos efectuados en el forjado para paso del conducto con un material elástico que impida el paso de vibraciones a la estructura del edificio.

8.6.-SITUACIÓN NO CONTEMPLADA EN EL CTE DB-HR

Existe una situación que se ocasiona en este tipo de edificio y es:

Recinto de actividad – Recinto no habitable (zaguán)

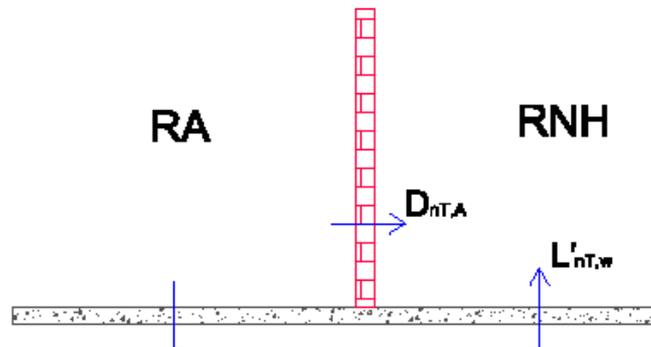


Imagen 4: Caminos de transmisión entre recintos adyacentes

La imagen 4 representa la transmisión de ruidos entre ambos usos nombrados arriba de la imagen. Pues, para este tipo de transmisiones, el CTE DB-HR, no contempla dicha situación y por lo tanto no establece un índice de aislamiento acústico a ruido aéreo ni un nivel global de presión mínimo a ruido de impacto.

Entonces, entre ambos locales no existe limitaciones a ruido, solamente cuando el recinto de actividad recae bajo un recinto protegido, pero solamente le afecta la transmisión a ruido aéreo.

8.7.-ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

ELEMENTO DE SEPARACIÓN HORIZONTAL. FORJADO

Existen tres elementos constructivos que su influencia en la transmisión de ruido aéreo es importante. Estos elementos se corresponden con el forjado, el tabique de separación de ambos locales (L01 y L02) y el pavimento. Se adjunta detalle explicativo de las posibles transmisiones que sufre el recinto protegido:

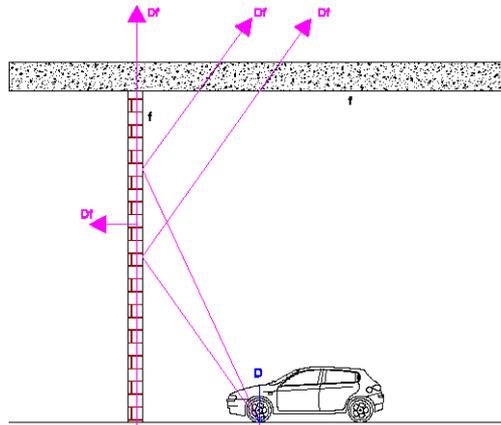


Imagen 5: Caminos de transmisión entre recintos superpuestos

El forjado está compuesto de vigas y viguetas metálicas con revoltones de ladrillo o bovedilla cerámica.

ELEMENTO DE SEPARACIÓN VERTICAL L01 – L02

Muros portantes y pilares realizados a base de ladrillo

La composición constructiva de ambos elementos nombrados, se ha obtenido de la Ficha Individualizada 081 del P.E.P. 2, que se adjunta en el Anexo III del presente estudio.

Con estos datos, solamente, no se puede realizar el cálculo del aislamiento a ruido aéreo entre recintos mediante la opción simplificada, que establece el CTE HR, porque se necesita saber el tipo de unión que presenta (si es una unión rígida o flexible) entre el elemento vertical y el techo, el revestimiento del forjado y del suelo del recinto protegido, el de los tabiques, así como también, si son de ladrillo o son todos ellos muros portantes.

Es importante saber el tipo de unión porque dependerá, notablemente, el resultado del aislamiento a ruido aéreo de ello. La unión rígida, normalmente, da valores mayores que la unión flexible, debido a la intensidad de las transmisiones de las vibraciones de los elementos conectados.

Debido a la imposibilidad de inspeccionar el edificio, obtener el proyecto o realizar catas en él, no se pueden establecer propuestas de mejora del aislamiento a ruido aéreo del forjado y tabiques. Este proyecto, como ya se ha indicado anteriormente, es virtual, pero en la realidad, aparte de realizar el cálculo acústico se deben proponer materiales y soluciones para conseguir que el forjado aislé 55 dBA.

8.8.-IDENTIFICACIÓN DE LAS FUENTES

Las posibles fuentes que puedan generar ruido en la implantación de la actividad son las siguientes:

- Motor de las puertas de acceso de vehículos en ambos locales.

- Los conductos de ventilación y el aspirador mecánico en el L01.
- Los propios vehículos y motocicletas en movimiento y estacionados pero con el motor en marcha.
- La apertura de las puertas de acceso peatonal.

9 PRESUPUESTO ESTIMADO

El presupuesto que se realiza en el proyecto básico es estimado, el coste detallado por partidas se realizará en el proyecto de ejecución. Se han tomado los precios que establece el Instituto Valenciano de la Edificación.

DESCRIPCIÓN	UD.	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE	TOTAL
-------------	-----	----------	--------	---------	-------

CAPÍTULO I: DEMOLICIONES

1.1 REVESTIMIENTO PARAMENTOS VERTICALES

1.1 m². Picado guarnecido de yeso

m². Picado de guarnecido de yeso, en paramentos interiores verticales, mediante medias manuales, con retirada de escombros y carga, sin incluir transporte a vertedero.

	Ud.	m ²	PRECIO		
Local L01	1	198,4	7,81	1.549,50	
Local L02	1	160	7,81	1.249,60	
		358,4	7,81		2.799,10
TOTAL CAPÍTULO I:					2.799,10

CAPÍTULO II: REVESTIMIENTOS

2.1 PINTURA PARAMENTOS VERTICALES.

2.1.1 m². Guarnecido-enlucido y YG/L maestreado vertical

m². Guarnecido maestreado, y enlucido, realizada con pasta de yeso YG/L sobre paramentos verticales, acabado manual con llana incluso limpieza y humedecido del soporte.

	Ud.	m ²	PRECIO		
Local L01	1	198,4	10,16	2.015,74	
Local L02	1	160	10,16	1.625,60	
		358,4	10,16		3.641,34

2.1.2 m². Pintura plástica interior ecológica

m². Revestimiento a base de pinturas plásticas ecológicas para interiores, con acabado mate y diferentes colores, sobre superficie vertical de enlucido de yeso, previa lijado de pequeñas adherencias e imperfecciones, mediante una primera capa diluida con 10-15% de agua y una segunda capa sin diluir. Incluso correcta señalización de pared de un parking, según planos del proyecto de ejecución.

	Ud.	m ²	PRECIO	
Local L01	1	199,4	7,33	1.454,27
Local L02	1	180	7,33	1.172,80
		359,4	7,33	2.627,07
			TOTAL SUBCAPITULO	6.268,42

2.2. PAVIMENTO HORIZONTAL.

2.2.1 m². Pavimento multicapa de resina con sílice de cuarzo antideslizante

m². Pavimento continuo multicapa realizado a base de resinas con sílice de cuarzo de granulometría especial antideslizante y de clase 3 según CTE DB-SU. Fácil limpieza y textura rugosa antideslizante pero no abrasiva.

	Ud.	m ²	PRECIO	
Local L01	1	142	30,75	4.366,50
Local L02	1	130	30,75	3.997,50
		272	30,75	8.364,00

2.2.2.1. Pintura señalización parkings de clorocaucho

l. Pintura para señalización de parkings de secado rápido de clorocaucho, acabado brillante, a base de resinas de clorocaucho y plastificantes insaponificables, de color rojo, azul y amarillo. Resistente a la abrasión y a la inmersión en agua. Se aplica con brocha, rodillo o pistola.

	Ud.	l	PRECIO	
Local L01	1	20	12,57	251,40
Local L02	1	20	12,57	251,40
		40	12,57	502,80

TOTAL SUBCAPÍTULO 8.866,80

TOTAL CAPÍTULO II: 15.135,22

CAPÍTULO III: CARPINTERÍA

3.1. PUERTAS

3.1.1 ud. Puerta acceso vehiculos

ud. Puerta de acceso vehiculos automática para abertura de puerta con mando. Sistema de apertura también manual. Apertura de la puerta en horizontal. Motor de la misma montado en la parte superior. 6 sensores en los laterales de la misma (3 en cada lado) de detección de objetos y de cierre automática de la puerta.

	Ud.	PRECIO	
Local L01	1	1000	1.000,00
Local L02	1	1000	1.000,00
	<u>2</u>	<u>1000</u>	<u>2.000,00</u>

3.1.2 ud. Puerta acceso peatonal

ud. Puerta de acceso peatonal de accionamiento manual y anchura de la puerta accesible para minusválidos con silla de ruedas. Apertura de la hoja en el sentido de evacuación del local. Apertura eje vertical. Con inclusión de perforaciones para la ventilación del local L02.

	Ud.	PRECIO	
Local L01	1	750	750,00
Local L02	1	750	750,00
	<u>2</u>	<u>750</u>	<u>1.500,00</u>

3.1.3 ud. Puerta sin uso aparente

ud. Puerta de cierre de hueco de fachada sin uso. No será de apertura automática ni manual. Sin herrajes. Función: Cubrición de hueco.

	Ud.	PRECIO	
Local L01	2	250	500,00
Local L02	2	250	500,00
	<u>-</u>	<u>---</u>	<u>-----</u>

TOTAL CAPÍTULO IV: 4.500,00

CAPÍTULO V: EQUIPAMIENTO SEGURIDAD DE INCENDIO

4.1 ud. Extintores clase 21A - 113B

ud. Extintor con disparo automática con válvula sprinkler de temperatura de utilización de -20°C /+60 °C, con agente extintor polvo polivalente ABC y 6 kg de capacidad con marcada CE, para la extinción de fuegos de tipo A, B, C, con una eficacia de 21A-113B, fabricada en acero y protegida exteriormente con pintura epoxi de color rojo, agente impubar N2, válvula de disparo rápida y válvula de comprobación de presión interna, manómetro extraíble. Conforme a las especificaciones dispuestas en el Reglamento de Protección contra Incendios.

	Ud.	PRECIO	
Local L01	4	43,51	174,04
Local L02	4	43,51	174,04
	8	43,51	348,08

4.2 ud. Detectores de humo

ud. Detector iónico de humos completa, doble LED de indicación de estado, salida para piloto remoto con marcada CE, según especificaciones dispuestas en el Reglamento de Protección contra Incendios y en la UNE 23007 y UNE EN-54.

	Ud.	PRECIO	
Local L01	1	27,81	27,81
Local L02	1	27,81	27,81
	2	27,81	55,62

TOTAL CAPÍTULO V: 463,70

CAPÍTULO V: SEÑALIZACIÓN

5.1 ud. Señalización medias de evacuación

ud. Placas para señalización de medias de evacuación, fabricada en PVC y foto luminiscente.

	Ud.	PRECIO	
Local U01	5	30,12	150,60
Local U02	5	30,12	150,60
	10	30,12	301,20

5.2 ud. Señalización medios manuales de protección

ud. Placas para la señalización de instalaciones manuales de protección contra incendios fabricada en vinilo, foto luminiscente, con pictograma semigrafada conforme a especificaciones de la norma UNE.

	Ud.	PRECIO	
Local U01	4	7,02	28,08
Local U02	4	7,02	28,08
	8	7,02	56,16

5.3 ud. Señalización medios de circulación peatones y turismos

ud. Panel direccional reflectante de dimensiones 60 x 90 cm. En algunos sitios se colocará en pared y en otros con soporte metálico de acero galvanizado de 2'00 metros de altura. Toda incluida.

	Ud.	PRECIO	
Local U01	10	23,63	236,30
Local U02	10	23,63	236,30
	20	23,63	472,60

5.4 ud. Señales SIN SALIDA

ud. Señal indicativa de acceso SIN SALIDA.

	Ud.	PRECIO	
Local U01	2	15,15	30,30
Local U02	2	15,15	30,30
	4	15,15	60,60

5.5 ud. Señal plaza de aparcamiento de minusválidos.

ud. Señal indicativa plaza de aparcamiento minusválidos. Colocada sobre poste metálico de acero galvanizado de 2'00 metros de altura.

	Ud.	PRECIO	
Local L01	0		0,00
Local L02	1	23,63	23,63
	1	23,63	23,63

5.6 ud. Señal plaza de aparcamiento motocicletas.

ud. Señal indicativa plaza de aparcamiento motocicletas. Sobre poste metálica de acero galvanizada de 200 metros de altura.

	Ud.	PRECIO	
Local L01	2	23,63	47,26
Local L02	1	23,63	23,63
	3	23,63	70,89

5.7 ud. Señalización salida peatones y vehículos

ud. Señal indicativa salida peatón/vehículos.

	Ud.	PRECIO	
Local L01	1	15,15	15,15
Local L02	1	15,15	15,15
	2	15,15	30,30

5.8 ud. Etiqueta de señalización

ud. Etiqueta de señalización de dimensiones 310 x 310 mm indicadores de flechas de evacuación, salidas, extintores, etc, según Reglamento Electrónico de Baja Tensión.

	Ud.	PRECIO	
Local L01	10	2,92	29,20
Local L02	10	2,92	29,20
	20	2,92	58,40

TOTAL CAPITULO V: 1.475,48

CAPÍTULO VI: LUMINARIAS

6.1 ud. Luminaria de emergencia 70 lúmenes.

ud. Luminaria autónoma para alumbrado de emergencia de calidad media, con dos leds de alta luminosidad para garantizar alumbrado de señalización permanente, con cámara fluorescente, 70 lúmenes, 1 hora de autonomía conforme a las indicaciones expuestas por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión 2002.

	Ud.	PRECIO	
Local L01	15	41,63	624,45
Local L02	15	41,63	624,45
	30	41,63	1.248,90
TOTAL CAPÍTULO VI:			1.248,90

CAPÍTULO VII: INSTALACIONES

7.1 VENTILACIÓN

7.1.1 ud. Aspirador mecánico auto-limpiable

ud. Aspirador mecánico autolimpiable, fabricada con chapa de acero galvanizada en caliente, con aislamiento interior acústico inflamable M0 de fibra de vidrio de 25 mm de espesor, motor de alimentación trifásica de 230/400 V y 50 Hz de frecuencia, caudal máxima 4200 m³/h.

	Ud.	PRECIO	
Local L01	1	2.366,07	2.366,07
Local L02	0	2.366,07	0,00
	1	2.366,07	2.366,07

7.1.2 ud. Aireador admisión vertical en puerta

ud. Aireador para entrada para entrada de aire exterior colocada entre el marco y el premarco de cualquier carpintería.

	Ud.	PRECIO	
Local L01	0	94,48	0,00

9	84,48	675,84
TOTAL CAPÍTULO VII:		3.041,91

CAPÍTULO VIII: SEGURIDAD Y SALUD

ud. Partida según proyecto específico.

Ud.	PEM	
0,1	28.200,61	2.820,06
TOTAL CAPÍTULO VIII:		2.820,06

CAPÍTULO IX: CONTROL DE CALIDAD Y GESTIÓN DE RESIDUOS

ud. Control de calidad de la obra y residuos generados en ella.

Ud.	PEM	
0,1	28.200,61	2.820,06
TOTAL CAPÍTULO IX:		2.820,06

RESUMEN

CAPÍTULO I DEMOLICIONES:		2.799,10
CAPÍTULO II REVESTIMIENTOS:		15.135,22
CAPÍTULO III CARPINTERÍA:		4.500,00
CAPÍTULO IV EQUIPAMIENTO SEGURIDAD DE INCENDIOS:		403,70
CAPÍTULO V SEÑALIZACIÓN:		1.071,78
CAPÍTULO VI LUMINARIAS:		1.249,9
CAPÍTULO VII VENTILACIÓN:		3.041,91
CAPÍTULO VIII SEGURIDAD Y SALUD:		2.820,06
CAPÍTULO IX CONTROL DE CALIDAD:		2.820,06
TOTAL PEM:	SUMA TOTAL EN	33.840,73

10 MEMORIA AMBIENTAL E INICIO DE LA ACTIVIDAD

10.1.- INTRODUCCIÓN

En el marco general de protección del medio ambiente configurado por el artículo 45 de la Constitución Española y por la Ley 2/2006 sobre la Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental, estableció en la Comunidad Valenciana unos procedimientos de prevención y control integrados de la contaminación ambiental que la nueva actividad pueda generar. Esta ley, se obliga a su revisión tras la aprobación de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley 17/2009.

La protección del medio ambiente, conforme a la interpretación del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, constituye un acto de razones imperiosas que justifica la necesidad de mantener la autorización administrativa previa a la ejecución de la actividad que se trate, sea cual sea su grado de afección al medio ambiente.

Asimismo, la ley 6/2014 prevé la realización de una comunicación o una declaración responsable o, el otorgamiento de una autorización que permita acceder a una actividad de servicios y, ejercerla por tiempo indefinido, salvo excepciones tales como la renovación automática o la sujeción únicamente al cumplimiento continuo de los requisitos.

En relación a la simplificación de los procedimientos, la Ley establece la necesidad de que las administraciones públicas revisen los procedimientos y trámites. La Ley dispone de la no exigencia de la presentación de documentos originales o copias compulsadas, salvo en los casos previstos en la normativa comunitaria.

La presente Ley tiene por objeto establecer el régimen jurídico al que se someten las actividades incluidas en el ámbito de aplicación de esta Ley, en función de su potencial de incidencia ambiental que se incluyen en el Anexo I, Anexo II y Anexo III.

Se consideran actividades con incidencias ambientales aquellas susceptibles a producir molestias, alterar las condiciones de salubridad del medio ambiente u ocasionar daños o riesgos a las personal o al medio ambiente.

Por último, la Ley regula, atendiendo a su escasa o nula incidencia ambiental, aquellas actividades que se incluyen en el nuevo régimen de declaración responsable ambiental o de comunicación de actividades inocuas. Estas actividades, se incluyen en el Anexo III. Asimismo, establece, que en el supuesto caso de la falta de presentación o inexactitud de los datos o documentos a presentar a la administración pública, el derecho de ellos de dictar resolución que imposibilite continuar con el

ejercicio de la actividad afectada, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles y administrativas a que hubiera lugar.

10.2.- CLASIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD

La actividad a implantar, como ya se ha especificado en el Proyecto Básico, es un garaje en las dos plantas bajas del edificio situado en la calle Sueca nº 16. Dicha actividad incumple alguna de las condiciones que establece la Ley 6/2014 en su Anexo III, según sea su escasa o nula incidencia en el medio ambiente. Como consecuencia de este incumplimiento, se incluye en el régimen de Declaración Responsable Ambiental.

En el artículo 4 punto 5 de la Ley 6/2014 se expresa como, *“el documento suscrito por el titular de la actividad, o su representante, en el que pone en conocimiento de la administración que va a iniciar la actividad y manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa ambiental para su ejercicio, que posee la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el período de tiempo que dure dicho ejercicio, acompañándose la documentación que esta ley establece”*.

10.3.- INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN

Las actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la ley 6/2014 se someten, según el grado de incidencia sobre el medio ambiente, a una serie de instrumentos de intervención ambiental. Solamente se detallarán aquéllos instrumentos que afectan a la actividad presente:

- Declaración responsable ambiental¹ (es para aquéllas actividades no incluidas en el Anexo I ni II, y que además incumplan alguna de las condiciones establecidas en el Anexo III de dicha ley).
Dicha actividad incumple, por lo tanto, el punto 2 del Anexo III de dicha ley, referente a la ventilación de olores y humos simplemente por medio de soplantes o, aquellas actividades en la que no se desarrollen procesos físicos o químicos que originen emanaciones de gases, vapores y polvos a la atmósfera.
- Junto con la Solicitud de la Declaración Responsable Ambiental, se debe adjuntar una Memoria Técnica Descriptiva de la Actividad (Proyecto Básico) y el informe suscrito por un técnico (arquitecto o arquitecto técnico) de la solicitud del Informe Urbanístico Municipal.

¹ Obtenida la Declaración Responsable Ambiental, se realiza el Proyecto de Ejecución de la Obra y se pide la licencia de obra junto con el permiso de poder ocupar la vía pública para ubicar el contenedor de recogida de escombros.

- El informe emitido por el técnico, debe especificar la adecuación de la instalación a la actividad a desarrollarse en el local, y el cumplimiento de los requisitos establecidos por la normativa sectorial de aplicación. Dicho certificado tiene la finalidad de dotar al interesado de todas las garantías jurídicas, necesarias, para que el ejercicio de la actividad no quede, posteriormente, paralizada por parte de la autoridad municipal o autonómica (en el apartado 10.4.2 del la presente Memoria Ambiental, se presenta dicho informe realizado por un/a arquitecto/a).

Esta documentación es necesaria para el inicio de la actividad pero, debe transcurrir un mes desde su presentación al Ayuntamiento.

Una vez presentada dicha documentación, el Ayuntamiento dispone de 1 mes para verificar la documentación y subsanarla, si procede, y a una inspección municipal para emitir conformidad de la declaración. En el supuesto caso que no se emita la conformidad, se da un nuevo plazo de subsanación al interesado y, se procede a una nueva inspección.

- Transcurrido el plazo de 1 mes, sin recibir oposición del Ayto, el interesado puede iniciar la actividad.
- Solicitud Certificado de conformidad con la apertura, el Ayto está obligado a emitirlo en el plazo de 1 mes.

10.4.- INFORME URBANÍSTICO MUNICIPAL

10.4.1 OBJETIVO DEL INFORME URBANÍSTICO MUNICIPAL

Este informe, antiguo Certificado de Compatibilidad Urbanística, acredita la compatibilidad del proyecto con el planeamiento urbanístico y en su caso con las ordenanzas municipales relativas al mismo. En este caso, se refiere al P.E.P.2 y a la Orden 7/2009 y a la Orden 19/2010.

La solicitud de Informe Urbanístico Municipal debe ir acompañada de los siguientes documentos:

- Plano de emplazamiento del edificio.
- Memoria descriptiva de la actividad con sus características principales.
- Necesidad de uso y aprovechamiento del suelo.
- Requerimientos de la instalación respecto a los servicios públicos esenciales. En este caso, no hace falta ningún requerimiento para poder implantar dicha actividad.

Presentada la documentación especificada anteriormente, el Ayuntamiento emite el Informe Urbanístico Municipal en un plazo de 1 mes.

Dicho informe versará sobre los siguientes aspectos:

- a) El planeamiento al que está sujeto la finca y su localización sobre plano según el planeamiento urbanístico vigente.
- b) La clasificación y calificación urbanística del suelo.

- c) Los usos urbanísticos admitidos y, en su caso, la existencia de limitaciones de carácter estrictamente urbanístico.
- d) Las modificaciones del planeamiento que, en su caso, se estén elaborando y que pudieran afectar a la ubicación de la instalación.
- e) Las circunstancias previstas, en su caso, en los instrumentos de planificación urbanística para las instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de los mismos.

En la emisión del informe se acompañará de un certificado suscrito por el secretario/a de la corporación con el visto bueno del/la alcalde/sa presidente/a del Ayuntamiento en el cual se contendrá pronunciamiento expreso sobre la compatibilidad o incompatibilidad urbanística del proyecto con el planeamiento urbanístico vigente.

En el caso de que el informe no se emitiera en el plazo señalado, según la ley 6/2014 permite al interesado poder solicitarla simplemente indicando la fecha en que fue solicitado. Este tipo de reclamación es válido para la declaración responsable ambiental. Si la actividad a implantar le correspondiera una autorización ambiental integrada, que no es el caso, no se sería válido este tipo de reclamación.

El Informe Urbanístico Municipal regulado en la Ley 6/2014 es independiente a la Declaración Responsable Ambiental.

10.4.2 INFORME PARA LA CONCESIÓN DEL INFORME URBANÍSTICO MUNICIPAL

Interesada/Promotor	
Núm. expediente	Núm. reg. entrada
ACTIVIDAD	Plazas de aparcamiento
Ubicación	Calle Sueca nº 16, Ruzafa (Valencia capital)

El Arquitecto que suscribe la visita de la solicitud del Informe Urbanístico Municipal, de acuerdo a la Ley 6/2014, de 25 de Julio, de la Generalitat de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunidad Valenciana, el técnico que redacta emite lo siguiente:

INFORME:

La ubicación de la actividad que se ha referenciado al inicio del informe, tiene las siguientes características de acuerdo a lo que se establece en el artículo 22 de la Ley citada:

1. La clasificación y calificación urbanística del suelo:

Clase: Suelo urbano

Calificación: (ENS – 2) Ensanche protegido

2. El planeamiento al que está sujeto el edificio:

Plan Especial de Protección del Ensanche de Valencia

El P.E.P.-2 su desarrollo se encuentra previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística de 1988.

En el artículo 2.6 de las Normas Urbanísticas de dicho Plan, se señala: “En desarrollo de las previsiones del Plan General, podrán redactarse Planes Especiales de (...) Protección de Conjuntos (...)

En el art. 2.7 de dichas Normas Urbanísticas se establece el contenido jurídico administrativo a contener el PEP-2.

La fecha de aprobación definitiva: 27 de noviembre de 2006

3. Grado de urbanización

Completa, adquirida la condición jurídica de solar

4. Usos urbanísticos admitidos y, si es el caso, limitaciones de carácter estrictamente urbanístico

Según el artículo 33 sobre “Régimen de Usos” de las Normas Urbanísticas del PEP – 2:

- Almacenes compatibles con la vivienda (Alm.1)
- Locales industriales compatibles con la vivienda (Ind.1)
- Uso residencial comunitario (Rcm) y uso residencial plurifamiliar (Rpf)
- Uso comercial compatible con la vivienda (Tco.1)
- Hoteles, hostales, pensiones, apartamentos en régimen de explotación hostelera (Tho.1)
- Locales de Oficinas (Tof.2)
- Actividades recreativas (Tre)
- Dotacionales (D)
- **Aparcamiento de uso público o privado (Par.1): Podrán situarse en las plantas bajas e inferiores a la baja que no cuenten con ninguna pieza residencial habitable.**

Se prohíbe según el art. 32 de las Normas Urbanísticas los usos siguientes:

- Terciario: Comercial de zonas no residenciales, comercial limitado a zonas de uso dominante terciario, recreativo y campamento.
- Industria y almacenes: Industrial de zona no residencial, industrial limitado a zonas de uso dominante industrial y de almacén, almacén de zonas no residenciales y, almacenes limitados a zonas de uso dominante industrial y de almacén.
- Dotacional: Cementerio, infraestructuras excepto servicios de telecomunicaciones y, defensa y fuerzas de seguridad.
- Aparcamientos: Vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de personas y/o al transporte de mercancías.

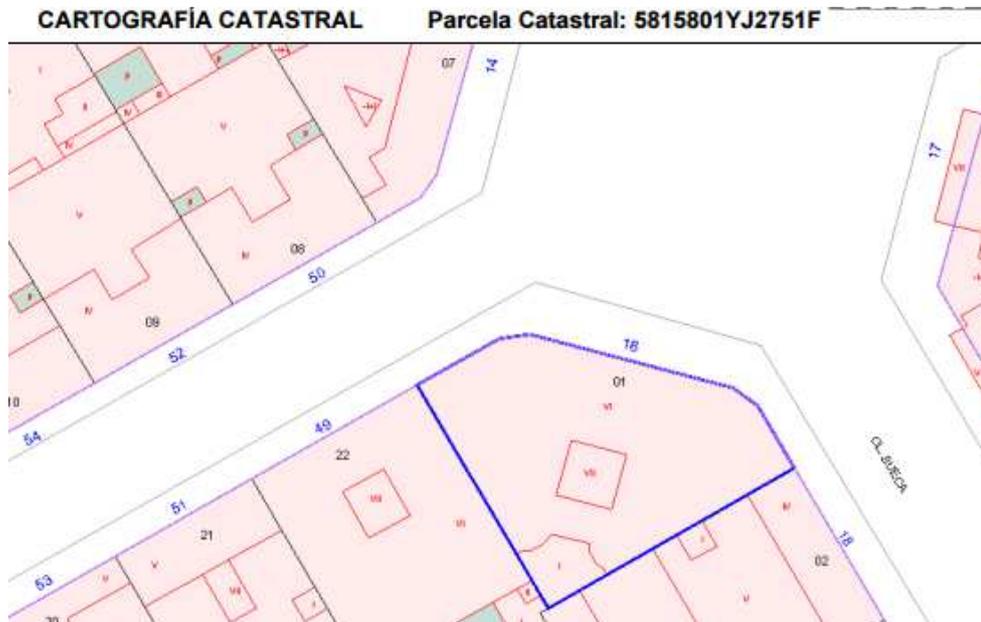
5. Modificación del planeamiento que, si es el caso, se están elaborando y que pueden afectar a la ubicación de la instalación.

Se somete a una modificación de las normas urbanísticas del Plan Especial de Rusafa-Sur Gran Vía (P.E.P-2), el 10 de febrero, del 2015. Esta modificación no afecta a la actividad a implantar, ya que es referente a la densidad y distancia entre locales relativos a actividades recreativas y a espectáculos públicos.

- 6. **Circunstancias previstas, si es el caso, de los instrumentos de planificación urbanística para las instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de estos.**

No le afectan.

- 7. **Se incluye plano catastral de la ubicación del solar donde se quiere implantar la actividad, el plano se extrae de la Sede Electrónica del Catastro Virtual:**



- 8. **En el caso de que la actividad requiera declaración de interés comunitario, un informe urbanístico municipal previsto en este artículo deberá tener una valoración sobre los presupuestos exigibles por la Ley 5/2014, de 25 de Julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisajística de la Comunitat Valenciana, al efecto establecido en el artículo 203.**

Por lo tanto, no se requiere dicha valoración indicada por no desarrollarse la actividad en suelo no urbanizable.

CONCLUSIÓN:

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores, el técnico que suscribe informa que el uso o actividad a la cual se destinan las obras e instalaciones solicitadas SI se considera **COMPATIBLE** por las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente.

Valencia, a X de Julio de 2015

ARQUITECTO

XXXX XXXXXX XXXXXXXX

DNI: XXXXXXXXXB

10.5.- RÉGIMEN DE DECLARACIÓN RESPONSABLE AMBIENTAL

10.5.1 ACTUACIONES PREVIAS

Antes de la presentación de la declaración responsable ambiental ante el ayuntamiento, se requiere realizar una serie de actuaciones:

- Ejecución de las obras e instalaciones procedentes para el desarrollo de la actividad. No procede.
- Obtener autorizaciones o formular las comunicaciones necesarias establecidas por la normativa sectorial. No procede.

10.5.2 FORMALIZACIÓN DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE AMBIENTAL

Esta declaración responsable será presentada por el interesado ante el Ayuntamiento, donde manifestará bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos dictados en la normativa ambiental para el ejercicio de la actividad, que posee toda la documentación necesaria que así lo acredita y, que se compromete a mantener su cumplimiento durante la vigencia de la actividad.

La declaración responsable ambiental se formalizará de acuerdo con el modelo que se encuentre disponible en la página web del Ayuntamiento de Valencia, o en su defecto, con el que la Consellería competente en medio ambiente ponga a disposición.

El Ayuntamiento podrá incluir en el contenido de la Declaración Responsable Ambiental, el cumplimiento de otros requisitos que, aunque no estrictamente ambientales, vengan legalmente exigidos para el funcionamiento de la actividad.

La Declaración Responsable Ambiental, debidamente suscrita por el interesado, deberá ir acompañada, como ya se ha hecho mención en el apartado 10.3 del presente proyecto, de:

- Memoria Técnica Descriptiva de la actividad.
- Informe suscrito por un técnico para la solicitud del Informe Urbanístico Municipal, debidamente identificado mediante nombre y apellidos, titulación y documento nacional de identidad.

10.5.3- EFECTOS DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE AMBIENTAL

La presentación de la declaración responsable ambiental junto con la documentación indicada en el apartado anterior, se permite la apertura e inicio de la actividad transcurrido el plazo máximo de un mes desde dicha presentación.

Si con anterioridad al vencimiento de dicho plazo se efectuase comprobación por los servicios técnicos municipales levantándose acta de conformidad, la declaración responsable surtirá efectos desde dicha fecha.

Si los servicios municipales detectan deficiencias de carácter sustancial, se otorgará un nuevo plazo para subsanarlo. Transcurrido el plazo otorgado, se efectuará nueva visita de comprobación con el fin de verificar el cumplimiento de los requisitos subsanados indicados.

Transcurrido el plazo de un mes desde la presentación de la declaración responsable ambiental sin efectuarse vista de comprobación o, realizada ésta, sin oposición o reparo por parte del Ayuntamiento, se procederá a la apertura e inicio de la actividad.

El interesado podrá solicitar el Certificado de Conformidad con la Apertura y, el Ayuntamiento dispone de un mes para otorgarlo.

Cualquier modificación que se realice en la actividad, se deberá notificar al ayuntamiento.

10.6.- CONSIDERACIÓN COMO PÚBLICA CONCURRENCIA

La actividad a implantar, su ubicación y finalidad de la misma, no es considerada como actividad de pública concurrencia por los motivos siguientes:

- La ley 14/2010 de 3 de diciembre, de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos es de aplicación a las actividades establecidas en su Anexo. Por lo tanto esta actividad no se encuentra en su Anexo.
- La ITC BT 28 regula las instalaciones en locales de pública concurrencia, y los clasifica como:
 - Locales de espectáculos y actividades recreativas
 - Locales de reunión, trabajo y uso sanitario: estacionamientos cerrados y cubiertos para más de 5 plazas...

Esta consideración SI que lo clasificaría como local de Pública Concurrencia pero, como no es considerado como un local de reunión, trabajo y uso sanitario, la finalidad del aparcamiento, pues **NO** es un local de pública concurrencia.

Por lo tanto, no le afectan las Leyes ni Decretos que regulan las actividades consideradas como pública concurrencia.

10.7.- CONSIDERACIÓN FINAL

Sobre la tramitación, con licencia de obra tipo I, por ser edificio catalogado, en el artículo 9 i) de la Ordenanza Reguladora de Obras de Edificación y Actividades del Ayuntamiento de Valencia, establece:

“TIPO I. Actuaciones urbanísticas sujetas al régimen de licencias: i) Los actos de intervención sobre edificios o elementos catalogados o en trámite de catalogación, cualquier que sea el alcance de la obra, observando además lo establecido en el punto 2.b del presente artículo”.

Se correspondería con el paso siguiente a la obtención del informe urbanístico municipal y la declaración responsable ambiental en relación a la licencia de obra.

11.- CONCLUSIONES

Tal y como he indicado en los Objetivos del presente Trabajo Final de Grado, este proyecto se correspondería con el proceso inicial a realizar, para la implantación de un nuevo uso en la planta baja de un Edificio Catalogado y poder tramitar la Declaración Responsable Ambiental para el inicio de la actividad.

Durante el desarrollo del presente trabajo he tenido que poner en práctica algunos de los conocimientos adquiridos en la carrera y en la adaptación al grado. Algunos de ellos, referente a la carrera, los creía olvidados, e igual que algunos de ellos los he adquirido durante mi vida profesional.

A la hora del diseño de las plazas de aparcamiento, se ha tenido en cuenta la ley de accesibilidad dejando al menos una plaza adaptada para minusválidos, si bien el número de plazas resultante no es elevado pero está plenamente justificado como se ha hecho constar; y asimismo, se ha tenido en cuenta igualmente la accesibilidad al mismo, en cuanto al diseño de la puerta de acceso peatonal. Cuestiones todas ellas absolutamente relevantes en el tema que nos ocupa y conforme a normativa vigente.

Mi vida profesional como Arquitecto Técnico se ha desarrollado en obra nueva, entonces, nunca me había visto en la necesidad de realizar un Proyecto de Actividad. Además, se suma que, en mi vida profesional, no había desarrollado cambios de uso y, más aún, en edificios catalogados. Por lo tanto, este tipo de proyecto me ha servido para aprender a redactar un proyecto de actividad y desenvolverme respecto a la normativa Ambiental, además de conocer de modo más exhaustivo el procedimiento a llevar a cabo para cambio de usos y, en especial, en edificios catalogados.

Con el desarrollo del proyecto he detectado la cantidad de normas que le afectan a esta actividad con el conocimiento de la Ley 6/2014 y su ejercicio práctico. Además de tomar conciencia de la existencia en Valencia de zonas sujetas a un Plan Especial que se desarrolla en base a un Plan General de Ordenación Urbanística.

Por otra parte, nunca había participado en el diseño de un garaje, tenía conocimientos, pero no las medidas de ancho de calles, dimensiones de las plazas, consideraciones a tener si una plaza se encuentra rodeada por sus laterales por paredes (elementos fijos)... ni conocía las Ordenanzas que desarrollaban los condicionantes y medidas.

A día de hoy, entiendo estar capacitada para la redacción de un Proyecto de Actividad, así como, realizar todos los trámites iniciales necesarios para la obtención de la Declaración Responsable Ambiental. En el caso de que la actividad se someta a otro tipo de licencia Ambiental, he aprendido en qué ley se indica el procedimiento para obtenerla.

Espero que este tipo de trabajo desarrollado en el Proyecto Final de Grado, pueda servir de guía en la redacción de su PFG a otras terceras personas.

12.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BULLEJOS CALVO, C., ORTEGA MARTIN, E., Licencias Urbanísticas. El Consultor de los Ayuntamientos, La Ley-2008.

CHOLBI CACHÁ, F.A., *El régimen de la comunicación previa, las licencias de urbanismo y su procedimiento*. El Consultor de los Ayuntamientos y los Juzgados. , La Ley, Madrid-2010.

CASTELAO RODRÍGUEZ, J., *Manual de licencias urbanísticas*. El Consultor-2011.

“Las licencias urbanísticas en Valencia”, pp. 1253 y ss, en Derecho Urbanístico de la Comunidad Valenciana (dir. Sánchez Goyanes), (coords. Ivars Bañuls & Romero Saura), El Consultor, La Ley-2006.

HERVAS MAS, J., “El Control de la legalidad urbanística”, pp 709-782, en *El nuevo régimen urbanístico de la Comunidad Valenciana. La Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana* (coord. Hervás Más, J.). Ed.Tirant Lo Blanch. Valencia-2014.

IVARS BAÑULS, J.A., “Interrelación de licencias en la Ley Urbanística Valenciana”, pp 1381 y ss, en Derecho Urbanístico de la Comunidad Valenciana (dir. Sánchez Goyanes), (coords. Ivars Bañuls & Romero Saura), El Consultor, La Ley-2006.

NORMATIVA CONSULTADA

Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana.

Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

Código Técnico de la Edificación Parte I

Código Técnico de la Edificación documento básico Seguridad en caso de Incendios (SI).

Código Técnico de la Edificación documento básico de Utilización y Accesibilidad (SUA).

Código Técnico de la Edificación documento básico Salubridad (HS3).

Código Técnico de la Edificación documento básico Ruido (HR).

Ordenanza Municipal de Protección contra Incendios O.M.P.I. del Ayuntamiento de Valencia

Ordenanza Municipal de Medio Ambiente, Ruido y Vibraciones.

ORDEN DE 7 de diciembre de 2009 de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del DECRETO 15/2009 de 2 de Octubre (2009/14535).

ORDEN 19/2010 de 7 de setiembre de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de modificación de la ORDEN de 7 de Diciembre de 2009 por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del DECRETO 15/2009 de 2 de Octubre (2010/9919).

Decreto 36/2007, de 13 de abril del Consell por el que se modifica el decreto 67/2006 de 19 de mayo del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Valencia.

WEBS CONSULTADAS

- Ayuntamiento de Valencia. www.valencia.es/ayuntamiento/urbanismo2 (fecha de consulta: 20-06-2015, más).
- Sede Electrónica del Catastro. www1.sedecatastro.gob.es (fecha de consulta: 20-06-2015, más).
- Instituto Valenciano de la Edificación. <http://www.five.es> (fecha de consulta 21-07-2015, más).
- Periódico LEVANTE. www.levante-emv.com/valencia/2008/10/31/russafa-salva-parque-manuel-granero- (17-07/2015, más)
- Periódico LAS PROVINCIAS. www.lasprovincias.es/valencia-ciudad/201503/06/mayor-jardin-ruzafa-reformara (17/07/2015, más).
- Periódico 20 MINUTOS. www.20minutos.es/noticia/469107/0/aparcamiento/ruzafa/valencia/ (17/07/2015, más).

ANEXO I. PLANOS



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CROQUIS CATASTRAL

PÁRCELA CATASTRAL 5815801YJ2751F

Página 1/3

CL SUECA_0016_VALENCIA [VALENCIA]

22 de junio de 2015 19:58

Página 1/3

SUPERFICIE PARCELA . . . 328 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA . . . 1,319 m²

Sobras Plazadas . . . 0 m²

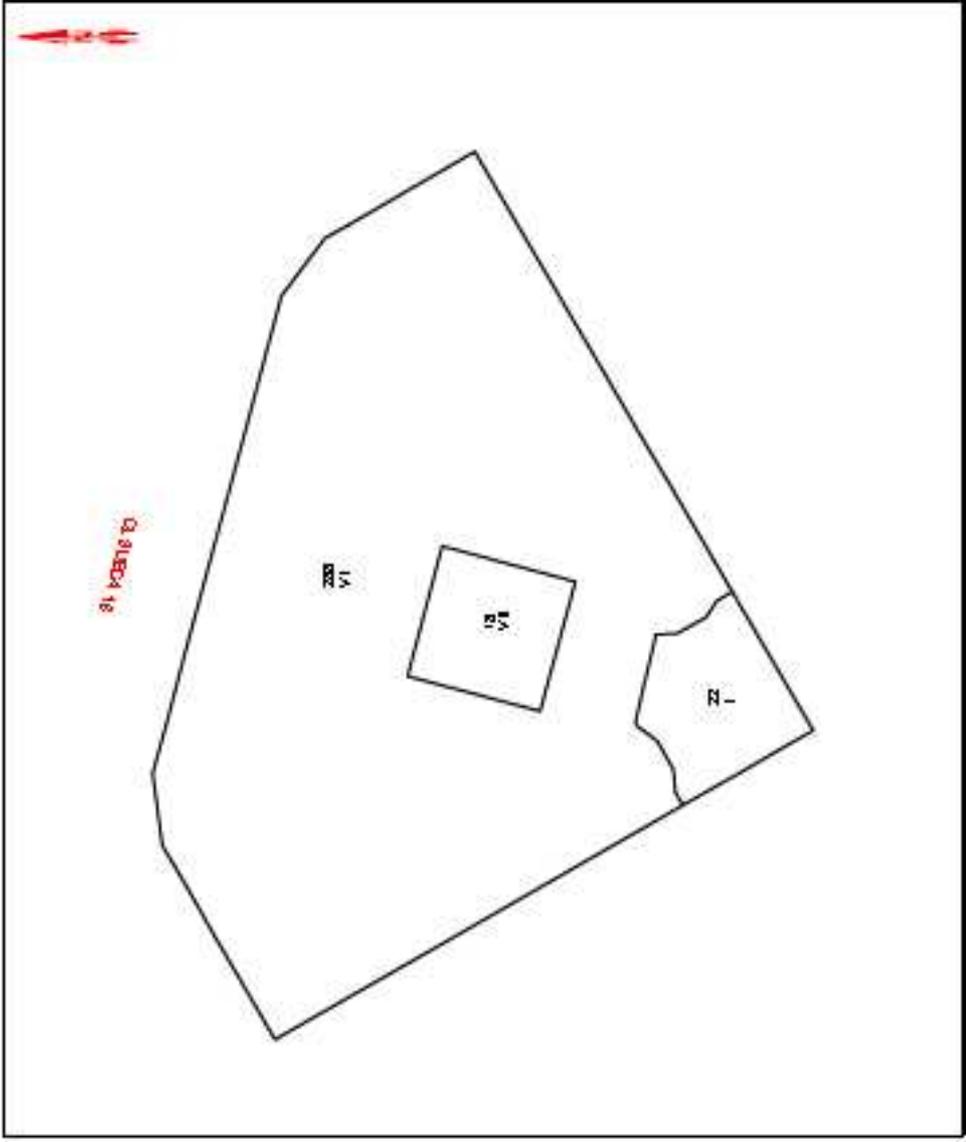
Espa Plazadas . . . 1,319 m²

TOTAL . . . 1,319 m²



Página 1/3





81 10316 10

328 VI

13 VI

R-

Página 1/3

CL SUECA_0016_VALENCIA [VALENCIA]

22 de junio de 2015 19:58

Página 1/3

SUPERFICIE PARCELA . . . 328 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA . . . 1,319 m²

Sobras Plazadas . . . 0 m²

Espa Plazadas . . . 1,319 m²

TOTAL . . . 1,319 m²



Página 1/3

CL SUECA_0016_VALENCIA [VALENCIA]

22 de junio de 2015 19:58

Información Sede Electrónica del Catastro

(<https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA>)

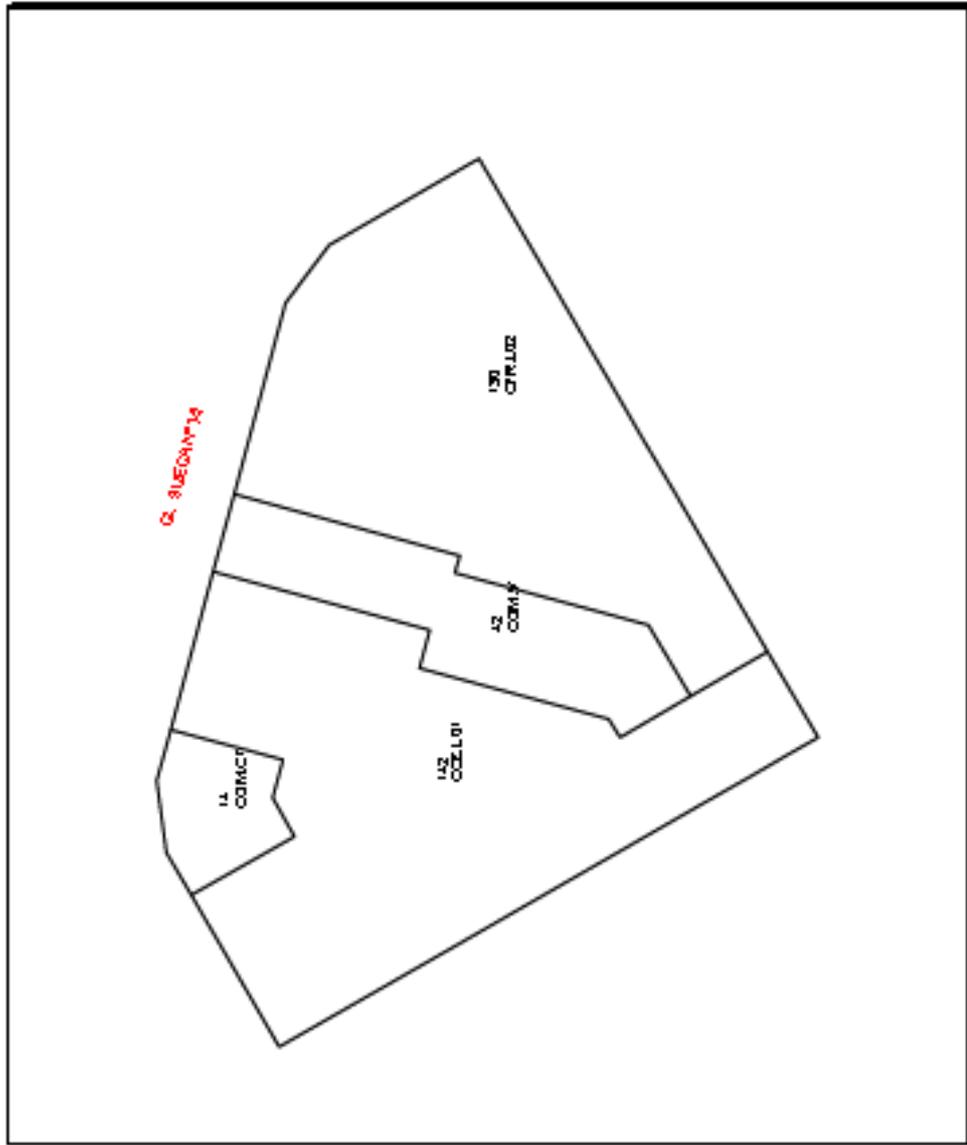
CROQUIS CATASTRAL

PARCELA CATASTRAL 5815801YJ2751F

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

22 de junio de 2015 19:58

CL SUECA, 0016. VALENCIA [VALENCIA]



SUPERFICIE PARCELA. 358 m²	
SUPERFICIES SECURIZADAS	
Código	Superficie Descripción
COE.L01	142 COE
CF.RL02	130 CTR
COMCT	14 ELEMENTOS COMUNES
COMV	42 ELEMENTOS COMUNES
IG.TAL	358
SUPERFICIES ORFÍNICAS	
Código	Superficie Descripción
COE.L01	142 COE
COMCT	14 ELEMENTOS COMUNES
COMV	42 ELEMENTOS COMUNES
CF.RL02	130 CTR
IG.TAL	358

CROQUIS A ESCALA 1:200

Página 33

Información Sede Electrónica del Catastro
<https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA>

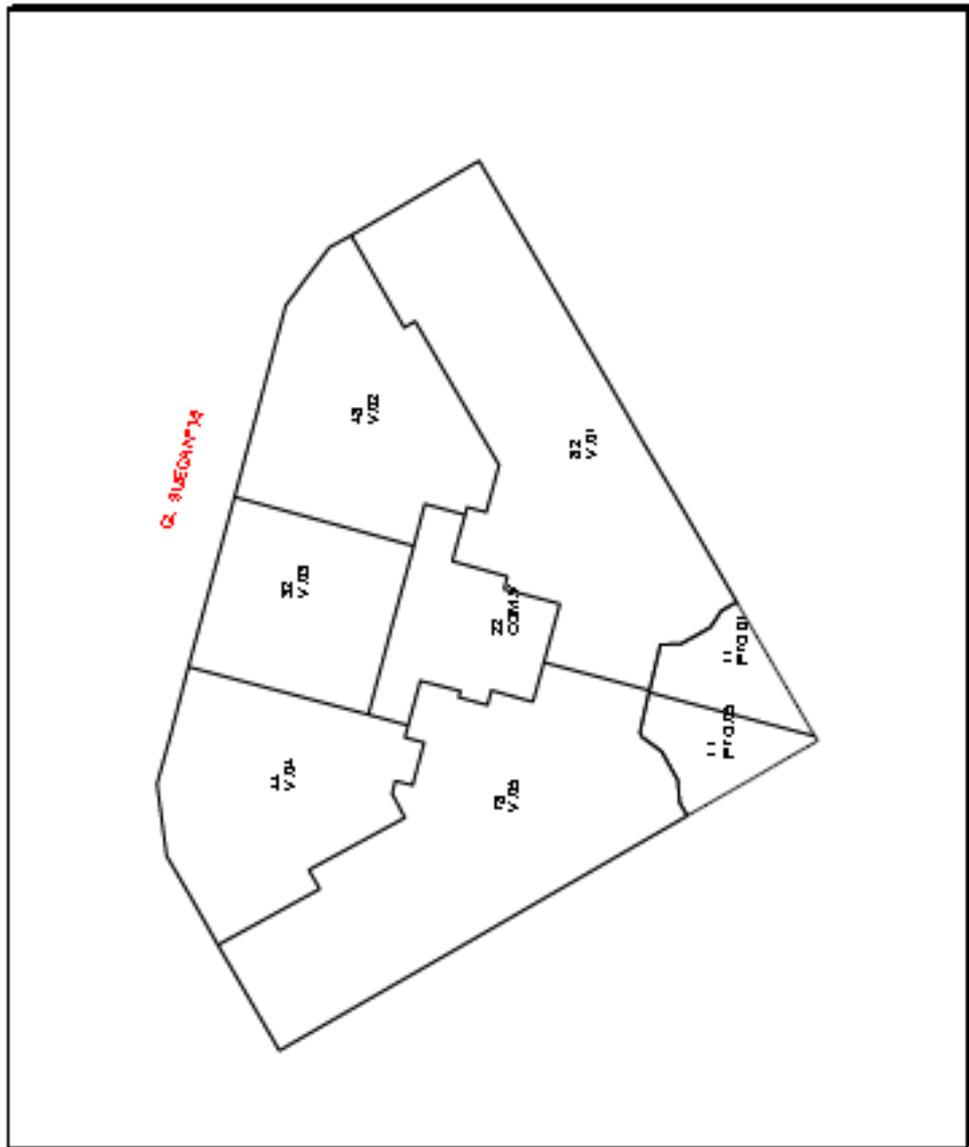
CROQUIS CATASTRAL

PARCELA CATASTRAL 5815801YJ2751F



22 de junio de 2016 19:58

CL SUECA, 0016. VALENCIA [VALENCIA]



SUPERFICIE PARCELA...		328 m ²	
SUPERFICIES CONJUNTAS			
Código	Sup. en m ²	Descripción	
COMAY	32	ELEMENTOS COMUNES	
V01	32	RES EDIFICIAL USO PROPIO	
V02	48	RES EDIFICIAL USO PROPIO	
V03	32	RES EDIFICIAL USO PROPIO	
V04	44	RES EDIFICIAL USO PROPIO	
V05	78	RES EDIFICIAL USO PROPIO	
IGTAL	308		
SUPERFICIES CONJUNTAS			
Código	Sup. en m ²	Descripción	
COMAY	32	ELEMENTOS COMUNES	
PROB1	11	PROB1	
PROB2	11	PROB2	
V03	78	RES EDIFICIAL USO PROPIO	
V04	44	RES EDIFICIAL USO PROPIO	
V03	32	RES EDIFICIAL USO PROPIO	
V01	32	RES EDIFICIAL USO PROPIO	
V02	48	RES EDIFICIAL USO PROPIO	
IGTAL	328		

Página 33

CROQUIS A ESCALA 1:200

Página 31

Información Sede Electrónica del Catastro
<https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA>

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CROQUIS CATASTRAL

PARCELA CATASTRAL 581580MYJ2751F

22 de junio de 2015 19:58

CL SUECA, 0016. VALENCIA [VALENCIA]

Figura 02

SUPERFICIE PARCELA. 300 m ²	
SUPERFICIES SECUNDARIAS	
Código	Descripción
ELEMENTOS COMUNES	
COMV	ZZ
V08	43
V07	43
V08	44
V09	44
V10	43
IGTAL	304
SUPERFICIES PRIMARIAS	
Código	Descripción
ELEMENTOS COMUNES	
COMV	ZZ
V10	43
V08	44
V08	43
V08	43
V07	43
IGTAL	304

Información Sede Electrónica del Catastro

<https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA>

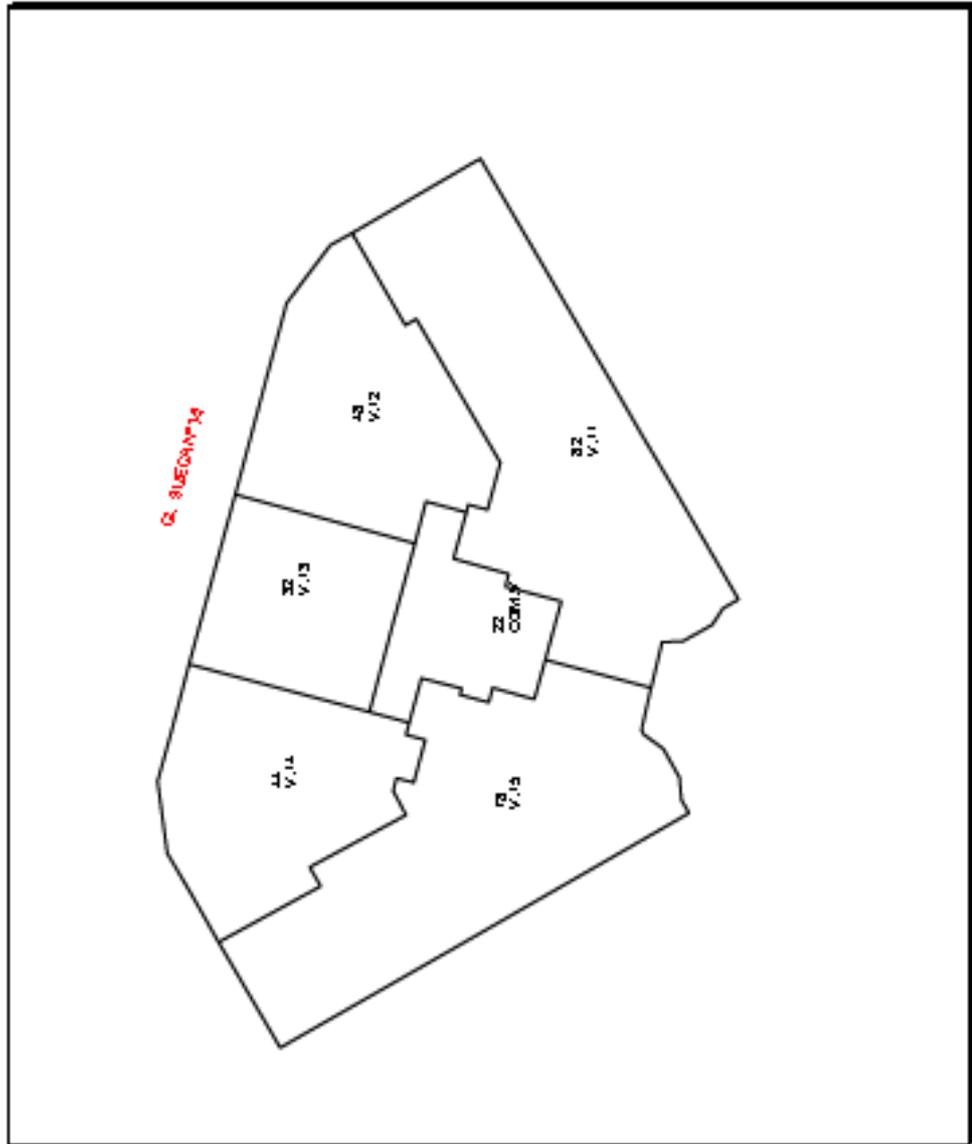
CROQUIS CATASTRAL

PARCELA CATASTRAL 5815801YJ2751F

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

22 de junio de 2015 19:58

CL SUECA, 0016, VALENCIA [VALENCIA]



SUPERFICIE PARCELA.		328 m ²	
SUPERFICIES REQUERIDAS			
Código	Sup. en m ²	Descripción	
ELEMENTOS COMUNES			
COMV	22	ELEMENTOS COMUNES	
V/1	32	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V/2	49	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V/3	32	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V/4	44	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V/5	70	RESIDENCIAL USO PROPIO	
IGTAL	394		
SUPERFICIES OBLIGADAS			
Código	Sup. en m ²	Descripción	
ELEMENTOS COMUNES			
COMV	22	ELEMENTOS COMUNES	
V/5	70	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V/4	44	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V/3	32	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V/1	32	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V/2	49	RESIDENCIAL USO PROPIO	
IGTAL	394		

CROQUIS ESCALA 1:200

Página 3/3

Información Sede Electrónica del Catastro

<https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA>

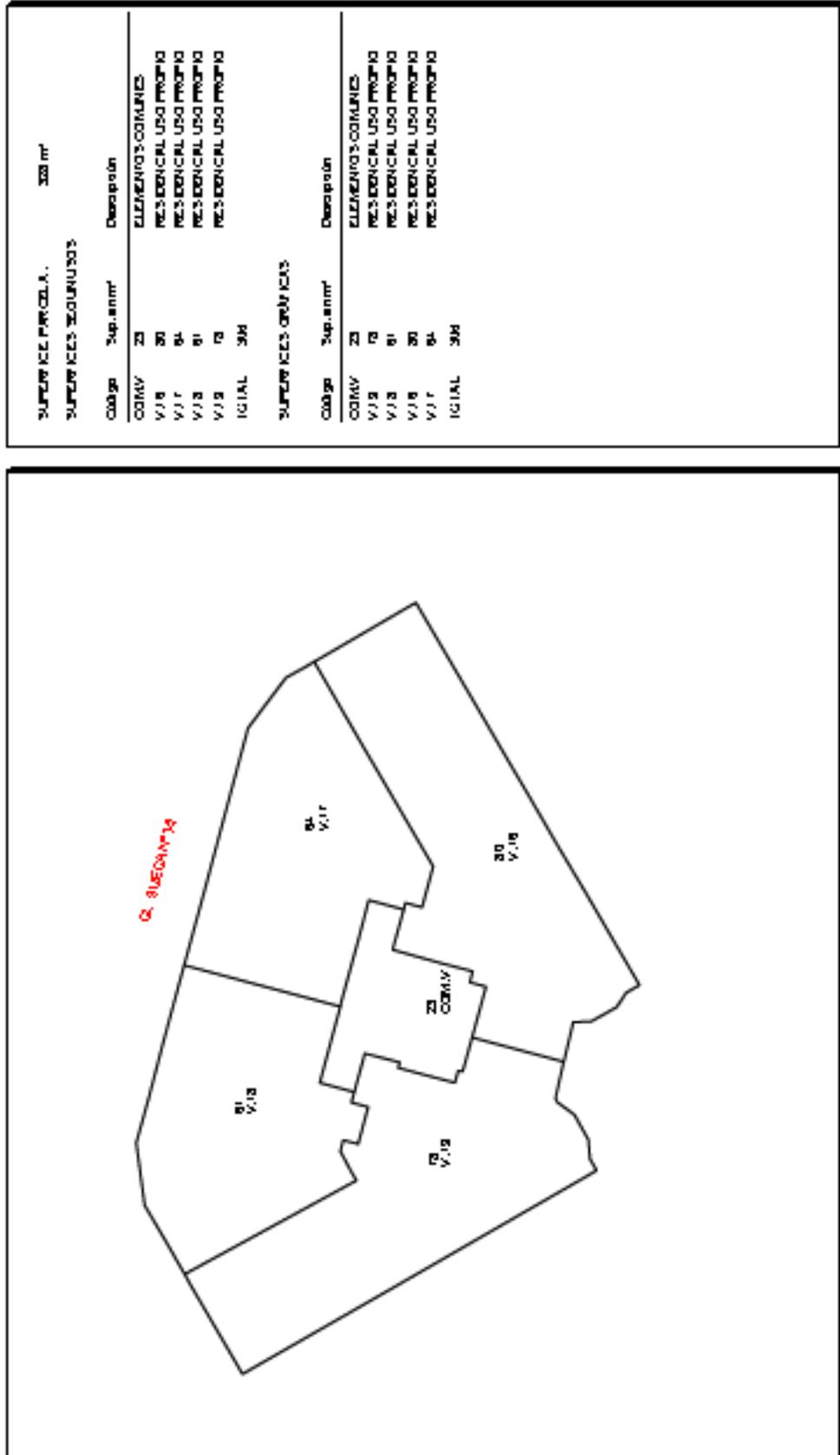
CROQUIS CATASTRAL

PARCELA CATASTRAL 5815801YJ2751F



22 de junio de 2015 19:58

CL SUECA, 0016. VALENCIA [VALENCIA]



Página 03

CROQUIS ASESORIA 2010

Página 04

Información Sede Electrónica del Catastro

<https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA>

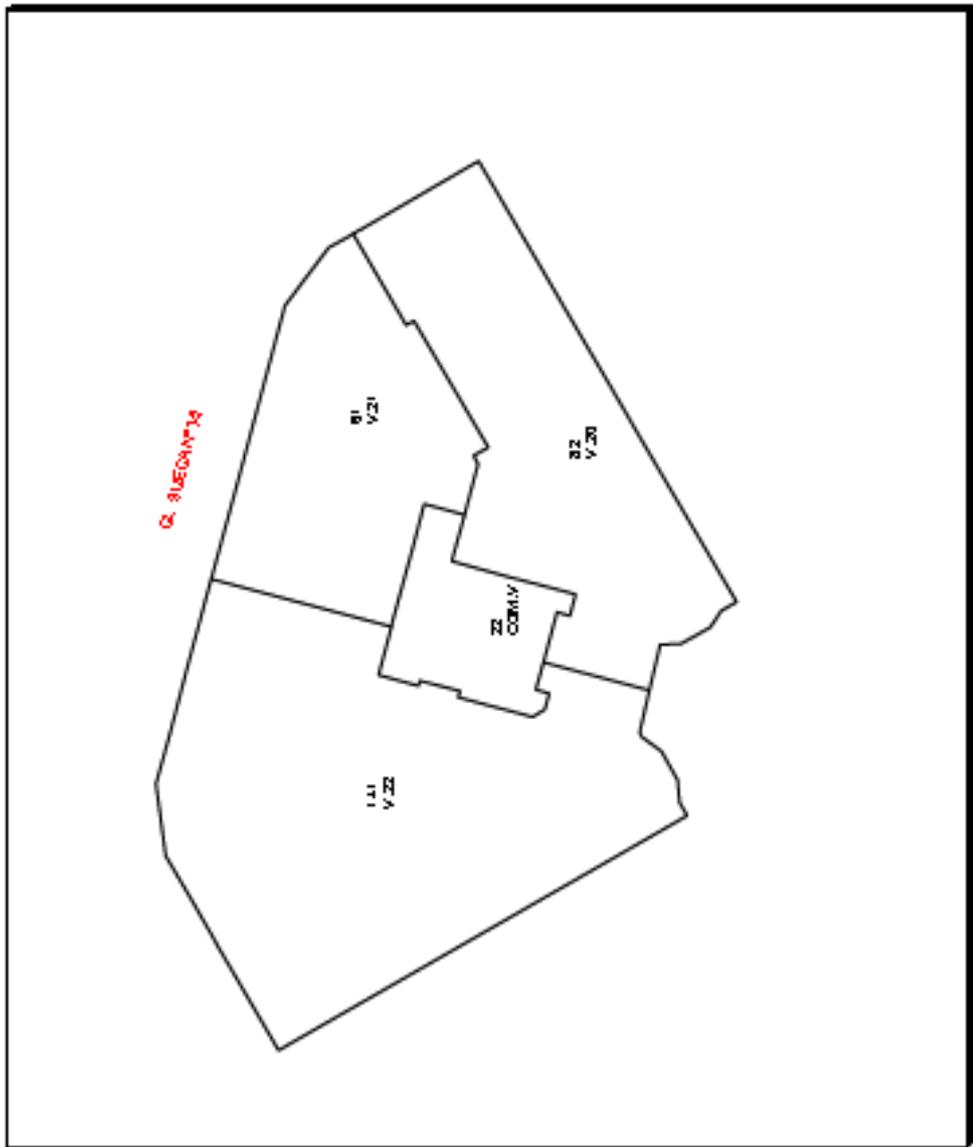
CROQUIS CATASTRAL

PARCELA CATASTRAL 5815801YJ2751F



22 de junio de 2015 19:58

CL SUECA, 0016. VALENCIA [VALENCIA]



SUPERFICIE PARCELA: 308 m²	
SUPERFICIES SEGUNDAZOS	
Código	Superficie Descripción
COM.V	22 ELEMENTOS COMUNES
V.20	02 RESIDENCIAL USO PROPIO
V.21	01 RESIDENCIAL USO PROPIO
V.22	1.11 RESIDENCIAL USO PROPIO
IG.LAL	000
SUPERFICIES ORDENADAS	
Código	Superficie Descripción
COM.V	22 ELEMENTOS COMUNES
V.22	1.11 RESIDENCIAL USO PROPIO
V.20	02 RESIDENCIAL USO PROPIO
V.21	01 RESIDENCIAL USO PROPIO
IG.LAL	000

Página 1/3

CROQUIS ESCALA 1:200

Página 1/3

Información Sede Electrónica del Catastro

<https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA>

CROQUIS CATASTRAL
PARCELA CATASTRAL 5815801YJ2751F



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

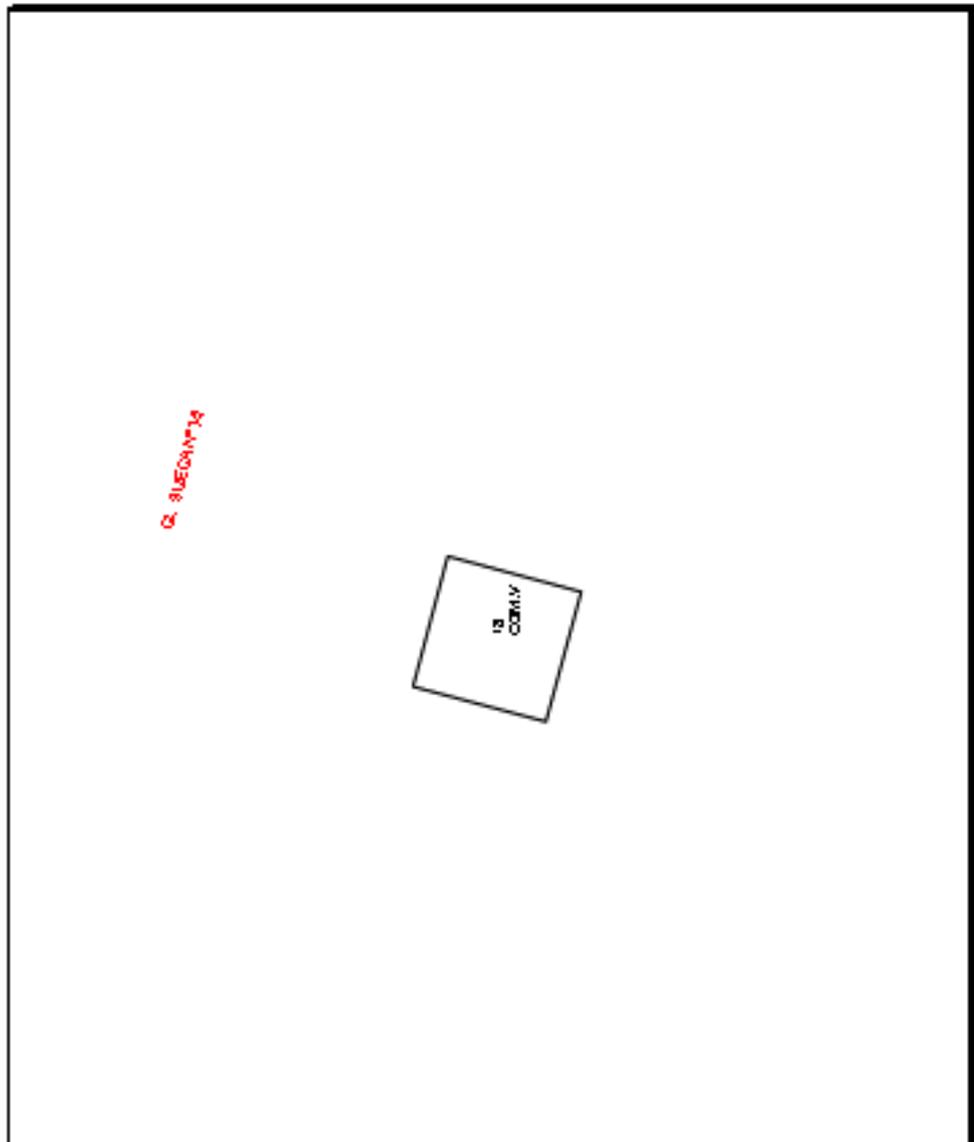
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

CL SUECA, 0016, VALENCIA [VALENCIA]

22 de junio de 2015 19:58



SUPERFICIE PARCELA.		303 m ²	
SUPERFICIES REQUERIDAS			
Código	Sup. en m ²	Descripción	
COMV 18		ELEMENTOS COMUNES	
IGTAL 18			
SUPERFICIES OBLIGADAS			
Código	Sup. en m ²	Descripción	
COMV 18		ELEMENTOS COMUNES	
IGTAL 18			

CROQUIS PARCELA 1 2015

Página 3/3

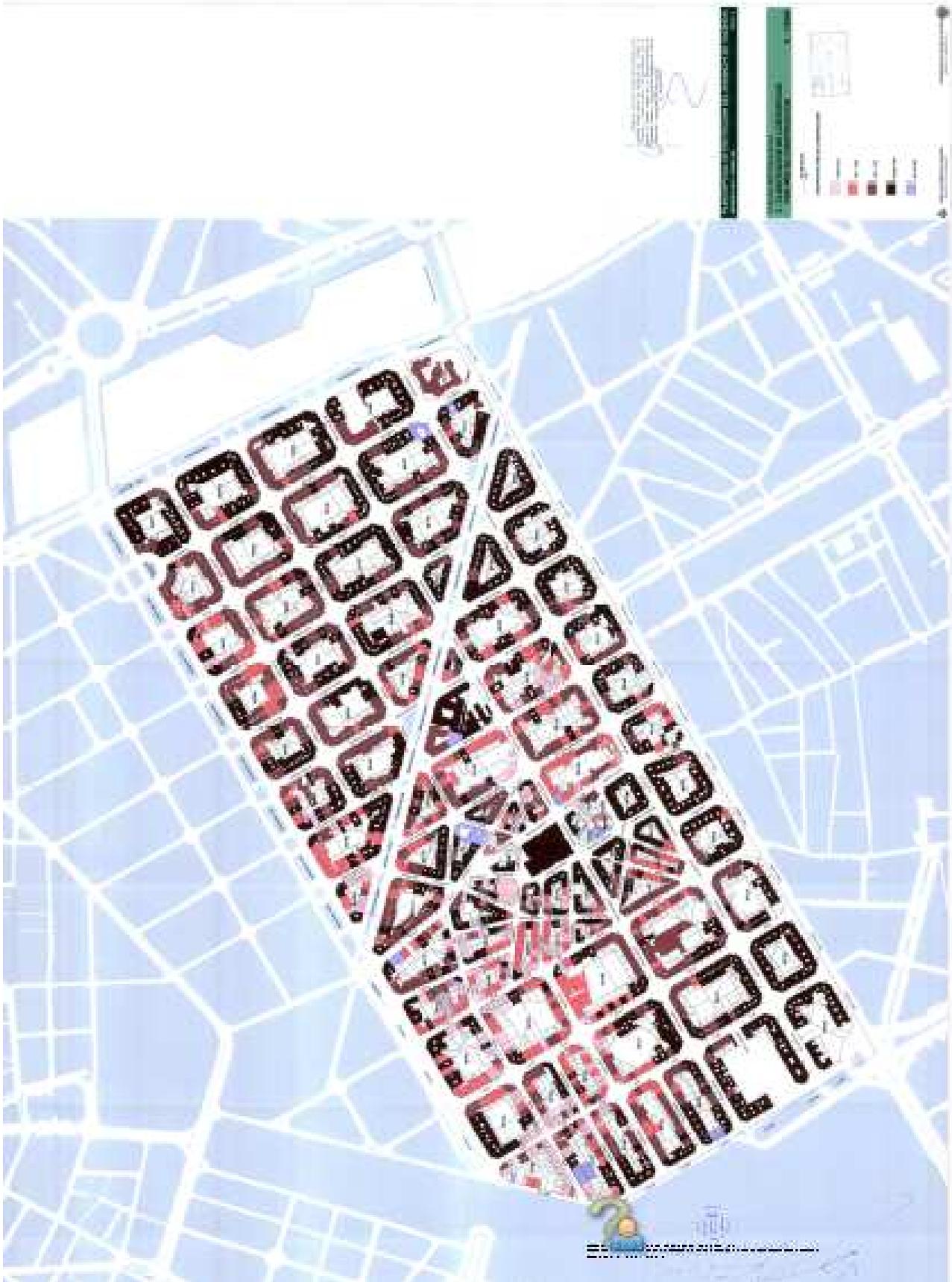
Información Sede Electrónica del Catastro
<https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA>

ANEXO II

ANTIGÜEDAD Y

CLASIFICACIÓN DE LA

ACTIVIDAD



Información del Plan Especial de Protección del Ensanche de Valencia (PEP-2)

FECHA DE CONSTRUCCIÓN

Año: 1935

Puerta de bronce oxidada

ADSCRIPCIÓN TIPOLOGICA

Clasificación Tipológica

TIPO D

Edificio simple

Edificio con un eje de tres tramos y tres ejes laterales con un eje central y tres ejes laterales

Edificio con un eje de tres tramos y tres ejes laterales con un eje central y tres ejes laterales

Algunos ejes laterales con un eje central y tres ejes laterales

Edificio con un eje de tres tramos y tres ejes laterales con un eje central y tres ejes laterales

Edificio con un eje de tres tramos y tres ejes laterales con un eje central y tres ejes laterales

LENGUAJE ARQUIT. / ESTILO:

Información del Plan Especial de Protección del Ensanche de Valencia (PEP-2)

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

Municipio de VALENCIA Provincia de VALENCIA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1.600

Este documento no es una certificación catastral, pero su contenido puede ser verificado en el sistema de información catastral en el momento de la consulta.

Fecha: 18 de Julio de 2015

1:25,000 Línea de Finca
1:25,000 Línea de Parcela
1:25,000 Línea de Construcción
1:25,000 Línea de Parcela
1:25,000 Línea de Parcela

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5815801YJ2750F0001AK

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIDAD: CL SUECA 16 E:1 F:30 PE:01

48006 VALENCIA [VALENCIA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Comercio

COMPRANTE DE PROMOCIÓN: 7.500.000

AÑO CONSTRUCCIÓN: 2014

SUPERFICIE CONSTRUIDA EN m²: 143

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

LOCALIDAD: CL SUECA 16

VALENCIA [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA EN m²: 1.876

SUPERFICIE TOTAL EN m²: 3.28

TIPO DE FINCA: [diagonal horizontal]

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

USO	PARCELA	PUNTO	DEPENDIENDO DE
COMERCIO	00	001	143
ELEMENTOS COMUNES			1

Información de la Sede Electrónica del Catastro

<https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA>

ANEXO III. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

