

2013



UNIVERSITAT
POLITÀCNICA
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR
D'ENGINYERIA D'EDIFICACIÓ

Sistemas de Información Geográfica aplicados al Servicio de Licencias Urbanísticas del Ayuntamiento de Valencia

Antonio Ruiz Sebrango
Universidad Politécnica de Valencia, Escuela Politécnica
Superior de Ingeniería de la Edificación
01/07/2013



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	2
2. CONTEXTO	3
• 2.1 Información de la Ciudad de Valencia.....	3
• 2.2 Estructura del Ayuntamiento de Valencia	4
3. SERVICIO DE LICENCIAS	7
• 3.1 Funcionamiento y estructura del Servicio.....	7
• 3.2 Funcionamiento del Planeamiento	21
4. SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA	24
• 4.1 Utilización de los SIG en el Servicio de Licencias	24
• 4.2 Aplicación del GvSIG	43
1) Georreferenciar licencias de obras, las cuales estén paralizadas en este momento, clasificándolas según riesgo alto medio o bajo.	43
2) Localizar los BIC, sus entornos e hiperenlazar sus características.....	78
3) Localizar todas las áreas de Valencia susceptibles a proceso de “Suspensión de Licencias”.....	98
5. CONCLUSIONES	108
6. BIBLIOGRAFÍA.....	109

1- INTRODUCCIÓN

Contamos con un tema principal y un marco con los que desarrollaremos el presente trabajo. Como nos indica el título, el tema principal del que hablamos será los Sistemas de Información Geográfica o “SIG” y el marco, el Servicio de Licencias del Ayuntamiento de Valencia.

En primer lugar explicaremos brevemente en qué consisten los SIG, ya que es una materia poco común y relativamente novedosa:

Los SIG son sistemas de gestión de bases de datos geográficos, que permiten el manejo simultáneo de planos digitales y de los datos asociados a los mismos. Es decir que estarán basados en la componente geográfica, como punto central, y a partir de ellos podremos conseguir una amplia gama de aplicaciones, como puede ser consultar información con una relación geográfica, mediciones, análisis espaciales, obtención de mapas, obtención de tendencias, de densidades,...

En el trabajo que nos ocupa, los datos que utilizaremos son los propios de un ayuntamiento, en este caso el de Valencia. En un ayuntamiento, la gran mayoría de los datos que se utilizan están encaminados a la gestión del territorio, y para ello, es muy importante la consulta e información geográfica, con la cual se tomaran decisiones importantes para la ciudad. Por tanto, se aprecia que la facultad que tiene los SIG para tratar la información geográfica se antoja muy necesaria para los ayuntamientos.

Aclarado la información básica de los SIG, finalizamos esta introducción aclarando que el presente proyecto se ha realizado con la ayuda de unas “prácticas externas” durante el periodo de dos meses, en el Ayuntamiento objeto del trabajo, el de Valencia. Por tanto, el marco, la información y cualquier explicación que acontezca durante el transcurso del mismo sobre el que se cimenta el trabajo, ésta justificado con la propia experiencia que ha supuesto la práctica.

2 CONTEXTO

2.1 CONTEXTO: Ciudad de Valencia

La ciudad de Valencia cuenta actualmente con un total de 800.469 habitantes y es el centro de una extensa área metropolitana que sobrepasa el millón y medio. Representa el 16% de la población de la Comunidad Valenciana y es por tamaño demográfico, la tercera ciudad de España después de Madrid y Barcelona.

El progresivo aumento de la esperanza de vida y la reducción de la fecundidad experimentada a partir de los años sesenta se han reflejado en una pirámide de edades que se estrecha en su base y se ensancha en la parte superior, con un peso creciente de las generaciones de mayor edad. No obstante, el crecimiento de los últimos años ha llevado a un ensanchamiento de la base de la pirámide. La población de la ciudad es relativamente joven, con un 19% de sus efectivos en las generaciones de 15 a 29 años y un 33% en las de 30 a 49 años.

La ciudad de Valencia es fundamentalmente un área de servicios cuya influencia llega mucho más allá de los límites de su término municipal. Actualmente la población ocupada en el sector servicios es el 74% del total, con un gran peso de las actividades de demanda final, del comercio minorista y mayorista, de los servicios especializados a empresas y de actividades profesionales.

La economía de la ciudad ha tenido durante los últimos años una dinámica positiva que se ve reflejada en las cifras de desempleo registrado, de matriculación de vehículos, o de licencias de construcción. Su dinamismo como centro económico y como lugar de referencia para múltiples actividades económicas se refleja también en la pujanza de instituciones claves para el desarrollo económico como Feria Valencia, el Puerto Autónomo, la Bolsa, el Palacio de Congresos o sus Universidades.

Valencia cuenta también con importantes instituciones culturales que tienen una importancia creciente en su desarrollo: el Palau de les Arts, el IVAM, el Palau de la Música o la Ciudad de las Artes y las Ciencias aportan un innegable valor añadido a la ciudad y a su entorno metropolitano como centro cultural y de ocio.

2.2 CONTEXTO: Estructura del Ayuntamiento

El Gobierno Municipal actual se halla estructurado en seis grandes áreas:

ALCALDÍA	Alcaldesa
	Relaciones Internacionales
	Concejal Delegado de Relaciones con los Medios de Comunicación
	Dirección General de Estudios y Programas

ÁREA DE DINAMIZACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO	Coordinador General
	Concejal Delegado de Turismo
	Concejal de Gestión delegada Parque Central y Plan del Cabanyal
	Concejal Delegado de Hacienda, Presupuestos y Política Tributaria y Fiscal
	Concejal Delegada de Empleo y Proyectos Emprendedores
	Concejal Delegada de Comercio y Abastecimientos
	Concejal Delegada de Innovación, Sociedad de la Información y Tecnología de la Innovación
	Concejal Delegada de Formación para la Innovación
	Concejal Delegado de Coordinación Jurídica, Ordenanzas, Licencias e Inspección
	Dirección General de Coordinación Jurídica, Ordenanzas, Licencias e Inspección
	Concejal Delegado del Procedimiento Sancionador
	Concejal Delegado de Contratación
	Concejal Delegado de Responsabilidad Patrimonial

ÁREA DE URBANISMO, CALIDAD URBANA Y VIVIENDA	Coordinador General
	Concejal Delegado de Urbanismo
	Dirección General de Ordenación Urbanística
	Concejal Delegado de Vivienda
	Concejal Delegado de Ordenación Urbana
	Concejal Delegado de Patrimonio y Gestión Patrimonial
	Concejal Delegado de Expropiaciones
	Concejal Delegado de Circulación y Transportes
	Concejal Delegado de Infraestructuras del Transporte Público
	Concejal Delegado de Coordinación de Servicios en la Vía Pública y Mantenimiento de Infraestructuras
	Concejal Delegado de Alumbrado y Fuentes Ornamentales

ÁREA DE SEGURIDAD CIUDADANA, BOMBEROS, PREVENCIÓN E INTERVENCIÓN EN EMERGENCIAS	Coordinador General
	Concejal Delegado de Policía Local
	Concejal Delegado de Bomberos, Prevención e Intervención en Emergencias y Protección Civil

ÁREA DE MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE	Coordinadora General
	Concejal Delegada de Parques y Jardines
	Concejal Delegada de Residuos Sólidos y Limpieza
	Concejal Delegada del Ciclo Integral del Agua
	Concejal Delegada de Calidad Medioambiental
	Concejal Delegada de Energías Renovables y Cambio Climático
	Concejal Delegado de Devesa-Albufera
	Concejal Delegada de Contaminación Acústica, Sanidad y Laboratorio Municipal
	Concejal Delegada de Consumo y Relaciones con los Consumidores
	Concejal Delegada de Playas
	Concejal Delegada de Cementerios

ÀREA DE PROGRESO HUMANO Y CULTURA	Coordinador General
	Concejal Delegada de Bienestar Social e Integración
	Concejal Delegada de Cultura
	Concejal Delegada de Orquesta y Banda Municipales
	Concejal Delegado de Deportes y Gestión delegada Marina Real Juan Carlos I
	Concejal Delegado de Juventud
	Concejal Delegado de Fiestas y Cultura Popular
	Concejal Delegado de Educación y Universidad Popular

ÀREA DE ADMINISTRACIÓN ELECTRÓNICA, PERSONAL, DESCENTRALIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN	Coordinador General
	Concejal Delegado de Personal
	Concejal Delegado de Gobierno Interior
	Concejal Delegado de Información al Ciudadano, Relaciones con el Defensor del Pueblo y el Síndic de Greuges
	Concejal Delegado de Descentralización y Participación Ciudadana
	Concejal Delegado de Pedanías

En el presente trabajo nos centramos en el Servicio de Licencias urbanísticas de edificación el cual estará dentro del área de Urbanismo, Calidad Urbana y Vivienda, y asimismo dentro de otros áreas del Ayuntamiento como son Urbanismo, una Delegación y una Dirección General, pero que no tendrá mayor trascendencia en lo que nos atañe. Como hemos comentado en la introducción, el proyecto estará relacionado íntimamente con este servicio del Ayuntamiento, de modo que a continuación explicaremos en que consiste dicho órgano del Ayuntamiento.

3 SERVICIO DE LICENCIAS

3.1 FUNCIONAMIENTO Y ESTRUCTURA DEL SERVICIO:

La principal función de este Servicio es la del trámite de licencias, en particular, las Licencias Urbanísticas. En primer lugar veremos en que consiste dicho trámite:

Para poder explicar una materia tan extensa como es la del trámite de las licencias municipales en la ciudad de Valencia, resultará adecuado disponer de una explicación que trate de forma global los aspectos administrativos y técnicos suficientes para entender dicho servicio, su funcionamiento, cometido, y recursos de los que se sirve, como es el caso de los Sistemas de Información Geográfica, en los que profundizaremos más adelante.

A diferencia de un ayuntamiento pequeño, donde el arquitecto municipal desempeña todas las tareas que le son propias, en una gran ciudad, como es Valencia, cada técnico municipal realiza una función concreta. Lo que sí es cierto, es que la complejidad dispositiva, es la misma, independientemente del tamaño, es decir, que la normativa de aplicación será la misma y habrá las mismas disposiciones legales de obligado cumplimiento en todo el marco nacional.

El Servicio de Licencias Urbanísticas de Obras de Edificación que nos atañe, precisa de informes complementarios de otros servicios del ayuntamiento para la consecución de la Licencia Municipal, es decir, este servicio que tramita licencias no es autónomo, tiene responsabilidades funcionales repartidas con otras partes del ayuntamiento.

Existen distintos tipos de licencias, pero nosotros nos centraremos en las Licencias de Obras de Edificación, puesto que son con diferencia, las más complejas en cuanto a trámite administrativo además de ser las más representativas de la profesión de aparejador. Asimismo, podemos con ello representar a todas las demás, puesto que no diferirán en gran medida y como decimos, serán de menor complejidad.

3.1.1 ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA EN TORNO AL TRÁMITE DE LICENCIAS

A continuación expondremos en forma de gráfico, las conexiones administrativas múltiples para la tramitación de Licencias entre los diferentes departamentos del Ayuntamiento y de otras administraciones públicas que nos atañe principalmente en el servicio objeto de estudio, para de esta manera, entender mejor el amplio proceso necesario para conseguir una licencia.

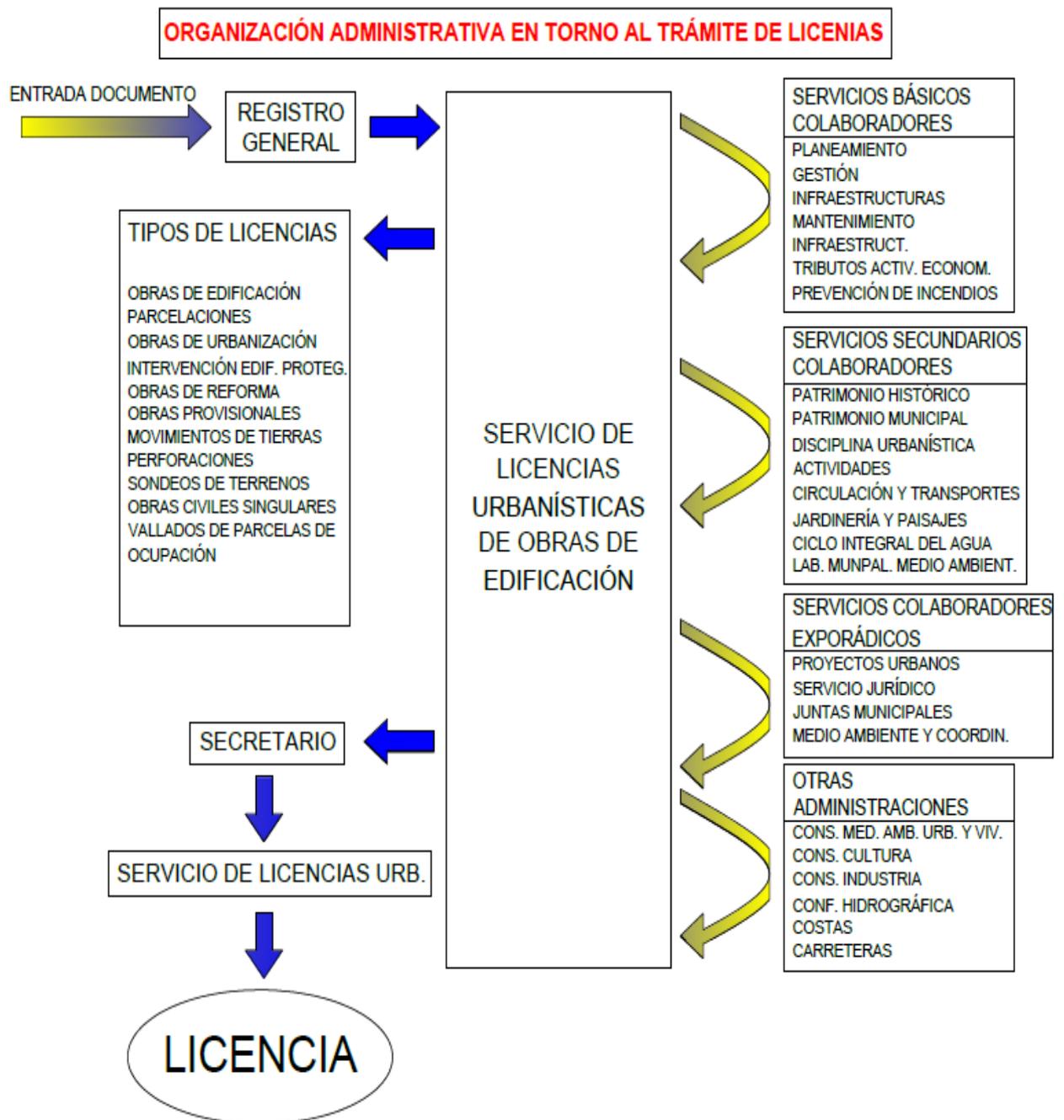


Gráfico perteneciente a “Preparación de Arquitectos Municipales” por Fernando Aledón Cuesta (con modificaciones de propia elaboración)

Visto los organismos con posibilidad de intervención en el trámite de licencias, vemos el proceso administrativo que deberán cumplir con todos los imperativos legales:

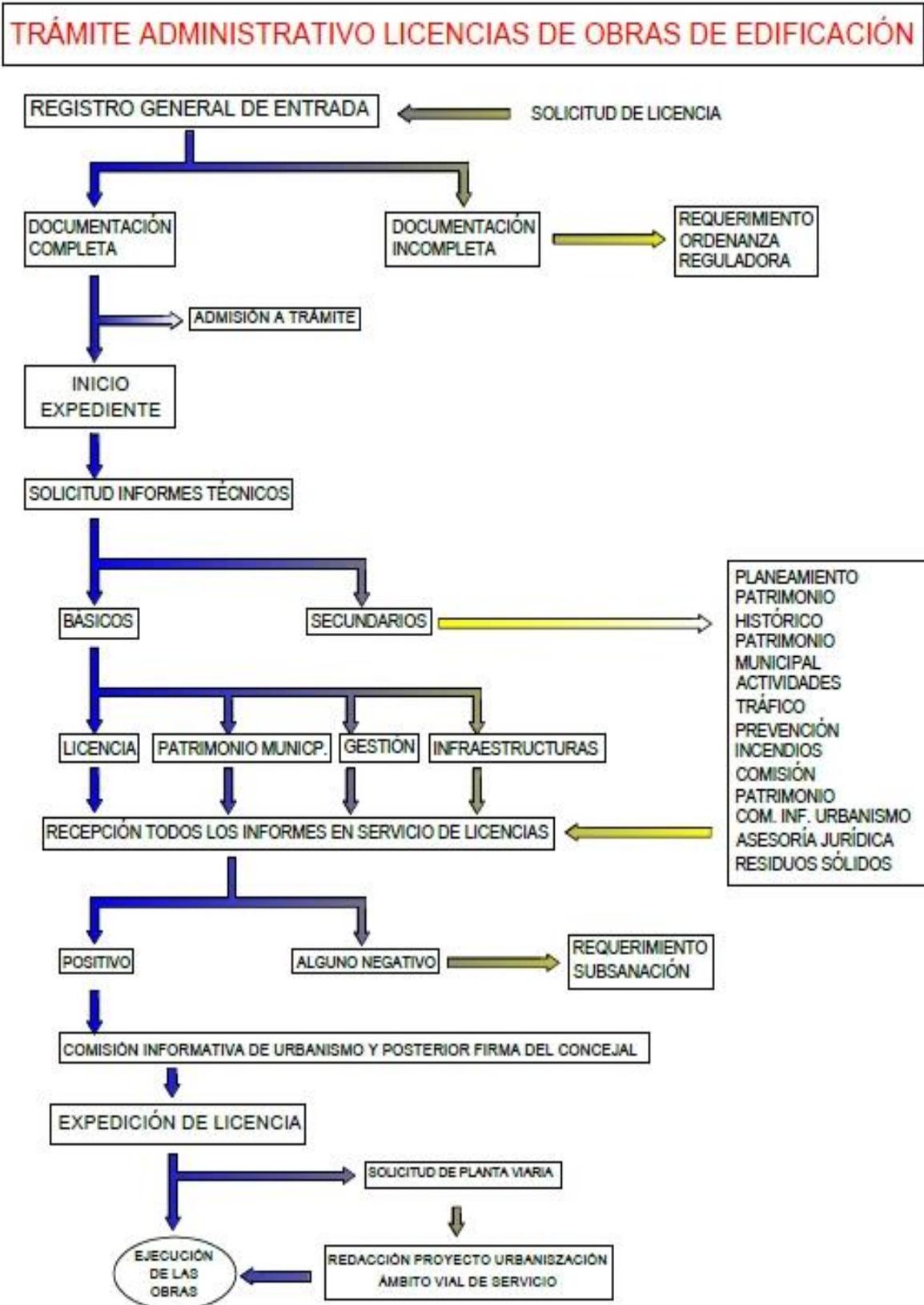


Gráfico perteneciente a "Preparación de Arquitectos Municipales" por Fernando Aledón Cuesta (con modificaciones de propia elaboración)

TRÁMITE ADMINISTRATIVO LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN; PASO 2

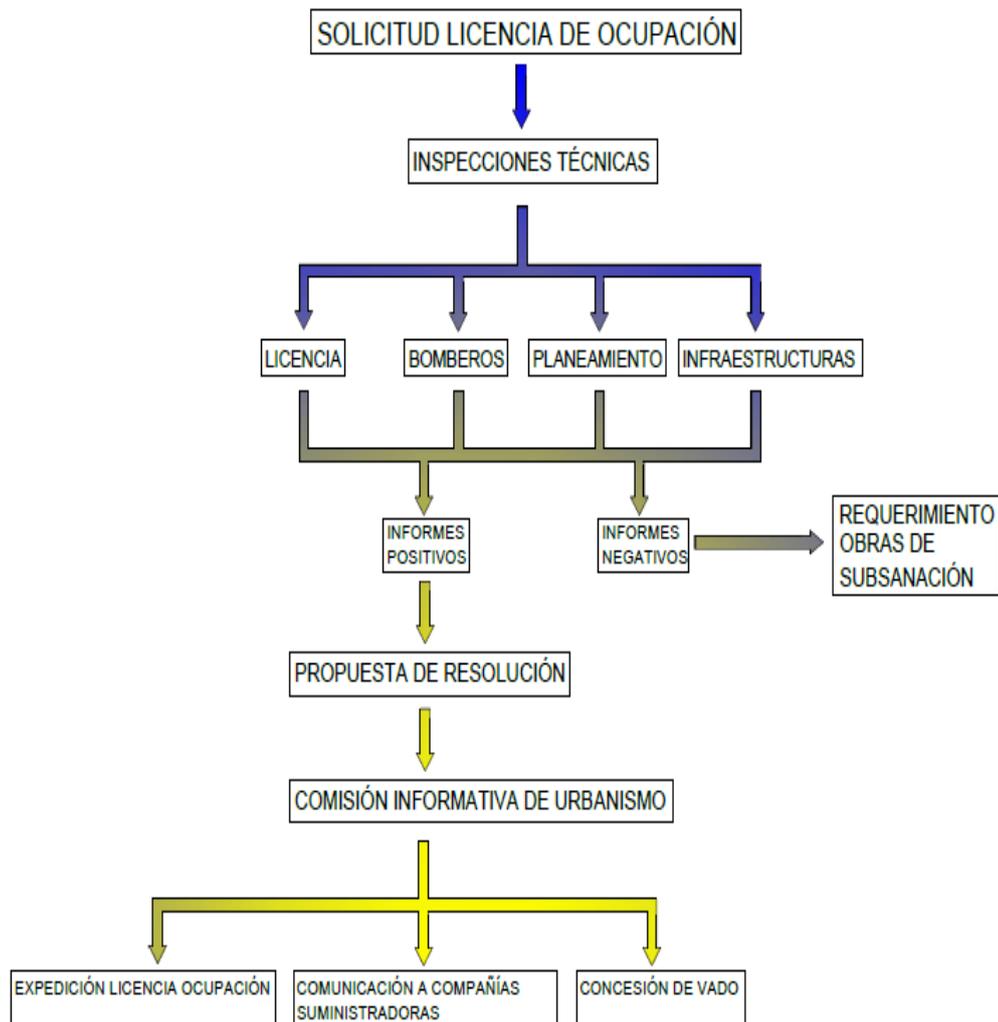


Gráfico perteneciente a “Preparación de Arquitectos Municipales” por Fernando Aledón Cuesta (con modificaciones de propia elaboración)

3.1.3 ASPECTOS IMPORTANTES

Debemos entender siempre, que la Licencia Municipal es el reconocimiento urbanístico del derecho a la edificación, es decir, que para nada se contemplan aspectos técnicos en un Proyecto de Ejecución, con la salvedad de las justificaciones sobre ruidos y vibraciones, y protección contra incendios porque la normativa sectorial así lo establece.

También es preciso resaltar, que la Licencia se otorga siempre “sin perjuicio de la propiedad y daños de terceros”, lo que implica que el Ayuntamiento supone en todo momento, la veracidad de la documentación presentada sin tener en cuenta posibles afecciones a terceros; velando solo por las afecciones que pudieran acaecer sobre los bienes de Dominio Público. Y sólo cuando un tercero se manifiesta en el expediente como parte afectada, toma las precauciones pertinentes, sin retrasar el trámite de la licencia si no existe causa justificada.

Y como último aspecto preliminar, hacemos énfasis en que la concesión de una licencia, es un procedimiento administrativo reglado y no cabe esperar un trámite de urgencia abreviado. Por tanto si un arquitecto recibe un encargo profesional que entraña riesgo inminente, lo que procede hacer es:

Si el riesgo es desproporcionado, acudir sin dilación al cuerpo de bomberos, ellos sí actuarán rápidamente.

Si según el criterio de aquel arquitecto se pueden asumir las operaciones; lo que el promotor y su arquitecto deben hacer es proceder sin dilación a apuntalar, apeear, entibar, suprimir partes amenazantes, etc., siempre con la intención de eliminar peligro. Paralelamente, redactar un proyecto y solicitar licencia de esas obras particulares y especiales definitivas de consolidación y/o reparación, que podría ser independiente o no, del expediente de licencia de obras del edificio que se proyecte.

Recientemente, a partir del 2012 con el Decreto Ley 2/2012, de Emprendedores , se ha creado un nuevo camino legal para la realización de proyectos de menor entidad con el fin de agilizar el trámite, eliminar tiempos muertos y permitir de esta forma una mayor fluidez constructiva que permita a los profesionales trabajar con asiduidad. Este camino es el de la Declaración Responsable (DERE), y engloba a todos aquellos proyectos que no ejecuten ni intervengan en cualquier estructura de una edificación; y a todos aquellos que usen cualquier tipo de andamio, sea para la fachada, para la cubierta o cualquier otra situación.

En nuestro proyecto teniendo en cuenta como hemos dicho que la entidad será menor, y por ello la complejidad también será menor, le dedicaremos más atención a las licencias urbanísticas.

3.1.4 SOLICITUD DE LICENCIA

Antes de adentrarnos en todo lo necesario para solicitar una licencia de manera más objetiva, resulta conveniente destacar el concepto de la “oportunidad” en la tramitación, en qué momento procede cada trámite y de qué forma llevarlo a cabo.

A título de ejemplo, abordando dicho concepto de “oportunidad”, veremos en el caso de Parcelaciones: Cuando la superficie ocupada por la edificación no coincida con la finca registral, por deseo de dividirla para edificar en parte, o para adecuarse a los parámetros de ocupación que determina el Planeamiento vigente, etc. resulta necesario a los efectos registrales y urbanísticos, la Licencia de Parcelación previa a la de obras, (art. 191 y 201 de la LUV), artículos que determinan que la división o segregación debe ser autorizada expresamente por el municipio, es decir mediante licencia de parcelación y no se reconocerá implícitamente en la licencia de obras. La licencia de Parcelación puede tramitarse en expediente aparte o en el mismo del de Obras; sin embargo, siempre que se necesite un préstamo hipotecario, resulta obligatoria la Declaración de Obra Nueva y por lo tanto la Licencia de Parcelación previa.

A continuación detallaremos toda la documentación de carácter obligatorio en el momento de la solicitud de licencia en el Ayuntamiento de Valencia:

Impreso solicitud:

- Se deberán cumplimentar todos los datos
- En el caso de representar a persona jurídica, la copia de Poderes cotejada en el Registro General.
- Si se trata de Viviendas de Protección Pública interesa reflejarlo en la solicitud de licencia y aportar la Calificación Provisional, con ello se puede optar a una reducción de impuestos.
- Requerir el Cuestionario estadístico del Ministerio de Fomento y la ficha urbanística.

(ICO), Impuesto de Construcciones instalaciones y obras:

Deberá mostrarse en el Registro General de entrada, el resumen del Presupuesto del proyecto, para que se pueda fijar la tasa por actuaciones urbanísticas, a liquidar en el Servicio de Tributos. Una vez fijada la tasa, acudir al banco a depositar el importe. Con el resguardo bancario, es cuando podrá solicitarse la licencia, con el resto de documentos.

Certificado sobre alineaciones:

Siempre que se pretenda una licencia de nueva planta, de ampliación, de rehabilitación integral, o una licencia de intervención sobre un edificio catalogado con demoliciones generalizadas, el Certificado sobre Alineaciones resulta obligatorio. Solo así se podrá comprobar la profundidad edificable, el ajuste a la alineación exterior, etc.

El arquitecto proyectista, con este certificado podrá adecuar su proyecto a la situación urbanística, sin incertidumbres, detectando de haberlas, situaciones de Fuera de Ordenación Sustantiva, que imposibilitan la licencia, ó, Diferido que limitan el nivel posible de intervención.

Proyecto Básico:

Tres ejemplares del proyecto básico, visados por el correspondiente Colegio Profesional.

Plano de mantenimiento de cartografía:

A escala 1/500, reflejando cubiertas, volúmenes, nº de plantas, etc.

Plano de emplazamiento:

A escala 1/1000, diligenciado por el Servicio de Planimetría Municipal, en donde se señale la calle y el nº de policía.

Impresos sobre:

- La cesión de terrenos en suelo urbano
- Transferencia de aprovechamiento
- Ámbito vial de servicio
- Cesiones complementarias
- Sobre Obras de Urbanización, compromiso que se asume para el cumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación.

3.1.4.1. SUPUESTOS VARIOS A LA HORA DE SOLICITUD DE LICENCIA:

Procedimiento Abreviado:

Hay supuestos, en los que el procedimiento de trámite de la licencia es sumamente corto, independientemente de la extensión que abarquen las obras; como son los casos de enclaves en zonas de planeamiento diferido ya desarrollados. En estos supuestos no proceden cesiones de viales y carga urbanística, ni efectuar obras de urbanización. El único informe que es preciso efectuar, es el del Servicio de Licencias, como si de unas obras de reforma se tratara.

Agente Urbanizador:

En los programas de Actuación Integrada, la figura del Agente Urbanizador, regulada en el art. 119 de la LUV, puede negarse al otorgamiento de la licencia de forma justificada, por no encontrarse el promotor al corriente de sus obligaciones urbanísticas y económicas con aquel. Por ello, el Ayuntamiento debe notificar al A. Urbanizador, y éste remitir al Ayuntamiento informe favorable o contrario justificado, al otorgamiento de Licencia.

Licencias Parciales:

Según el artículo 195 de la LUV, cabe otorgar Licencias Parciales que autoricen la realización de fases concretas del proyecto, a expensas de la subsanación o suplemento de éste en aspectos menores y complementarios pendientes de autorización.

Innecesariedad de Parcelación:

De pretender agregar o dividir parcelas, (art. 201 LUV) sólo será innecesaria la Licencia de parcelación, en los supuestos en que no se aumente el nº de fincas, o en ejecución de planeamiento.

Licencias por fases:

Existe la posibilidad de conceder licencia de obras en una sola fase, en varias fases, o en varias licencias para una edificación.

Proyecto Básico - Derribo:

Las Licencias de Derribo se tramitan en el Servicio de Disciplina Urbanística. Sin embargo, cuando se trata de intervenir en un edificio catalogado con protección histórica patrimonial, aunque se pretendan demoliciones generalizadas, el derribo, obligatoriamente formará parte del proyecto y se tratará de una Licencia de Intervención (Art. 211 LUV), que ampara todas las actuaciones sobre el edificio.

Licencia de Obras y Ambiental o de Actividad

Cuando se pretenda construir un edificio de nueva planta, que contemple la instalación de una actividad concreta que esté sujeta a la instalación de una actividad concreta que esté sujeta a la obtención de Licencia Ambiental; resulta obligatoria la obtención de la L. de Obra y Ambiental mediante Resolución única, (art. 28.1 LOFCE).

No obstante, existe la posibilidad de conceder directamente, licencia de obras para la construcción de un edificio – contenedor, es decir sin uso definido, aunque para ello, el Ayuntamiento debe tomar la cautela de condicionar la licencia, a los usos permitidos por el Plan General.

Subsuelo público:

La solicitud de licencia con ocupación de subsuelo público con sótanos de la edificación principal, supone la obtención previa de la Concesión Administrativa en el Servicio de Patrimonio Municipal.

Impacto ambiental:

Cuando se pretenda la obtención de una licencia de obras en suelo rústico o especialmente protegido para la huerta, en definitiva suelos protegidos ambientalmente,

será requisito previo a la licencia, la redacción de un proyecto sobre impacto ambiental y la correspondiente autorización de los organismos competentes, (Consellería de Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica, Parque Natural de la Albufera, etc.).

Proyectos Complementarios:

Según las respectivas normativas, en fase de solicitud de licencia, deben exigirse tanto el proyecto sobre acceso a las Telecomunicaciones, como el proyecto de Seguridad y Salud, y el de Captación de Energía Solar.

En lo concerniente al Proyecto de Seguridad y Salud el Ayuntamiento de Valencia, acorde a lo regulado en el artículo 17 del R.D. 1627/97, sobre Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción, dispone exigir este proyecto para poder expedir la licencia, es decir para poder entregarla al interesado, no siendo necesaria su aportación en el trámite de la licencia.

No conviene olvidar el requisito de la presentación del Proyecto de Seguridad y Salud, por la gran responsabilidad para el Ayuntamiento que ello conlleva, la no aportación obliga a una Orden de Paralización.

Autorizaciones complementarias:

Existen supuestos, en los que es preciso exigir en el momento de la solicitud de licencia, autorizaciones o proyectos supervisados, por otras administraciones.

- Consellería de Cultura: Cuando el solar o edificio donde se pretenda actuar, se encuentre situado en entornos de monumentos, declarados Bien de Interés Común (B.I.C.), o en áreas de discrepancia urbanística. También en el supuesto en que se pretenda actuar en un enclave declarado Zona de Vigilancia Arqueológica. Ello supondrá las excavaciones arqueológicas previas a la licencia.
- Consellería de Industria: Para los boletines de instalación de ascensores y otras maquinarias.
- Otros permisos: De la Confederación Hidrográfica del Júcar; de Carreteras; de Costas; del Ministerio; etc.

Consideración de solar edificable:

En ocasiones se llega a solicitar licencia, sobre parcelas que no tienen la consideración jurídica de solar, bien porque no constituye parcela mínima por sí misma o por colindantes, o porque no posee todas las infraestructuras mínimas.

Necesidad de Parcelación:

Cuando se dé la circunstancia expresada anteriormente, de no poseer la condición de parcela mínima por sí misma o por colindantes, existirá la obligación de obtener Licencia de Parcelación, previa o simultáneamente a la Licencia de Obras.

Cuando Notarios y registradores detectan que la parcela que obtiene licencia de obras no coincide con la situación registral actual, exigen para la declaración de obra nueva una Licencia de Parcelación, por lo que a los efectos de préstamos hipotecarios, resulta necesaria la obtención de la licencia de parcelación, previamente a la solicitud de la de obras.

Edificios existentes; posibilidades de intervención:

En el caso de intervenir sobre edificios existentes, por las limitaciones que establece la Disposición Transitoria Novena del Plan General, deberá analizarse si existe situación de “Fuera de Ordenación”, bien sea Sustantivo o Diferido. (art. 30 y 111 – LUV).

- En el supuesto de F.O. Sustantivo, las obras permitidas son exclusivamente de mantenimiento.
- En el supuesto de F.O. Diferido, se permiten obras de rehabilitación, siempre que no supongan reestructuración total, entendiendo como tal, aquellas obras que no superen el 50% del valor actual del edificio, ni la reposición de más de un tercio de la estructura. Tampoco pueden suponer cambio de uso dominante del edificio, ni incremento de volumen.

3.1.5 EL PROYECTO BÁSICO

Repetimos en este apartado que para la solicitud de una Licencia Urbanística, no es necesario presentar el Proyecto, (sólo se requiere para dar comienzo a las obras; art. 29.3 LOFCE). Sin embargo, sí que deben exigirse a nivel de Proyecto Ejecutivo con un anexo específico, la justificación de prevención y extinción de incendios (Anejo 1 del DB – SI), y según las ordenanzas municipales del Ayuntamiento de Valencia en particular, la Captación solar para agua caliente sanitaria, y el aislamiento de ruidos y vibraciones.

Otros proyectos imprescindibles:

Para obtener licencia, es imperativo legal, aportar los Proyectos de Ejecución sobre Telecomunicaciones y Seguridad y Salud. Estos proyectos, por acuerdo municipal se podrán aportar tras la obtención de la Licencia y siempre antes de comenzar las obras, al igual que el Proyecto de Ejecución.

Certificado de Alineaciones:

Es un documento expedido por el Ayuntamiento, que resulta imprescindible para solicitar licencia y sobre todo para poder redactar un proyecto básico con acierto. Este certificado se expide de la oficina de Cartografía Municipal del Ayuntamiento.

Plano de Emplazamiento:

- Debe recoger todas las acotaciones del certificado de alineaciones municipales.
- Hacer referencia a la cartografía del Plan General, planos serie B y C.
- Debe de resultar un planeamiento diferido ya aprobado, igualmente.

- Debe reflejar el análisis sobre si la parcela a construir, es edificable por si misma y/o por las colindantes (superficies, tamaños y dimensiones mínimos, y situaciones de Fuera de Ordenación Sustantivo o Diferido)

Suspensión de licencias:

En zonas donde se éste elaborando el planeamiento y que tras someterlo a exposición al público se decreta la suspensión cautelar de licencias, hay que prestar especial atención a la hora de supervisar un proyecto, a la naturaleza del acto suspensivo, y al grado de compatibilidad entre los dos planeamientos, es decir, si existe coincidencia de planeamiento entre el actual y el futuro. Sólo así resulta viable otorgar licencia (más adelante, en el apartado práctico del proyecto trataremos este tema con más detalle).

Documentación fotográfica:

Cuando se trate de un proyecto de rehabilitación, restauración, reforma, ampliación, etc. se requieren fotografías a color del edificio y su entorno. Si se trata de edificios protegidos, se exigirá un reportaje fotográfico a color de: fachada, cubiertas, zaguanes, escaleras y demás elementos de interés.

Descripción de las obras:

La descripción de las obras tiene unos requisitos cara al registro de la Propiedad; deben definirse el número de plantas sobre y bajo rasante, nº de plazas de aparcamiento, de locales comerciales, de viviendas por plantas y total, si se trata de V.P.P, etc.

Ordenanza de Residuos Sólidos

La Ordenanza Municipal de Residuos Sólidos de Valencia, al igual que el CTE DB-HS, viene a exigir unos cuartos o recintos, de dimensiones normalizadas, para la recogida selectiva de basuras. Esta exigencia resulta obligatoria materializarla en el Proyecto Básico en el caso de Valencia ciudad para aquellos edificios de nueva construcción que se sitúen en zonas de expansión.

Ordenanza de captación de energía solar térmica para el agua caliente sanitaria, y CTE DB-HE:

Según el CTE y esta ordenanza municipal del ayuntamiento de Valencia, resulta obligatoria la captación de energía solar para el ahorro energético y reducir la contaminación, por ello se requiere en el momento de la solicitud de la licencia, la presentación del proyecto ejecutivo de esta instalación, además de su adecuación arquitectónica y la justificación de no afectar negativamente al entorno urbanístico.

3.1.6 OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las competencias corresponderán al Servicio de Obras de Urbanización o al de Mantenimiento de Infraestructuras en el caso de estar consolidada ya la zona. Como apuntamos anteriormente este Servicio estará ligado al de Licencias, haciéndose necesaria su intervención en muchas ocasiones.

No procede otorgar licencia sin la oportuna apertura de viales, si es el caso. Por consiguiente, cuando los viales no estén urbanizados y cedidos al Ayuntamiento, resulta obligatorio para el promotor, proceder a la redacción del Proyecto de Urbanización, bien antes de obtener licencia, o bien con licencia concedida durante la ejecución de las obras y antes de la solicitud de la Licencia de Ocupación del edificio.

De la misma manera también pueden darse competencias otros servicios como: Parques y Jardines, Ciclo Integral del Agua, Alumbrado Público, etc.

3.1.7 DURANTE EL TRÁMITE DE LA LICENCIA

Durante la tramitación de la Licencia de obras solicitada, pueden presentarse:

- Modificados de proyecto solicitud de licencia
- Cambios de solicitante
- Subsanación de reparos detectados por el Ayuntamiento.
- En general, todo tipo de documentos y/o escritos que se requieran.

Cambio de normativa aplicable: A los modificados sustanciales de proyecto presentados, puede resultarles de aplicación normativas de aparición posterior. Y se entiende por modificado sustancial de proyecto:

- Los cambios de uso.
- Los incrementos de superficie
- Los cambios importantes de distribución
- En general, cuando el proyecto poco tenga que ver con el primero.

3.1.8 DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Posteriormente a la obtención de la Licencia y durante la ejecución de las obras de edificación, el promotor puede presentar cualquier solicitud, además del trámite del proyecto de urbanización antes mencionado; tal como:

- Modificados de licencia concedida
- Subsanación de deficiencias
- Respuesta a requerimientos
- Solicitud de prórroga
- Desistimientos

Condiciones de la Licencia: Las condiciones que pudieran figurar en la licencia deberán subsanarse por parte del promotor, y presentar éste la documentación pertinente, antes de dar comienzo las obras. Estas condiciones, podrían entrañar una modificación de la licencia.

No atender las condiciones en tiempo y forma, cabe entenderlo como obras no ajustadas a licencia.

Nuevas tasas: En ocasiones, los modificados de licencia solicitados por el promotor, acarrear incrementos de tasas.

Prórrogas: El tiempo establecido para comenzar las obras, desde que se otorga la licencia es de 6 meses. Para terminar la estructura, 1 año. Y para acabar el edificio, 2 años.

Durante la ejecución de las obras, cabe una prórroga de 6 meses de paralización voluntaria de las mismas.

Las prórrogas se deben pedir en tiempo y forma, es decir, antes de que prescriba el plazo de la licencia.

Caducidad de las licencias: Las licencias, no caducan por el mero hecho de que venza el plazo establecido, sino que debe mediar Resolución municipal expresa.

Cambios de decisión en obras: Si durante la obra, el promotor decide efectuar cambios sobre proyecto, se aconseja acudir al Ayuntamiento a consultar con los técnicos del Servicio de Licencias; debe asegurarse de no incurrir en alguna infracción urbanística.

Postergarse a las inspecciones de Licencias de Primera Utilización, puede suponer obras de demolición.

3.1.9 LICENCIA DE OCUPACIÓN

En cualquier momento de solicitar la Licencia de Ocupación, del edificio construido, (que resulta obligatoria en cualquier municipio según la LOFCE), deberán estar las obras de edificación acabadas y en correctas condiciones de uso, así como las obras de urbanización.

Se exigen los siguientes documentos:

- Certificado final de obra con visado colegial, firmado por las dos direcciones facultativas.
- Certificado de vidrios de seguridad y antepechos.
- Certificado específico sobre prevención y protección de incendios (CTE DB-SI)

- Certificado con la empresa instaladora, firmado por técnico competente de plantilla y bisado por su colegio profesional, sobre las instalaciones activas contra incendios de edificios (CTE DB-SI)
- Certificados sobre telecomunicaciones
- Certificado sobre el aislamiento acústico obtenido en el edificio, mediante ensayo “in situ” normalizado (Ordenanza Municipal de Medio Ambiente, Ruido y Vibraciones)
- Cualquier otro certificado, que por la particularidad del edificio, se le pudiera requerir.
- Acta de recepción de las obras (LOFCE)

También se deben exigir otros documentos como:

- Boletín sobre instalaciones de aparatos elevadores.
- Sello de Planimetría Municipal sobre la petición de Licencia de Ocupación.
- Liquidación de tasas municipales
- Proyecto final de obra, o planos modificados, sobre las modificaciones llevadas a cabo en obra, respecto el proyecto que obtuvo la licencia.
- Cualquier otro documento que se derive de la particularidad del edificio.

3.2 FUNCIONAMIENTO DEL PLANEAMIENTO

Abordaremos a continuación la concesión de licencias urbanísticas desde el plano normativo y técnico que debe de cumplir cualquier petición para ser positiva.

Antes de comenzar cabe comentar que existirán dos tipos de peticiones para cualquier intervención o edificación urbanística que se pretenda bajo la responsabilidad del Ayuntamiento de Valencia. Una será la propia Licencia y la otra será la DERE (Declaración Responsable). Esta última, recientemente creada, servirá para agilizar los trámites, puesto que se podrá poner en marcha inmediatamente de ser aceptada. La diferencia entre ambas, principalmente son dos: Toda obra de edificación en la que no se intervenga ni modifique lo más mínimo la estructura del edificio a tratar, será DERE, mientras que las que sí, serán Licencias; y toda obra de edificación en la que no se intervenga en la fachada y/o se utilice andamio será DERE, mientras que aquellas que se intervenga en fachada, o cubierta, o envolvente en general, será licencia. Nosotros trataremos para este proyecto las Licencias, las cuales evidentemente además de requerir un tiempo mayor de proceso serán de una mayor complejidad.

Analizaremos por tanto el marco urbanístico de la ciudad de Valencia, planeamientos, instrumentos de desarrollo, revisiones,... y con ello el estado actual en que se encuentra, es decir, desde el punto de vista del ciudadano, veremos dónde buscar o consultar las normas urbanísticas que pueden ser de incumbencia a la hora de realizar cualquier tipo de obra de edificación en Valencia.

En 1988 se creó el Planeamiento General (PGOU 1988) sobre el que se cimentan todos los instrumentos posteriores. Su creación fue compuesta por tres pasos fundamentales:

1. Información pública: Hubo un periodo de información pública en el que se dio a conocer la nueva planificación para facilitar la nueva implantación.
2. Aprobado provisional: En este nuevo periodo se aprueba y se empieza a dar uso dicho planeamiento, pero no estará implantado definitivamente.
3. Aprobado definitivo: Plena implantación y seguimiento del plan.

Este plan definirá la ordenación, la estructura, el desarrollo, de la ciudad de Valencia, etc. a partir de su creación.

La ciudad de Valencia además de regirse por el PGOU siguiendo el marco de desarrollo de tal, estará subdividido en ciertas zonas por instrumentos de desarrollo específicos, también llamados planes especiales, cuya función será la de preservar y desarrollar dichas zonas de forma característica provocado por la singularidad que puede contener en su entorno, edificación, uso, etc. o simplemente porque el PGOU lo dejó sin definir definitivamente.

En 2010 se elabora la revisión del Plan General de Ordenación Urbana (RPGOU) en el cual se lleva a cabo una reforma o revisión estructural de la ciudad de Valencia, dando

lugar a la creación de un catálogo de BIC (Bienes de Interés Cultural) y BRL (Bien de Relevancia Local); un núcleo histórico tradicional protegiendo zonas características especiales; y una serie de áreas arqueológicas protegidas que preservarán zonas con riesgo arqueológico a la hora de actuar en el terreno.

En estos momentos la RPGOU-2010 se encuentra en la fase de Aprobación provisional, es decir pasó la fase de Información Pública y todavía no se ha aprobado definitivamente.

Puede darse la situación perfectamente de que en algún caso haya peticiones de licencia para una edificación situada en cualquier zona regida urbanísticamente por el PGOU-88, a su vez regida por cualquiera de los planes especiales, y/o a su vez por la Revisión del Plan General, y que uno de estos esté en periodo de aprobación provisional. En tal caso, pueden existir dos posibilidades: Una, que los planeamientos sean coincidentes urbanísticamente en cuanto a la edificación del interesado, por lo cual no existirá ningún problema; y dos, que existan contradicciones entre los distintos planes. En esta segunda posibilidad se procederá a la “Suspensión de Licencias”. La suspensión de licencias es un periodo máximo de 2 años desde la aprobación provisional del planeamiento causante de tal situación, hasta que el Ayuntamiento apruebe el Planeamiento definitivamente. En este periodo se podrá paralizar tal petición de licencia a la espera de la aprobación definitiva. El problema viene cuando pasan esos 2 años (como es el caso ahora mismo en Valencia) donde el ayuntamiento está obligado a seguir con el procedimiento y otorgar la licencia cumpliendo con el PGOU-1988 o el planeamiento más antiguo que fuere en su caso. Esto, a ojos del ciudadano no es buena opción porque en el futuro con la aprobación definitiva puede verse con el resultado de su edificación en fuera de ordenación (no cumpliendo con el planeamiento) con respecto al planeamiento aprobado posteriormente y podría desembocar en la expropiación del mismo y, por consiguiente su demolición.

En estos momentos, esta es precisamente una posible situación en el Ayuntamiento de Valencia, debido a que el estado de la Revisión del Plan General de 2010 está en aprobación provisional y se han cumplido los 2 años máximos que tiene el Ayuntamiento para resolver la aprobación definitiva. A título de curiosidad cabe decir que se ha dado más de una situación de estas características en el Ayuntamiento de Valencia y aun advirtiendo al ciudadano de la posibilidad futura que pueda tener seguir adelante con su proyecto edificatorio, este, puesto que tiene derecho a ello, ha continuado igualmente. Más concretamente se dio licencia para una edificación en el emplazamiento de una futura rotonda, pero como decimos, el ciudadano está en su derecho, está debidamente informado, y no deja de ser una anécdota, poco usual.

Con esta explicación hemos visto los distintos instrumentos de planeamiento urbanístico con los que cuenta la ciudad de Valencia. Por supuesto si nos metiéramos en el estudio más profundo del planeamiento podríamos ver la infinidad de información y

características de que dispone, pero nos centraremos a continuación con la información orientada a los SIG.

4 SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA

4.1 UTILIZACIÓN DE LOS SIG EN EL SISTEMA DE LICENCIAS:

El ayuntamiento de Valencia se sirve de una amplia base de datos geográfica. Es de gran importancia que la Administración Pública disponga de información suficiente para poder acometer cualquier tipo de actividad que pueda acontecer en el día a día de una ciudad importante y con múltiples demandas. Cada servicio del Ayuntamiento dispondrá de una base de datos geográfica diferente acorde a sus necesidades, por tanto, siguiendo con el título del proyecto, nos ocuparemos de conocer y analizar toda la información geográfica de la que dispone el Servicio de Licencias del Ayuntamiento de Valencia.

Antes de empezar, cabe destacar, que en casi todo momento estaremos hablando de “información cartográfica”, que viene de cartografía, la ciencia que se encarga del estudio y elaboración de mapas geográficos. Esto es así, porque la información con que se trabaja en este servicio, son mapas geográficos elaborados con distinta información, por ejemplo, urbanística, estructural, administrativa, etc. que situadas geográficamente son de imprescindible utilidad para el funcionamiento de dicho Servicio de Licencias. Por tanto, por lo general estaremos hablando de información cartográfica, cuando nos referimos a los sistemas de información geográfica en el Servicio de Licencias.

Evidentemente, son muchos los emplazamientos que en el día a día se utilizan o simplemente se consultan en un Ayuntamiento como el de Valencia, y cada uno de ellos con unas características diferentes, un planeamiento afectado diferente, un suelo diferente, etc. En definitiva, se hace necesario un software que utilice los SIG de tal manera que organice geográficamente toda la información posible y relevante.

Este software existe y es único, solo utilizado en el Ayuntamiento de Valencia, se trata del SIG corporativo, pero comúnmente es llamado “SIGESPA” (Sistema de Gestión Patrimonial). El SIGESPA estará formado por infinidad de capas de la ciudad de Valencia, cada una de ellas con información diferente de cada parcela, de cada alineación, de cada calle, etc.

A continuación veremos algunas de las capas más utilizadas y más singulares:

Comenzaremos con la vista más general en la que podemos ver a la derecha la pantalla visor con los límites administrativos que competen al Ayuntamiento de Valencia. En la parte izquierda disponemos de una vista general que nos marcará cuando ampliemos el zoom en la pantalla derecha, la situación a mayor escala. Debajo de esta, estará la leyenda de todas las capas disponibles agrupadas según sus características. En medio tenemos la barra de herramientas con los iconos más utilizados.

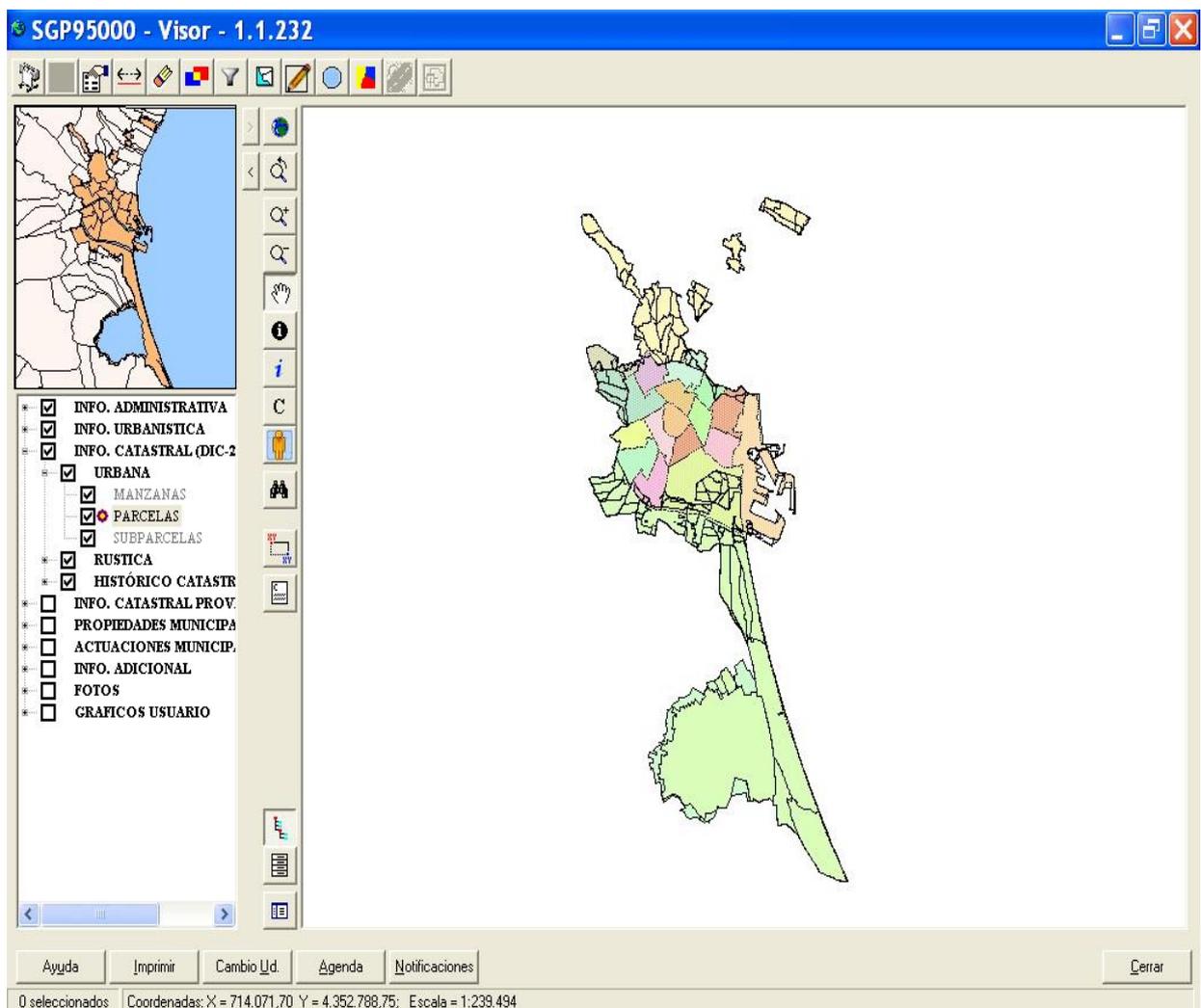
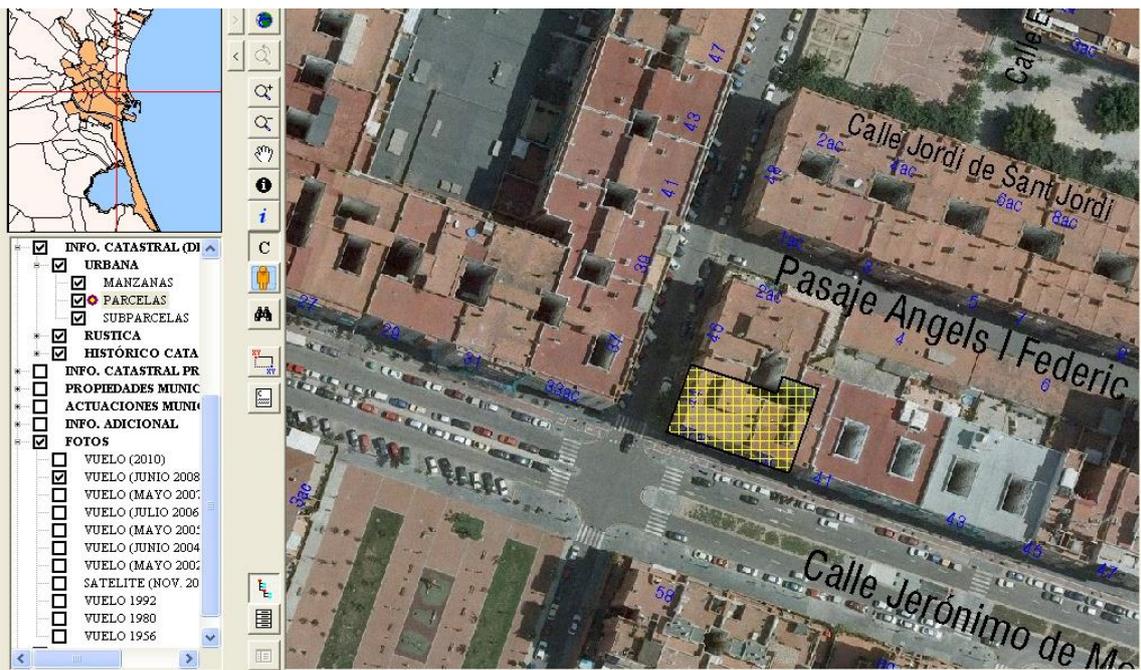
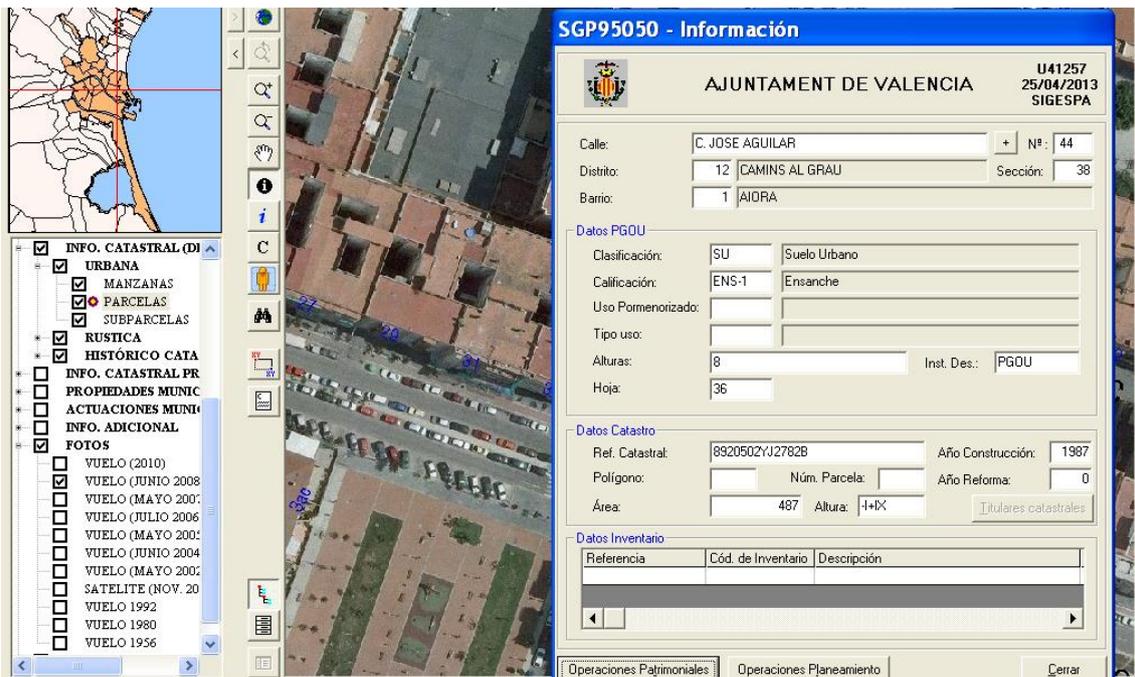


Imagen obtenida del SIG del Ayuntamiento de Valencia

Por supuesto no es la única información urbanística de la que podemos disponer. Podremos obtener información individual de cada edificio o cada parcela que necesitemos. En las siguientes fotografías veremos cómo podemos conocer datos como el distrito, la clasificación, la calificación, el uso, las alturas, el instrumento de desarrollo (muy importante esta última), el año de construcción, etc. (Aprovecharemos para ver también cómo es posible ver el visor en foto real en vez de foto administrativa).



Imágenes obtenidas del SIG del Ayuntamiento de Valencia

Pero todavía podremos obtener más con las fichas urbanísticas correspondientes a cada parcela. En ella se nos ofrecerá más detalladamente la información cartográfica, alineaciones, cuerpos volados, condiciones volumétricas, PGOU e instrumento de desarrollo, etc.

INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
Àrea de Urbanisme, Vivenda i Qualitat Urbana

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

1:1.000

DATOS CATASTRALES

Ref. Catastral	Ref. Plano	Calle	Número
6520813	YJ2762A	C. ALMIRANTE CADARSO	5

PARTICIÓN URBANÍSTICA:

Superficie gráfica (m²)	Número de partes	Subparcela	Superf. subparcela (m²)	Hoja(s) Serie C
417.15	1	1	417.15	35

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

DOCUMENTO URBANÍSTICO:

BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993 (PE1761) - XXX

CLASIFICACIÓN: (SU) Suelo Urbano

CALIFICACIÓN: (ENS-2) Ensanche Protegido

Uso Global o Dominante: (Rpl.) Residencial plurifamiliar | Usos Permitidos y Prohibidos: Art. 32 NNUU PEP-2 | Elementos Protegidos: -----

USOS: Usos Permitidos y Prohibidos: -----

CONDICIONES DE PARCELA (Art. 30 NNUU PEP-2):

Superficie (m²)	Profundidad (m)	Altura Máxima (m)	Alineaciones y prof. edif.
100	8	8 x 10	Art. 5.7 NNUU PGOU

CONDICIONES DE VOLUMEN (Art. 31 Ord. PEP-2):

Número Plantas	Altura Cornisa (m)	Altura Planta Baja (m)	Altura cornisa máxima
24.00	3.70 ≤ H ≤ 4.80	Hc = 4.80 + (3.20Np)	-----

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES (Art. 31.6 NNUU PEP-2):

APARCAMIENTOS: 1 Pza. por viv. + las correspondientes a otros usos permitidos que se adopten

OBSERVACIONES: Aícos sólo en Edif. de hasta 8 plantas (Art. 31.2 NNUU PEP-2)
Condiciones específicas sobre cambios de altura (Art. 31.8 NNUU PEP-2)

Fecha Emisión: 24 abril 2013 | Página: 1/1

Esta información, sólo válida para la parcela requerida, es copia fiel de la Base de Datos Cartográfica Municipal, en la fecha de su emisión, y no tiene carácter vinculante para la Administración, salvo que fuese debidamente confirmada.

DATOS CATASTRALES

Ref. Catastral	Ref. Plano	Calle	Número
6520813	YJ2762A	C. ALMIRANTE CADARSO	5

PARTICIÓN URBANÍSTICA:

Superficie gráfica (m²)	Número de partes	Subparcela	Superf. subparcela (m²)	Hoja(s) Serie C
417.15	1	1	417.15	35

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

DOCUMENTO URBANÍSTICO:

BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993 (PE1761) - XXX

CLASIFICACIÓN: (SU) Suelo Urbano

CALIFICACIÓN: (ENS-2) Ensanche Protegido

Uso Global o Dominante: (Rpl.) Residencial plurifamiliar | Usos Permitidos y Prohibidos: Art. 32 NNUU PEP-2 | Elementos Protegidos: -----

USOS: Usos Permitidos y Prohibidos: -----

CONDICIONES DE PARCELA (Art. 30 NNUU PEP-2):

Superficie (m²)	Profundidad (m)	Altura Máxima (m)	Alineaciones y prof. edif.
100	8	8 x 10	Art. 5.7 NNUU PGOU

CONDICIONES DE VOLUMEN (Art. 31 Ord. PEP-2):

Número Plantas	Altura Cornisa (m)	Altura Planta Baja (m)	Altura cornisa máxima
24.00	3.70 ≤ H ≤ 4.80	Hc = 4.80 + (3.20xNp)	-----

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES (Art. 31.6 NNUU PEP-2):

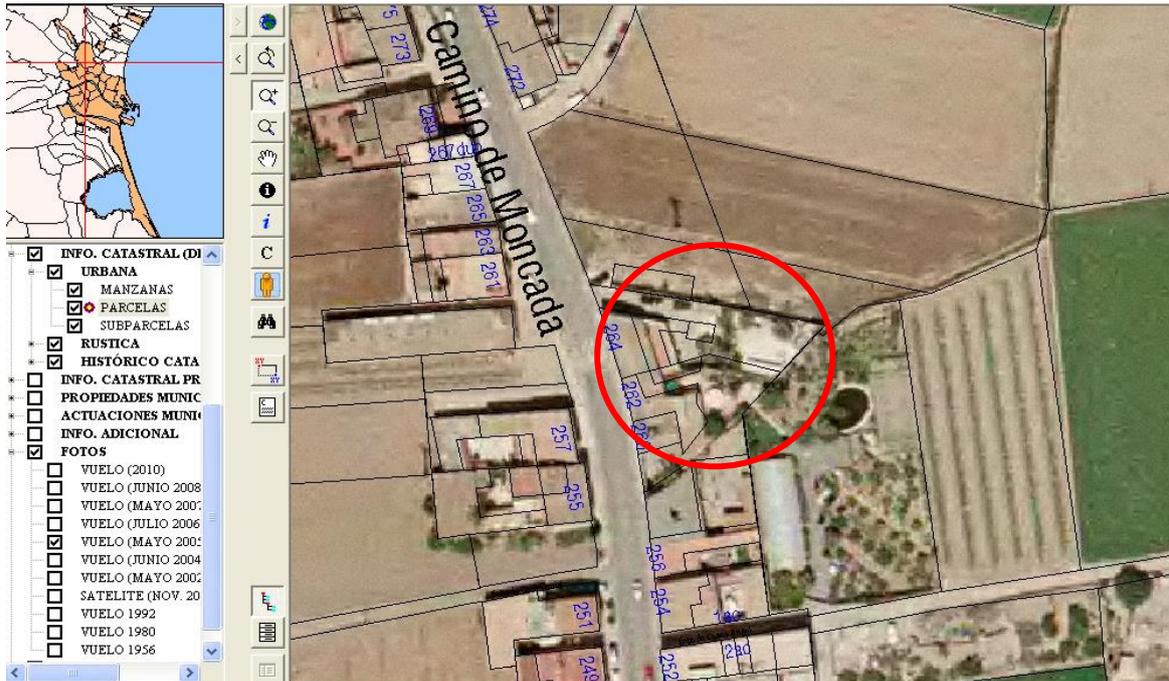
APARCAMIENTOS: 1 Pza. por viv. + las correspondientes a otros usos permitidos que se adopten

OBSERVACIONES: Aícos sólo en Edif. de hasta 8 plantas (Art. 31.2 NNUU PEP-2)
Condiciones específicas sobre cambios de altura (Art. 31.8 NNUU PEP-2)

Imágenes obtenidas del SIG del Ayuntamiento de Valencia

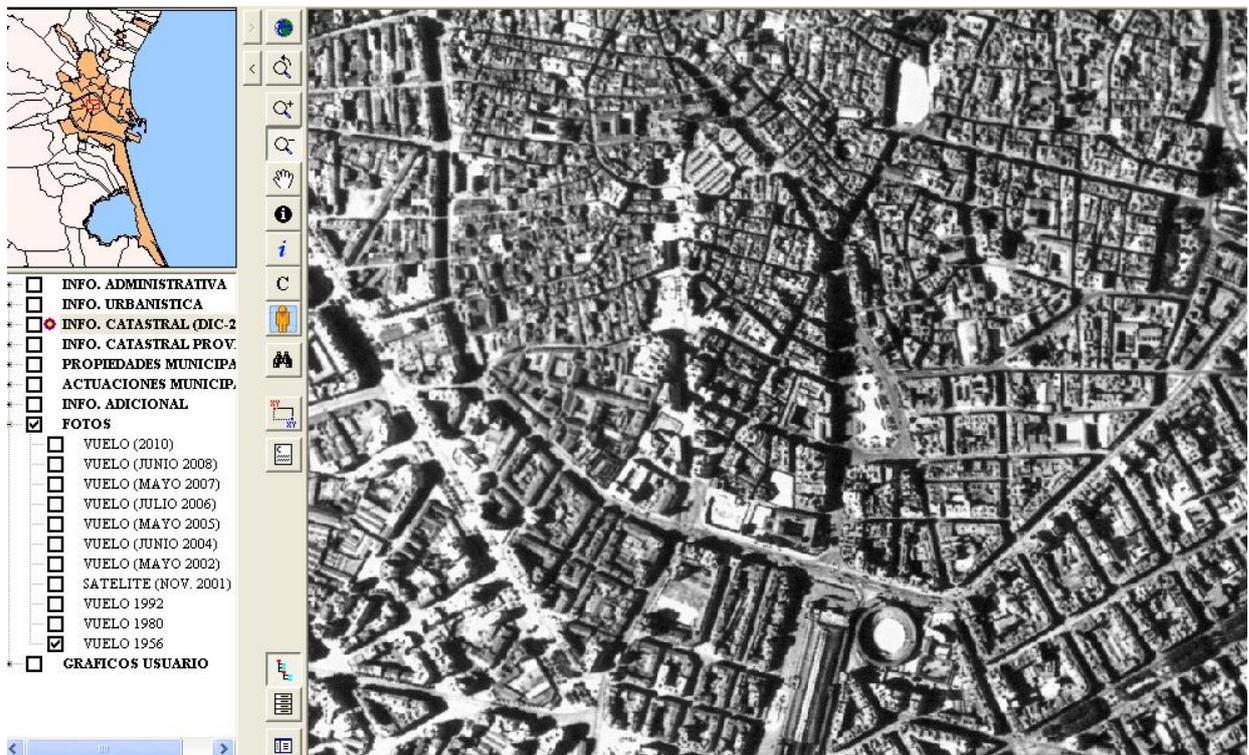
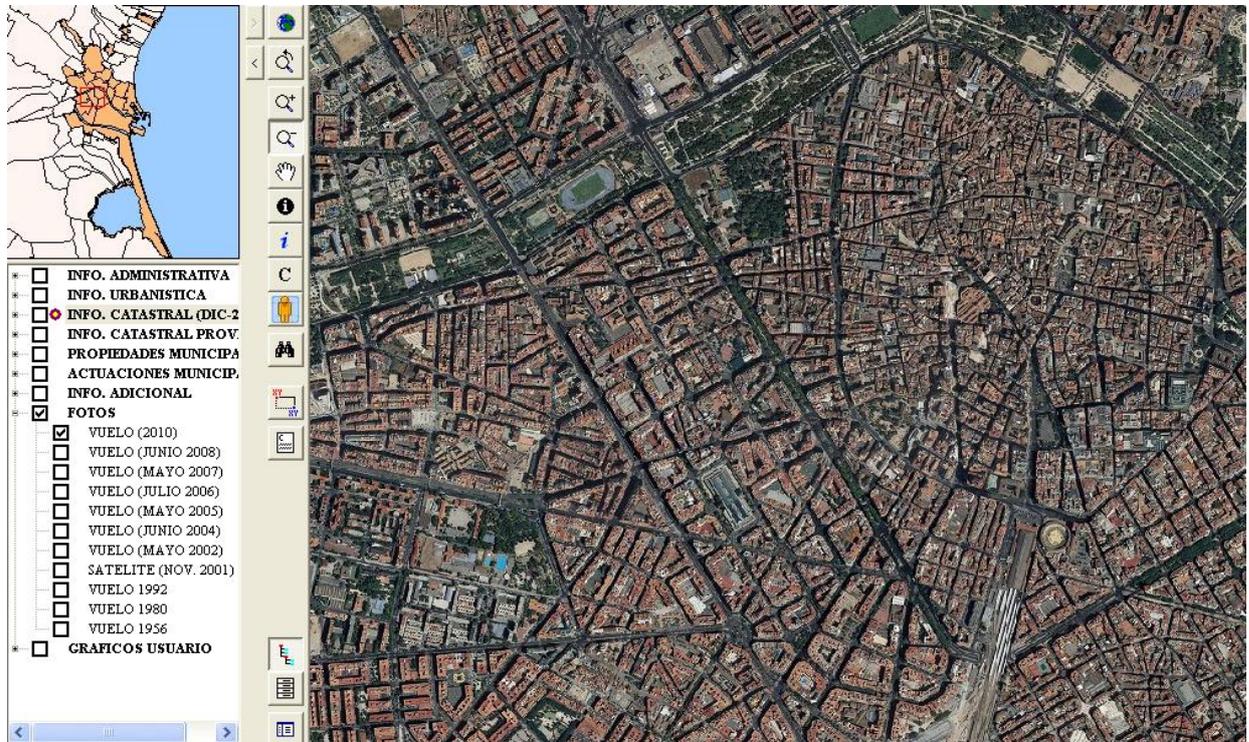
Como acabamos de ver, SIGESPA nos ofrece la posibilidad de visualizar el mapa en fotografía real en lugar de la administrativa. Dispone de capas fotografiadas de varios años distintos, y por supuesto se le podrán ir cargando más según el paso de los años. Esto será muy útil para algunas de las competencias del Servicio de Licencias.

Veamos un ejemplo rápido, con una parcela que haya recibido una hipotética denuncia por haber edificado sin licencia. Podremos ver la fotografía aérea del año 2005 y 2006 en este caso, y observar los nuevos volúmenes, edificaciones, piscinas, etc.



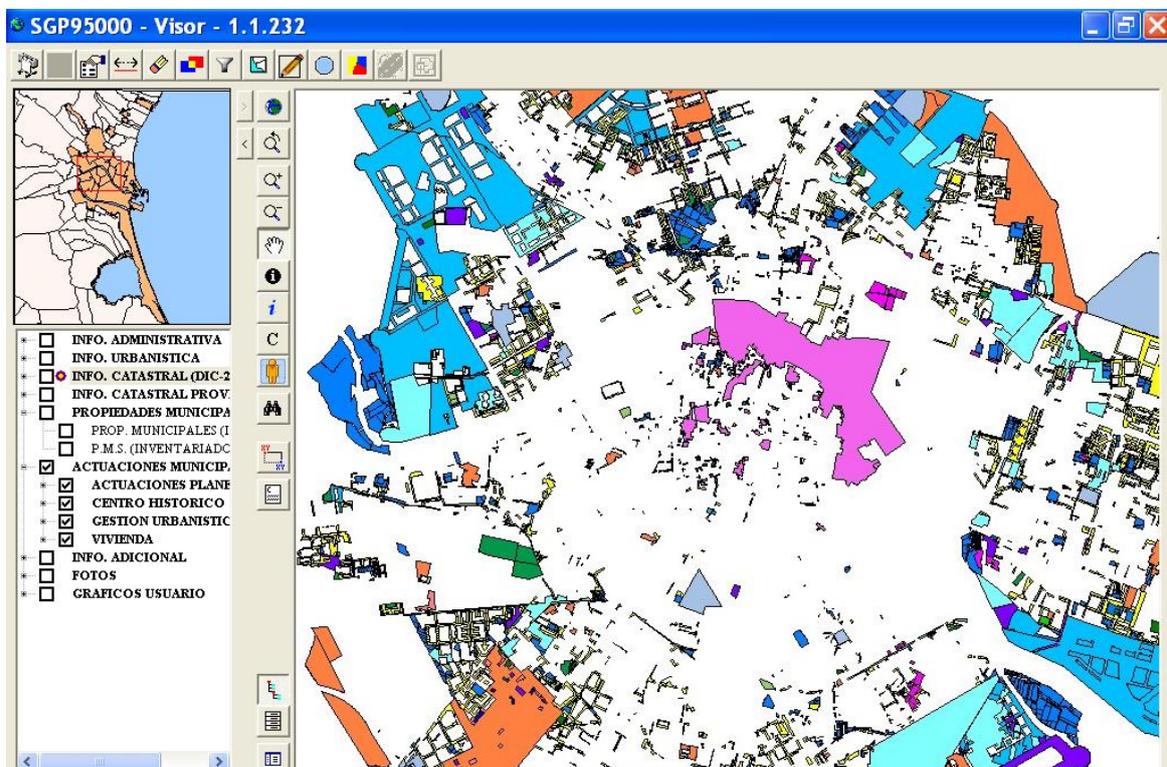
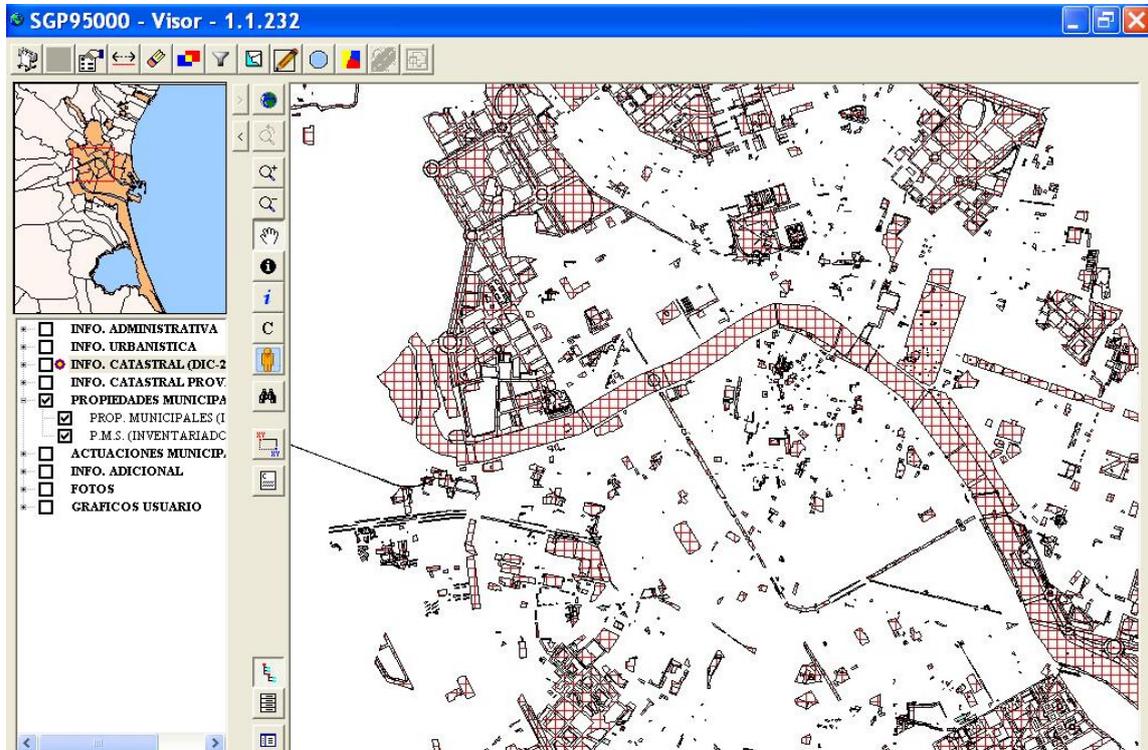
Imágenes obtenidas del SIG del Ayuntamiento de Valencia

Como curiosidad veremos que se dispone de fotografías tanto de 2010 como hasta la más antigua de 1956:



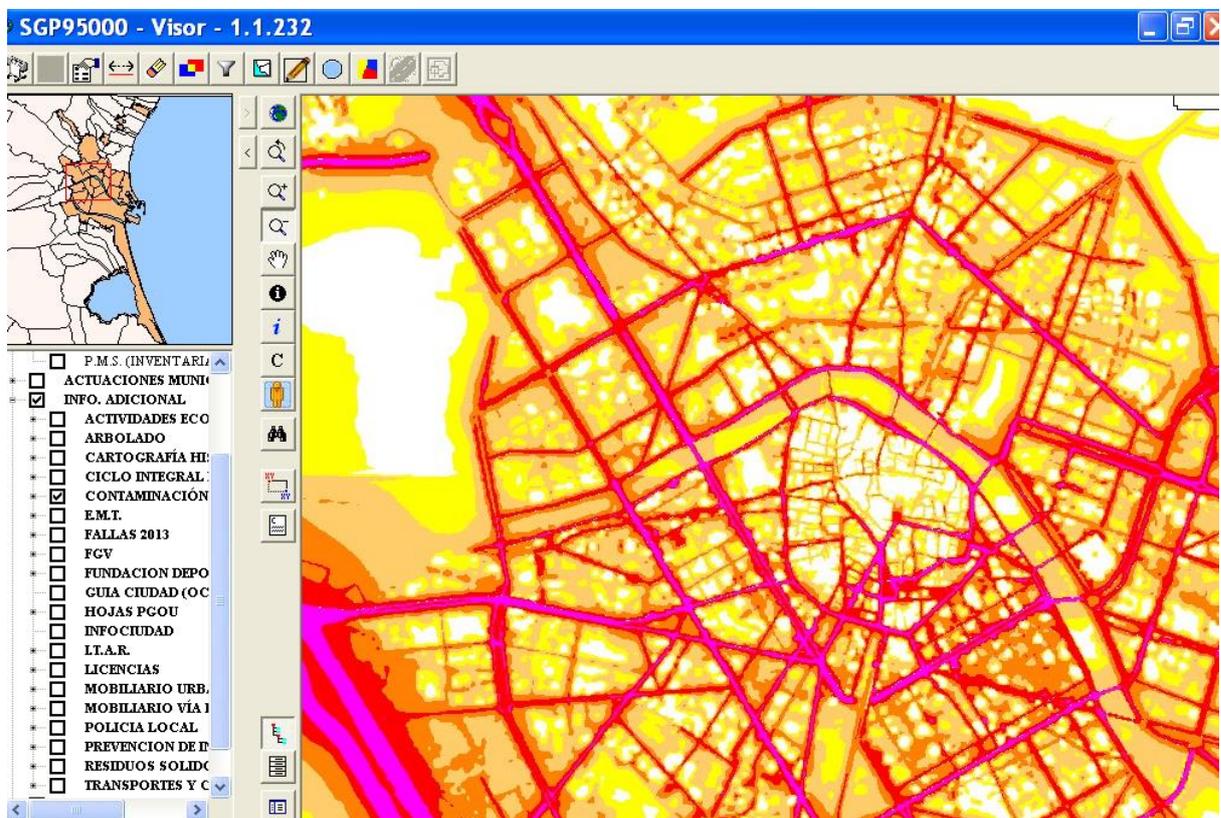
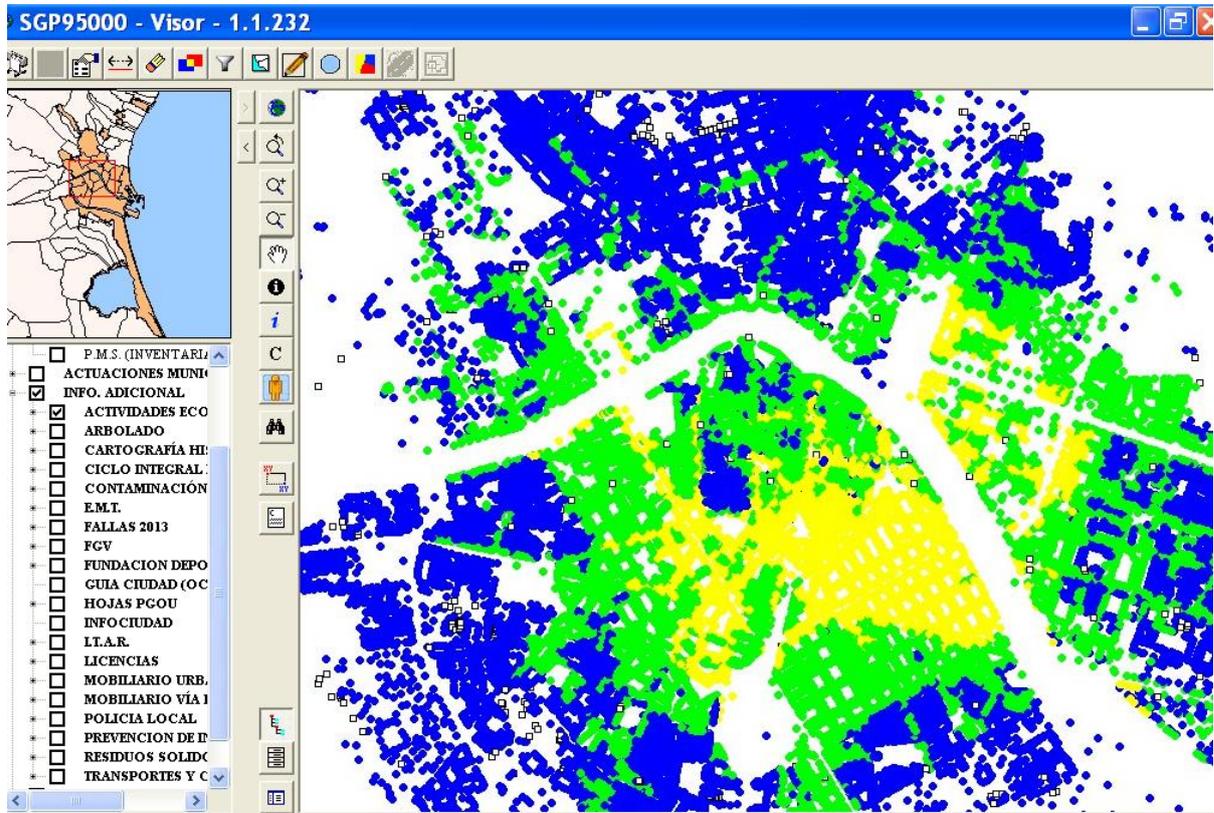
Imágenes obtenidas del SIG del Ayuntamiento de Valencia

Por último veremos otras capas de menos uso que las anteriores, pero que sin duda pueden ser de ayuda para cualquier oportunidad, capa con Propiedades Municipales (la primera) o con Actuaciones Municipales (segunda):



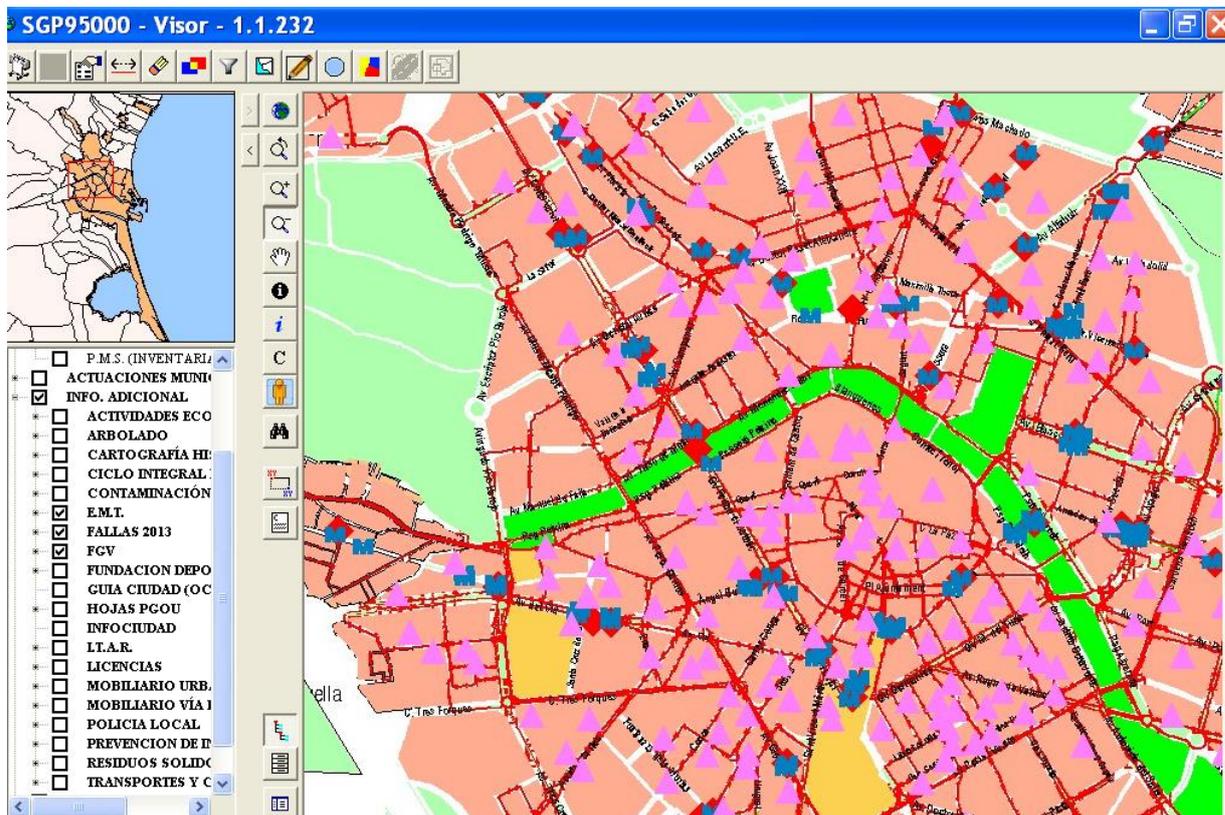
Imágenes obtenidas del SIG del Ayuntamiento de Valencia

Capas con Actividades Económicas (primera) o Contaminación Acústica (segunda):



Imágenes obtenidas del SIG del Ayuntamiento de Valencia

Por último, (aunque como se puede ver en el margen izquierdo habrá muchas más con información distinta) veremos otra con los medios de transporte público de Valencia, autobuses y metro:

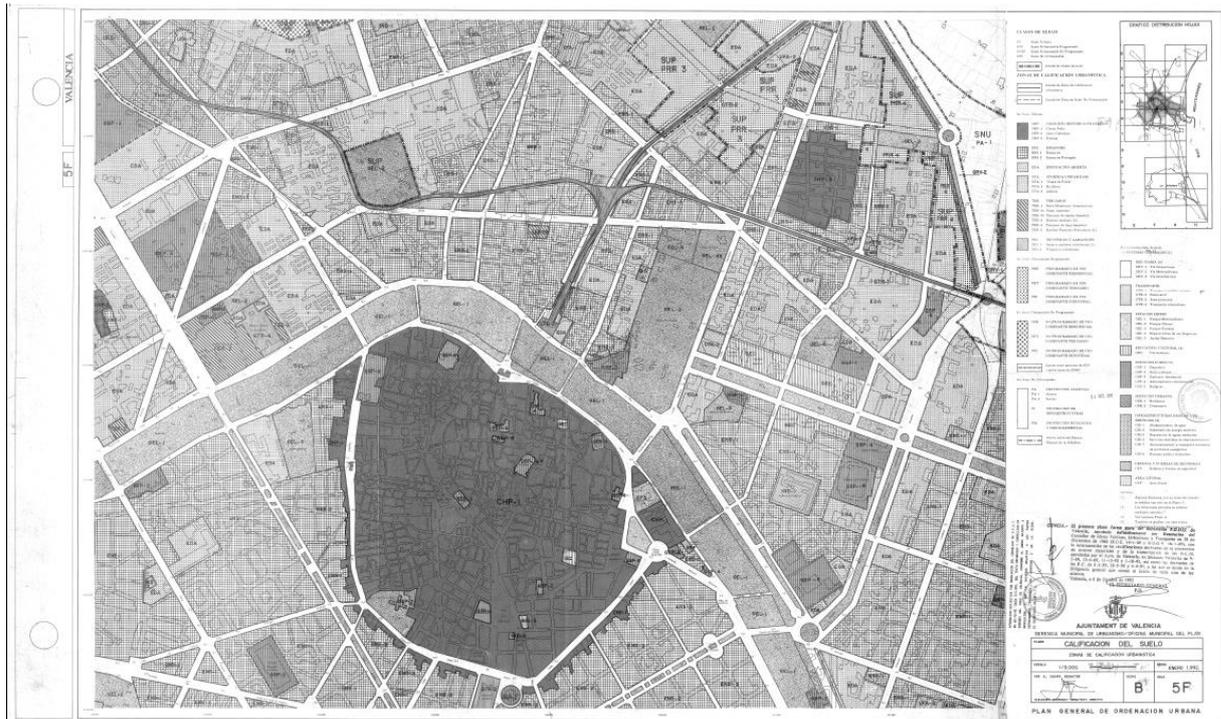


El “SIGESPA” es una herramienta de consulta que se hace muy necesaria para conocer todas las características urbanísticas y de situación de la parcela o edificación a tratar, pero no deja de ser un programa informático hecho por personas y que por ello puede tener y tiene fallos o deficiencias. Por tanto, para todo expediente que pase por el Servicio de Licencias hará falta un informe cartográfico basado en la objetividad de los planos contenidos en el PGOU de 1988, instrumentos de desarrollo si los hubiera, Revisión del Plan General de 2010 y cualquier otro plano que obedezca a la normativa municipal.

Nos basaremos a continuación por tanto, en un informe cartográfico tipo, propio del Servicio de Licencias para analizar toda la información cartográfica necesaria en cualquier expediente.

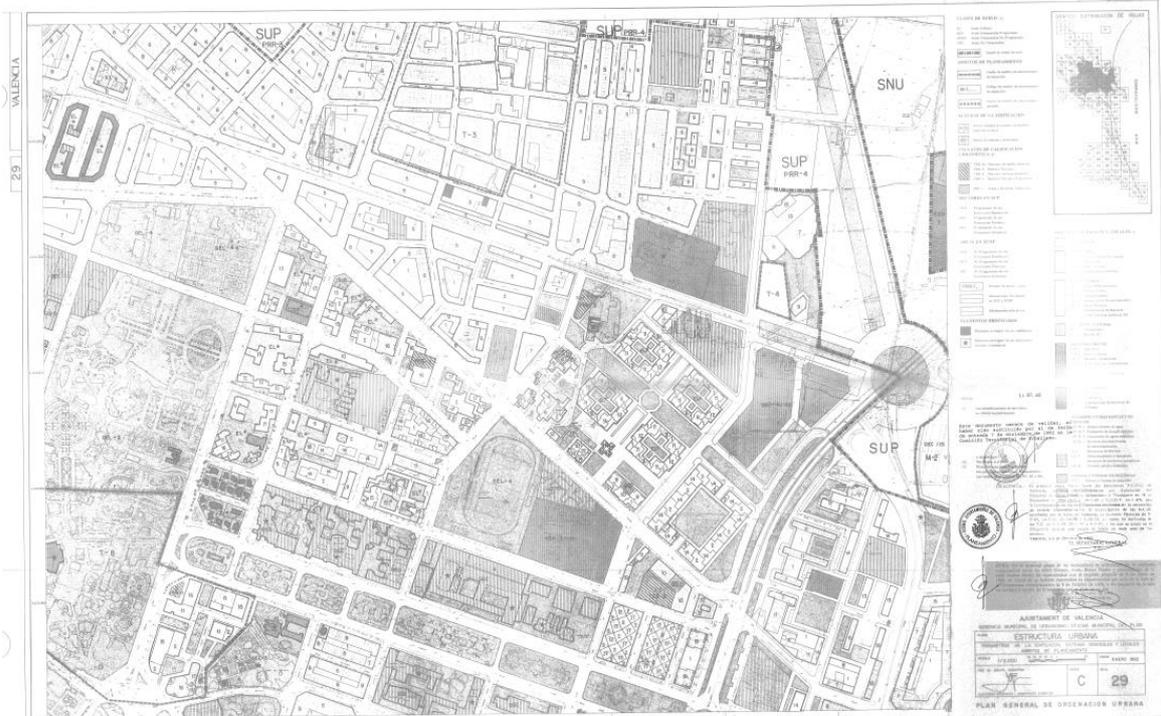
INFORME CARTOGRAFICO

Primero de todo y lo más importante necesitaremos la información que nos da el PGOU de 1988, para ello nos tenemos que fijar en dos series de planos, SERIES B y SERIES C. Los planos de la serie B nos proporcionará la calificación del suelo:



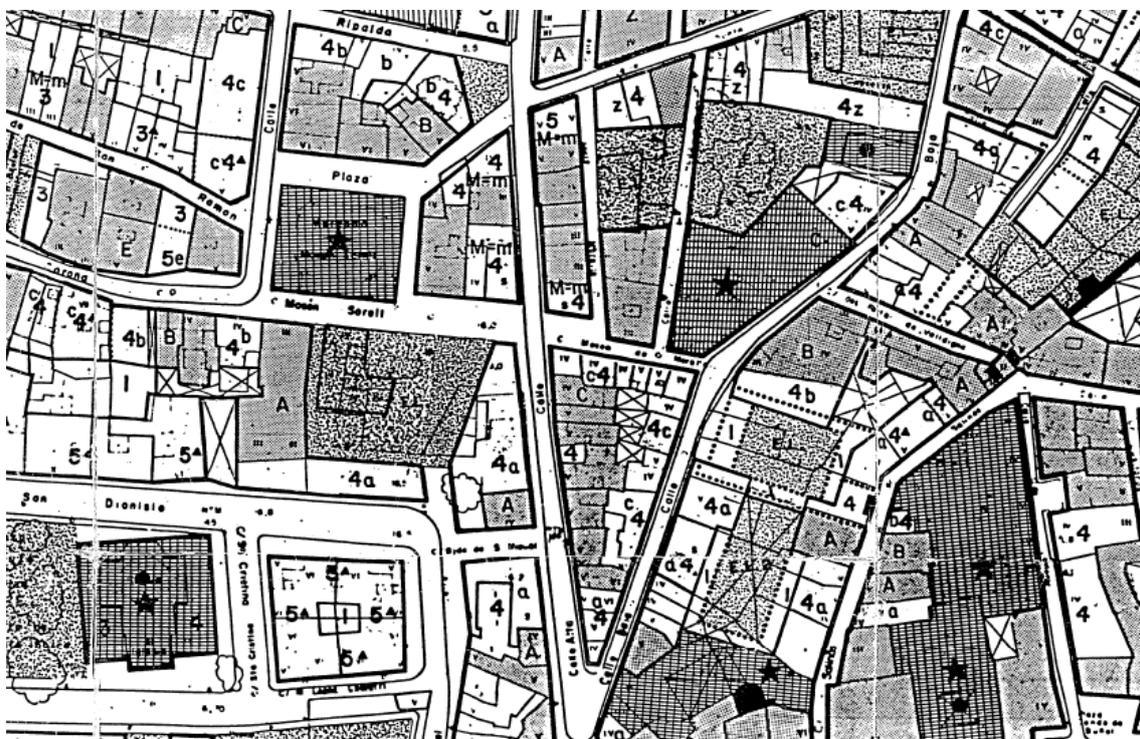
Imágenes obtenidas de la base de datos digital del PGOU, Ayuntamiento de Valencia, Servicio de Licencias.

Y los planos de la serie C que nos proporcionará la estructura urbana, donde podremos conocer la altura, las clases de suelo, elementos protegidos, ámbitos de planeamiento, etc.



Imágenes obtenidas de la base de datos digital del PGOU, Ayuntamiento de Valencia, Servicio de Licencias.

Seguidamente, si el emplazamiento estuviera dentro de los límites de un plan especial estudiaríamos los correspondientes planos del planeamiento que nos den la las alturas, la profundidad edificable, el uso, si está protegido, etc.



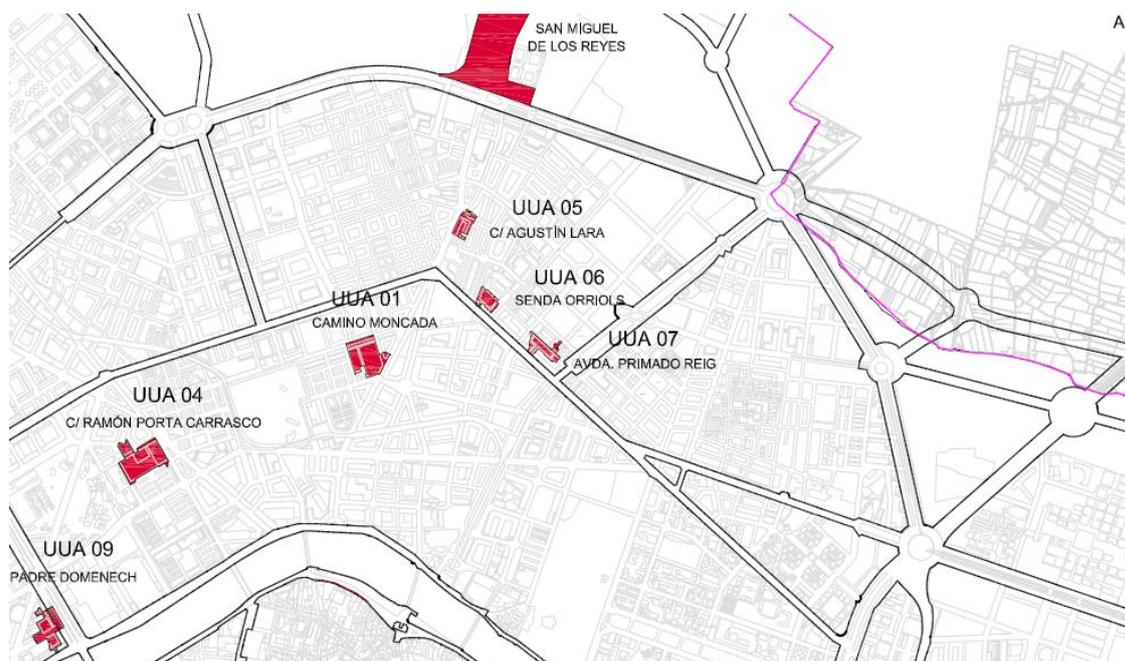
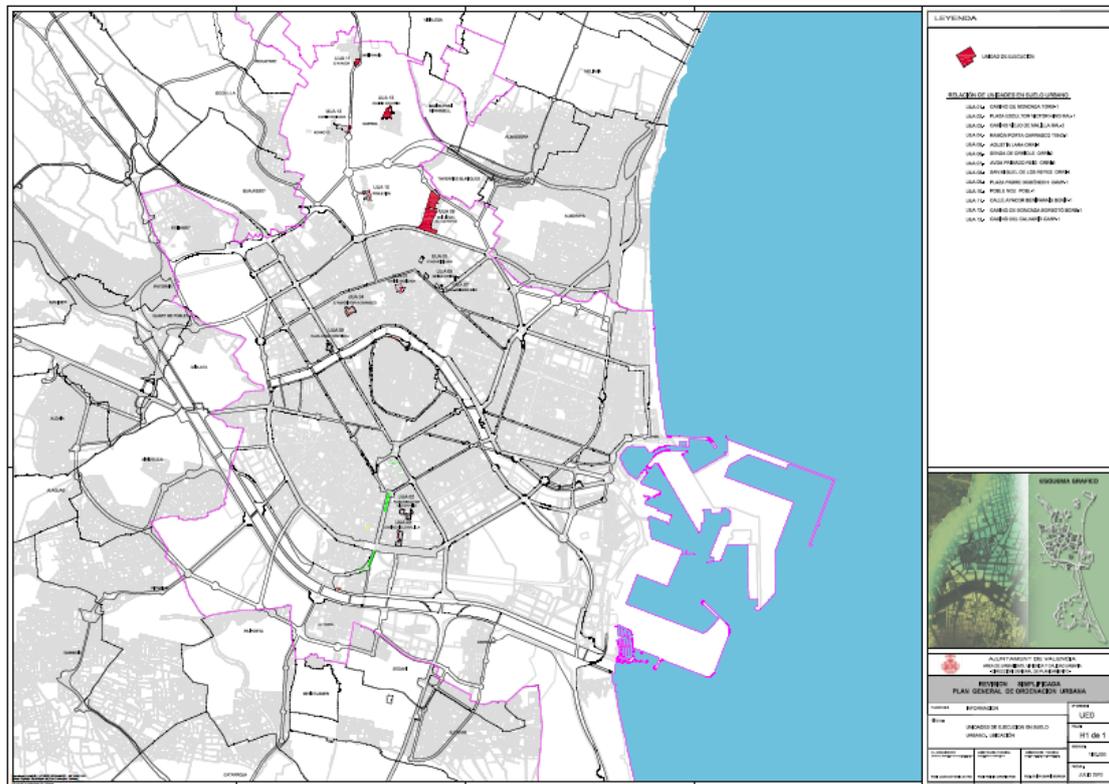
Imágenes obtenidas de la base de datos digital del PGOU, Ayuntamiento de Valencia, Servicio de Licencias.

Es interesante resaltar que los edificios protegidos son:



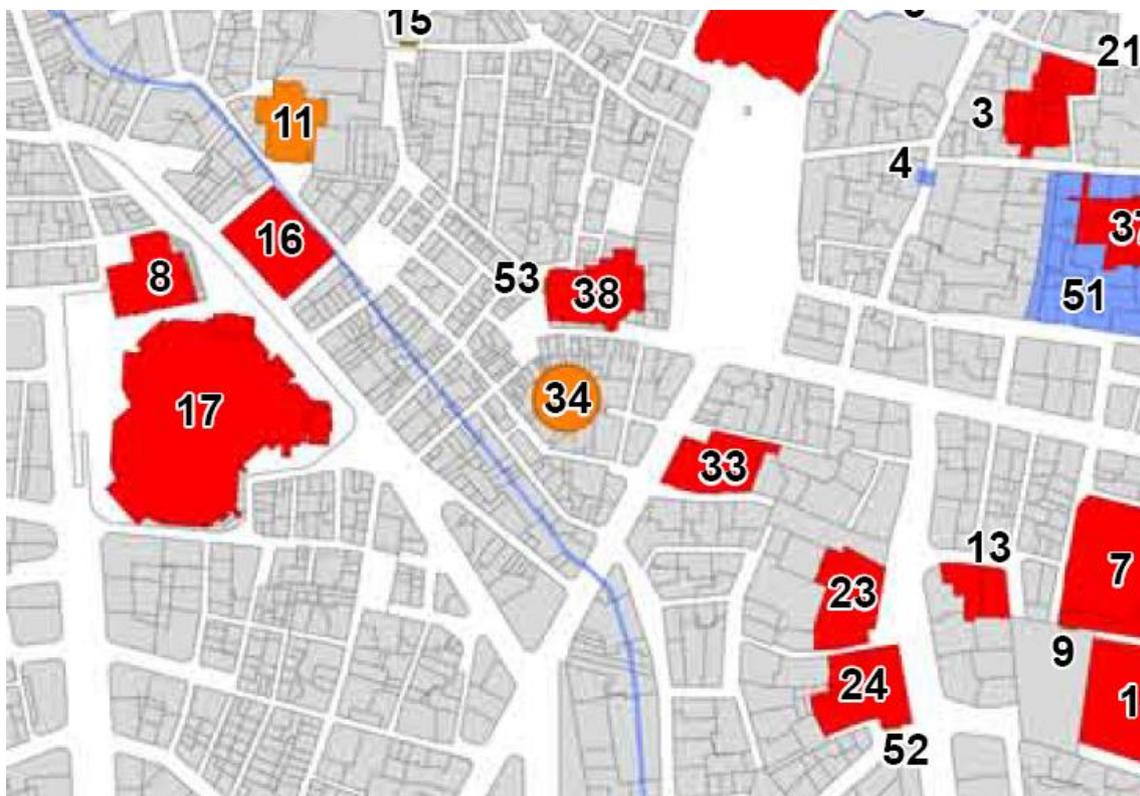
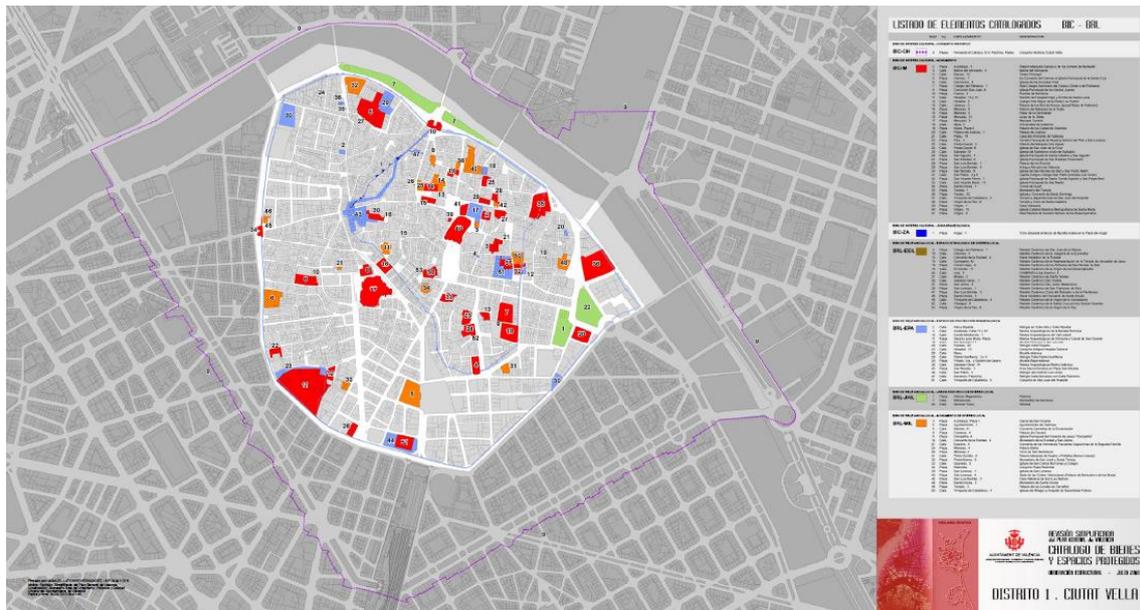
Elemento protegido de uso residencial

Siguiendo con los contenidos de la Revisión del Plan General, consultaremos un plano con las Unidades de Ejecución existentes, tales con un PAI (Programa de Actuación Integrada) por los cuales el plan General tenga un fin urbanístico específico para una zona en concreto:



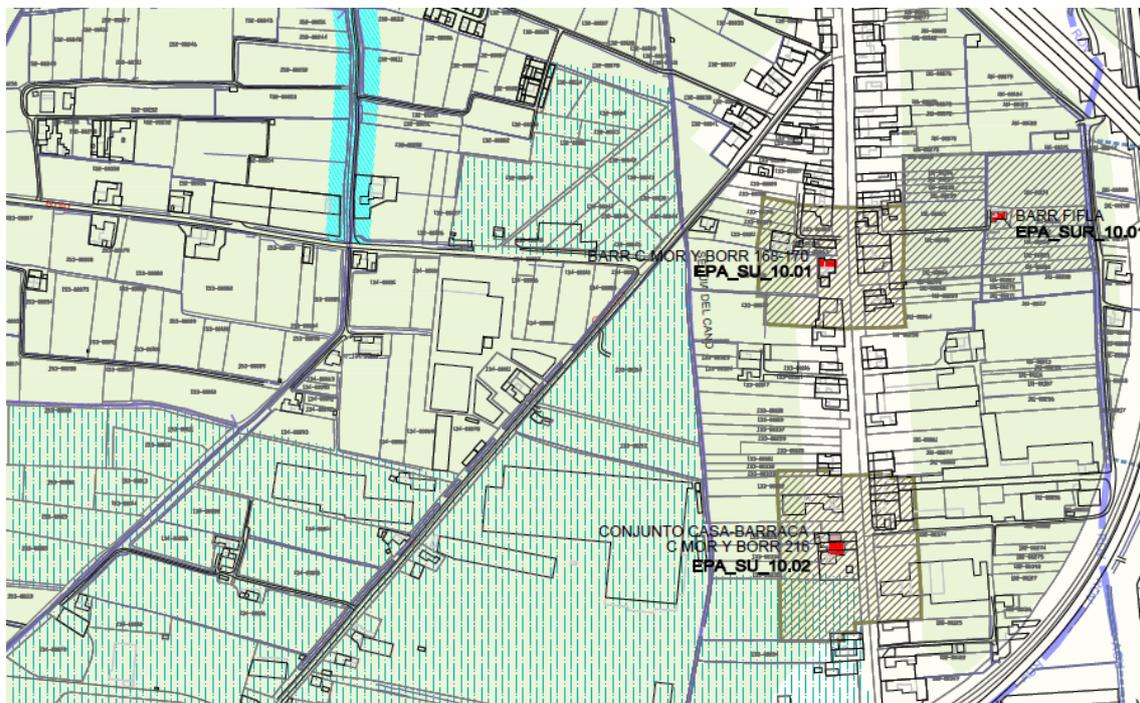
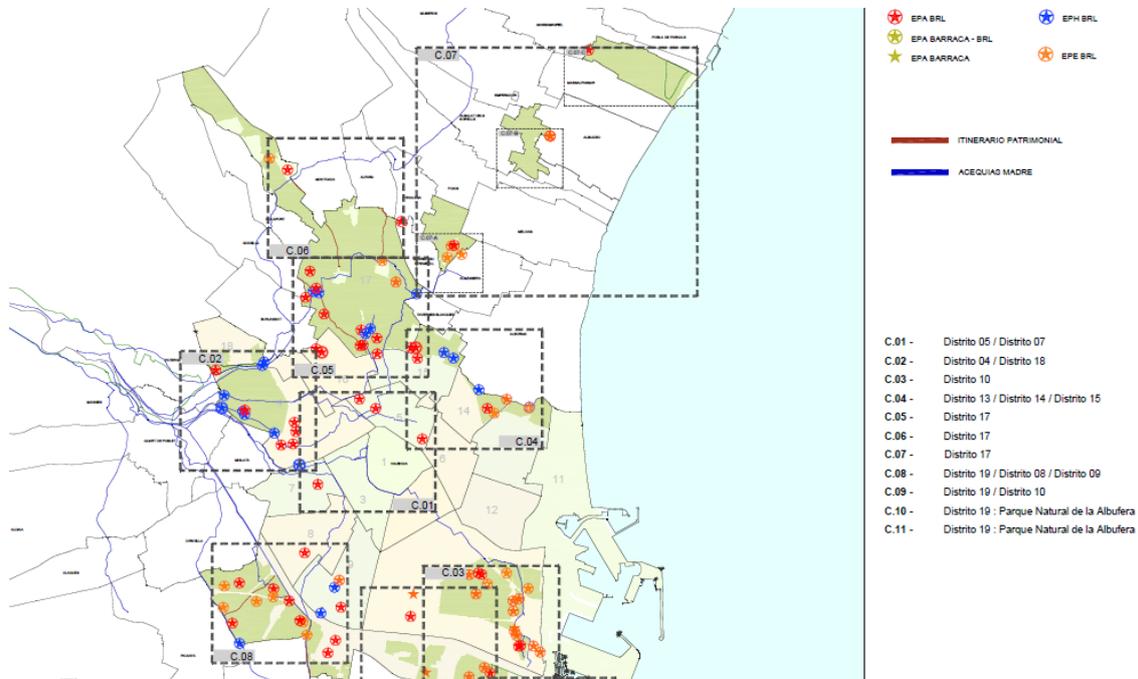
Imágenes obtenidas de la base de datos digital de la RPGOU, Ayuntamiento de Valencia, Servicio de Licencias.

Una de las adiciones más relevantes de la Revisión con respecto al Plan General, es el Catálogo de Bienes de Interés Cultural. En este catálogo se registran todos lo BIC (Bienes de Interés Cultural) y BRL (Bien de Relevancia Local) existentes en Valencia. Estos planos están divididos por los distintos distritos de la ciudad de Valencia. Veremos el ejemplo del correspondiente al Centro Histórico, “Ciutat Vella”, que evidentemente, será el que contenga la mayoría de Bienes de Interés Cultural:



Imágenes obtenidas de la base de datos digital de la RPGOU, Ayuntamiento de Valencia, Servicio de Licencias.

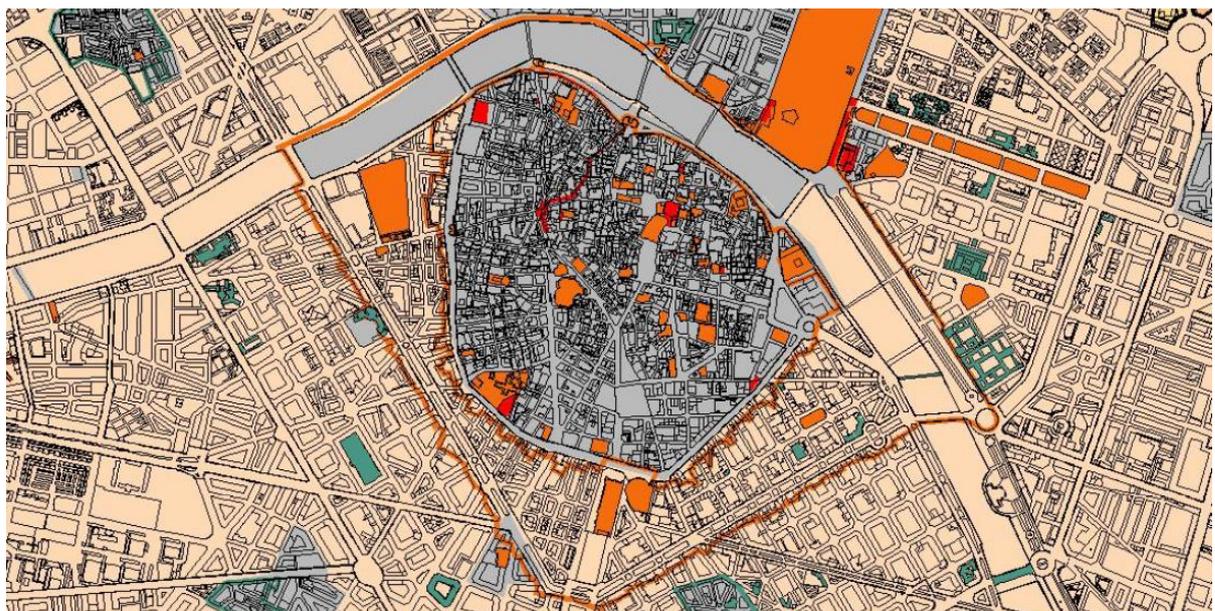
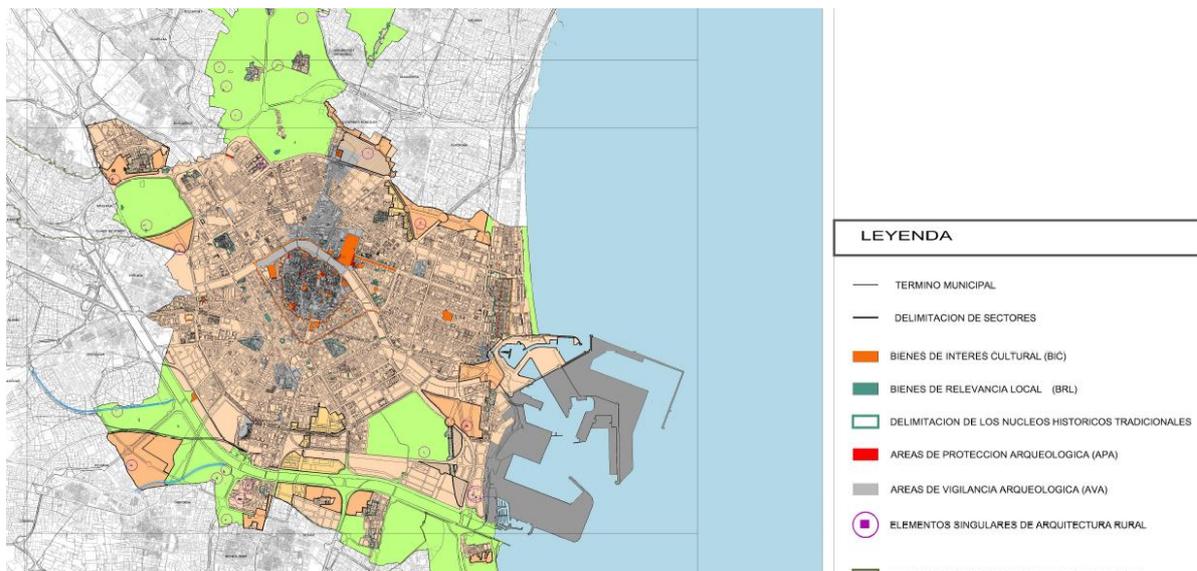
Así mismo, contaremos con planos del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos correspondientes al suelo rústico, divididos igualmente por zonas, y en los que podemos encontrar la situación de acequias, itinerarios patrimoniales, elementos protegidos del Parque Natural de la Albufera, Elementos protegidos de la Huerta, etc.



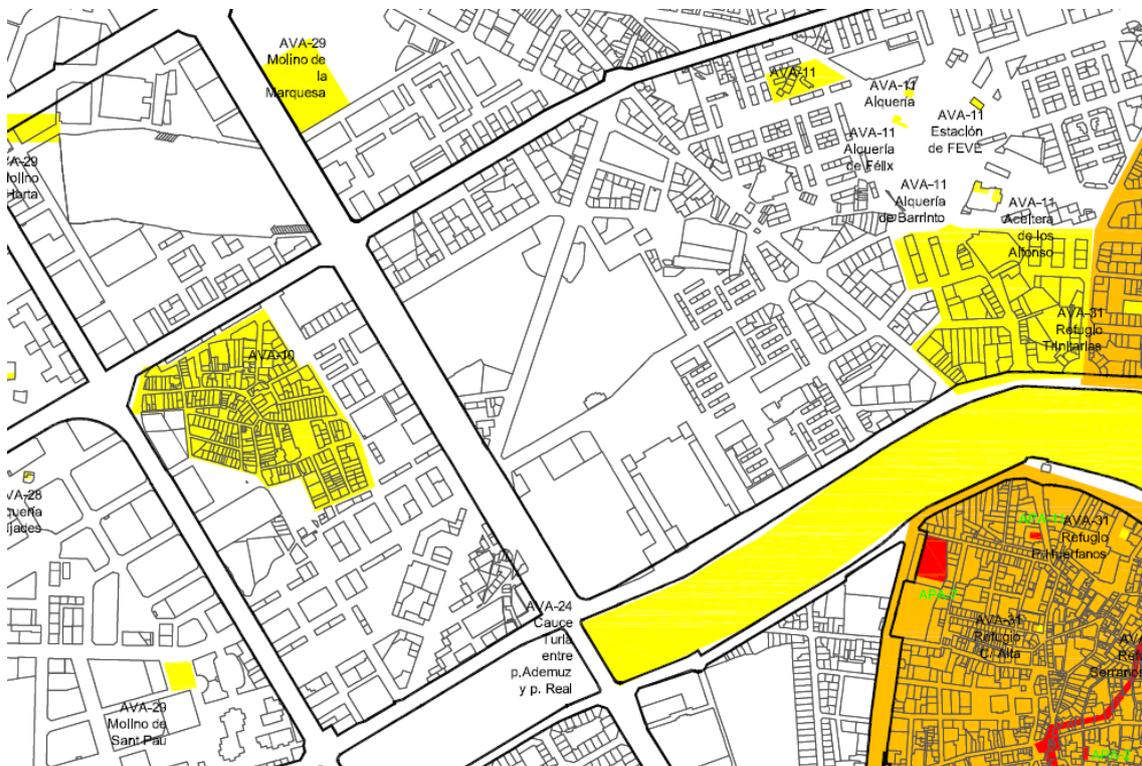
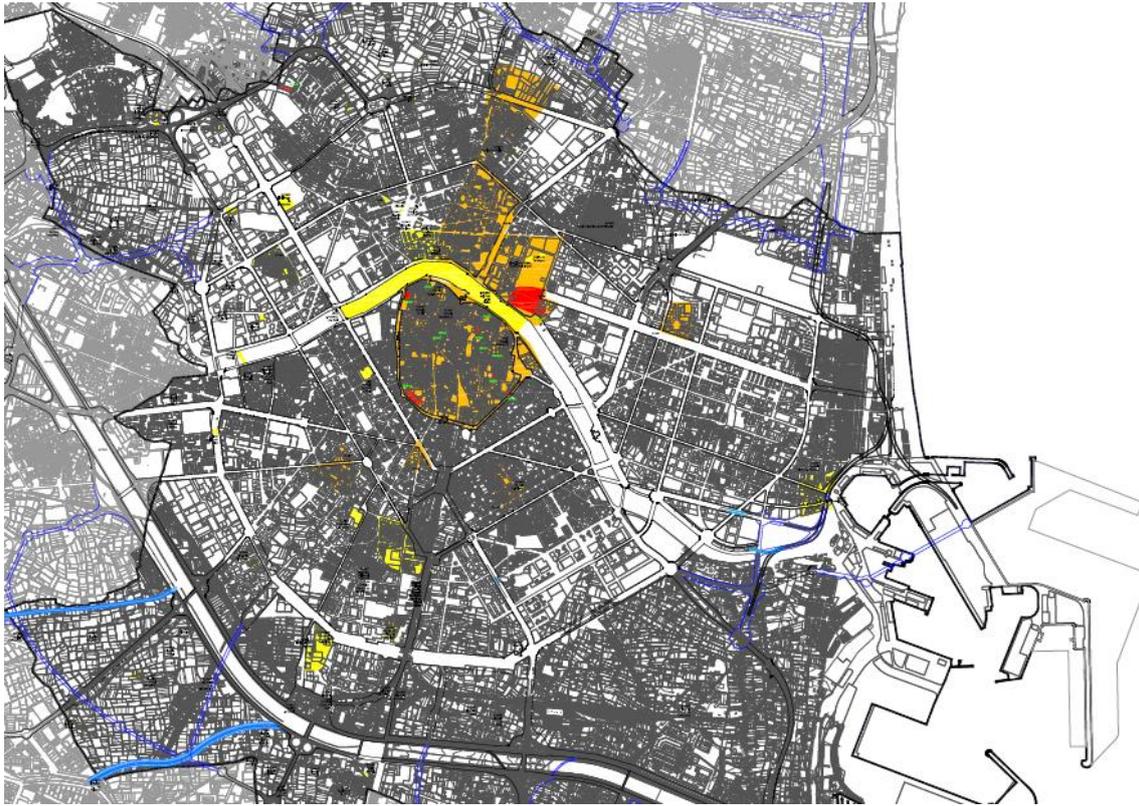
Imágenes obtenidas de la base de datos digital de la RPGOU, Ayuntamiento de Valencia, Servicio de Licencias.

Por último, Valencia cuenta con múltiples Áreas de Vigilancia Arqueológica, las cuales están localizadas y por supuesto vigiladas, de modo que no se podrá bajo ninguna circunstancia proceder a la remoción del suelo para la construcción en dichas áreas sin un previo informe positivo de la Consellería de Cultura. Esta, se habrá encargado de una excavación previa llevada a cabo por especialistas en la materia.

Por tanto se disponen de planos específicos en los que se localizan las Áreas de Vigilancia Arqueológica, una versión preliminar del Catálogo y una posterior con las Áreas nombradas y catalogadas:



Imágenes obtenidas de la base de datos digital de la RPGOU, Ayuntamiento de Valencia, Servicio de Licencias.



Imágenes obtenidas de la base de datos digital de la RPGOU, Ayuntamiento de Valencia, Servicio de Licencias.

4.2 APLICACIÓN DEL GvSIG:

Hasta este punto de nuestro proyecto, hemos conocido brevemente los detalles de la ciudad y su Ayuntamiento, las características urbanísticas que la rigen, el funcionamiento del Servicio de Licencias Urbanísticas, y en materia de información geográfica todo lo que envuelve y utiliza dicho servicio. A continuación pasaremos al apartado práctico, en el cual si bien es cierto que el Servicio de Licencias tiene una organización y eficiencia notable, propondremos una serie de mejoras o propuestas que aporten valor con la ayuda de los sistemas de Información Geográfica. En particular nos valdremos del software GvSIG, que nos permitirá manejar y modificar datos geográficos con el fin que pretendemos.

1) Primera aportación: Obras paralizadas:

La actualidad dicta que no es la época propicia para la construcción en nuestro país, y en consecuencia existen diferentes detonantes que obligan a la paralización de obras de edificación. Esta situación en un pasado reciente no era tan habitual, por ello el Ayuntamiento de Valencia se puede ver algo desbordado para controlar el creciente número de obras que no terminan su ejecución y quedan inacabadas siendo un peligro potencial para los viandantes, vecinos o cualquier ciudadano.

Por todo ello, nuestra primera propuesta de mejora consistirá en reunir y situar geográficamente todas las obras paralizadas de las que se tenga constancia, y realizar un informe técnico de la situación actual con el detalle que permita la observación desde la vía pública.

Será necesaria una recopilación de todas las obras paralizadas, una inspección visual del estado de las obras y una valoración del peligro existente para decidir si tomar las medidas oportunas para paliar el hipotético riesgo. Para ello, nos valdremos de los expedientes paralizados en medio del recorrido administrativo que hemos descrito en la primera parte del trabajo, y de una inspección y valoración visual acudiendo a la respectiva obra objeto.

Antes de comenzar, cabe destacar dos puntos importantes:

- 1) Toda la información dispuesta corresponde a la misma información que cualquier ciudadano de “a pié”, pudiera conseguir, respetándose en todo momento la Ley 15/1999 del 3 de Diciembre de protección de datos de Carácter Personal.
- 2) Las obras sin terminar, a continuación reflejadas en este proyecto, son aquellas paralizadas, y no aquellas que están en construcción. Pero sobretodo son aquellas que se llevan a cabo de forma lícita por medio de la concesión de licencia por el Ayuntamiento de Valencia, no teniendo en cuenta aquellas que puedan estar en ejecución sin haber pasado por el cauce administrativo del Ayuntamiento.

Comentado esto, procedemos a explicar las posibilidades que nos da el GvSIG para nuestro caso. El primer objetivo que nos ocupa es mejorar la gestión de todas esas obras

paralizadas de modo que dispongamos de la situación rápidamente y a “golpe de vista” de todas ellas. Esto nos proporciona dos ventajas o necesidades.

- 1) La más importante, nos da la posibilidad de organizar las obras con necesidad de actuación por parte del Ayuntamiento, situándolas geográficamente ya sea por peligrosidad, o por higiene, o por cualquier otra razón.
- 2) Nos permite también evaluar si pudiera existir algún impedimento para una futura construcción colindante, por ejemplo impidiendo entrada de camiones, impidiendo construcciones de muros de sótano, muros pantalla, etc.

Pasamos a ver la organización del programa en cuestión. GvSIG nos da la posibilidad de habilitar “capas” superpuestas, cada una representando alguna información en concreto:

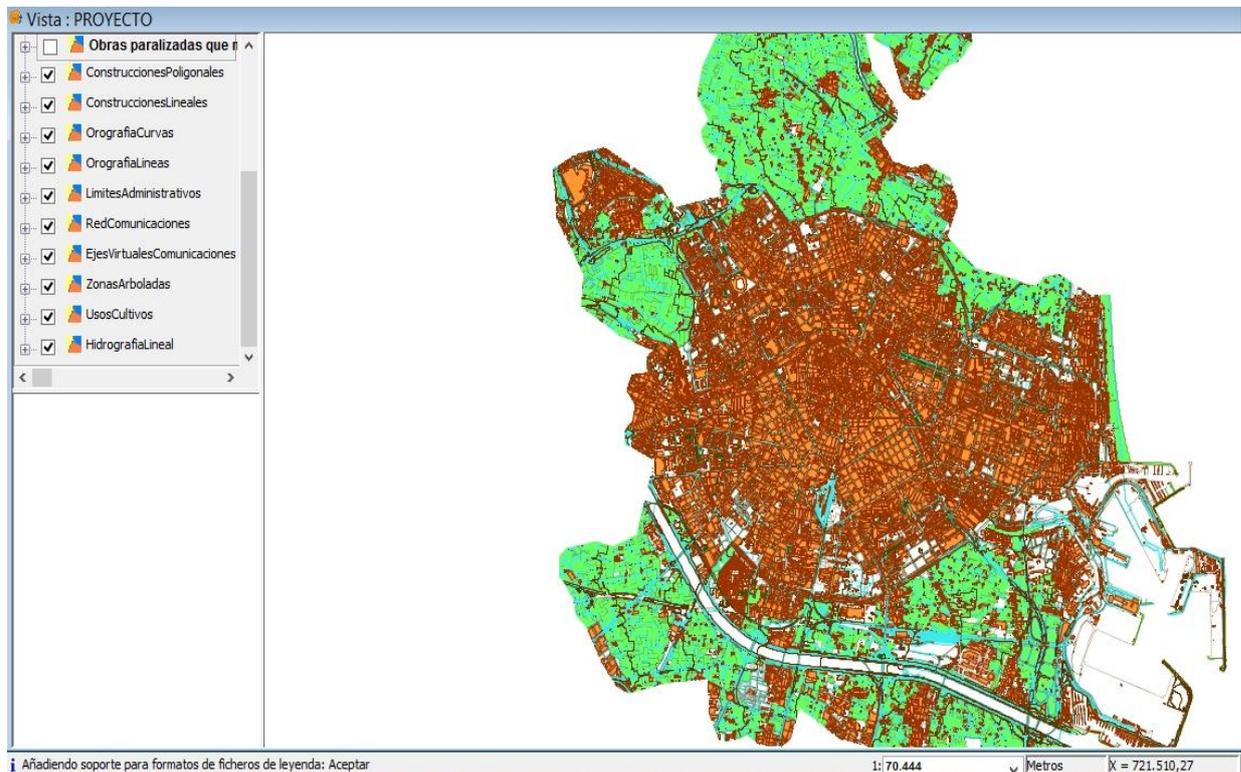


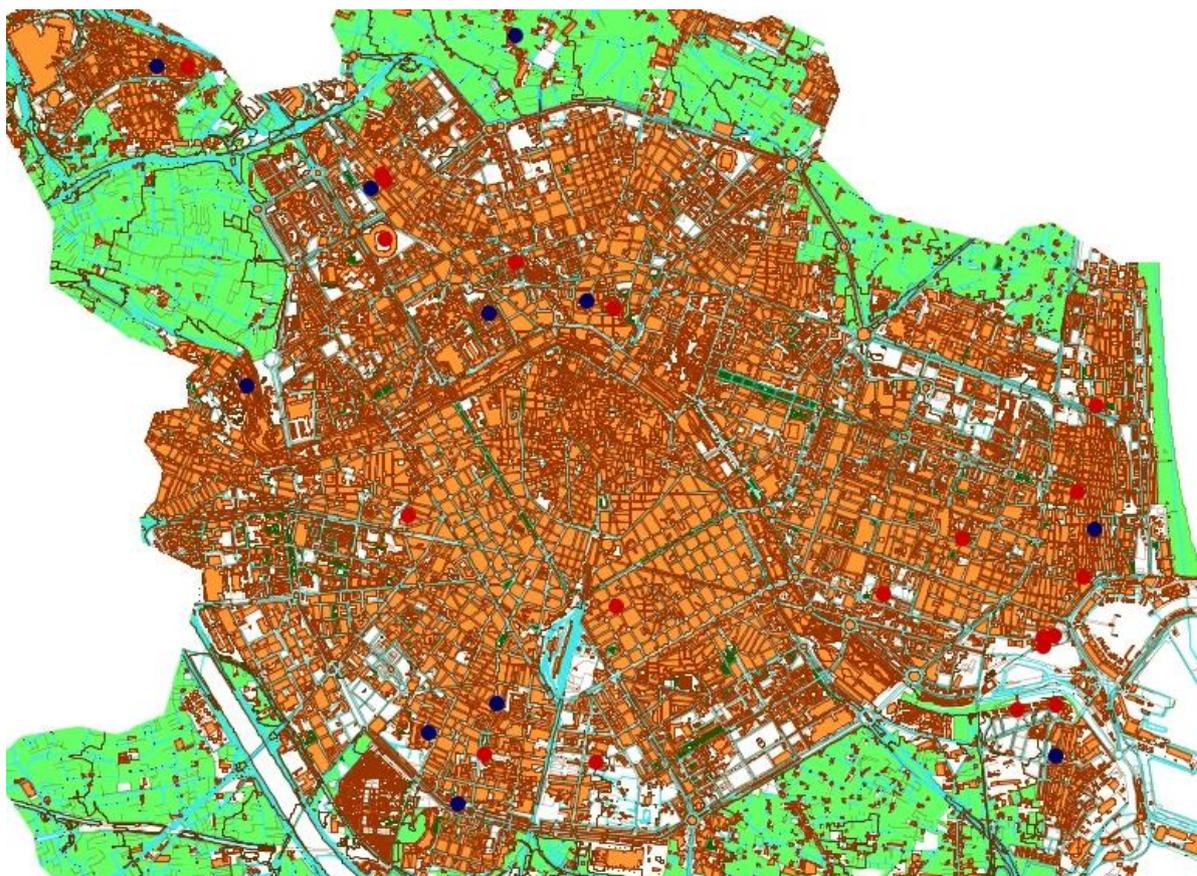
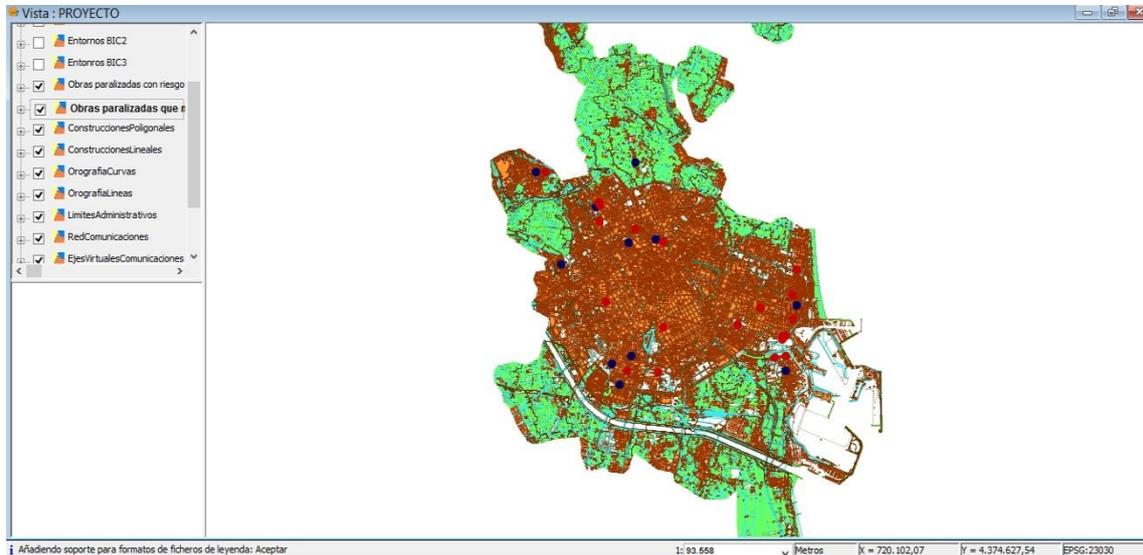
Imagen del software GvSIG, representando la ciudad de Valencia. Elaboración propia.

Como podemos ver a la izquierda, con una serie de capas, cada una con una simbología, y con un nombre que referencie su utilidad, representaremos Valencia. Obviaremos las capas que forman la fisonomía de la ciudad, y nos centraremos en las capas, en este primer caso, de obras paralizadas.

Hemos dividido el número de obras en dos grupos según su relevancia y necesidad de actuación para el Ayuntamiento; “Obras paralizadas con riesgo, que requieren de

intervención” (representados mediante puntos rojos), y “Obras paralizadas que no requieren intervención municipal” (representados mediante puntos azules).

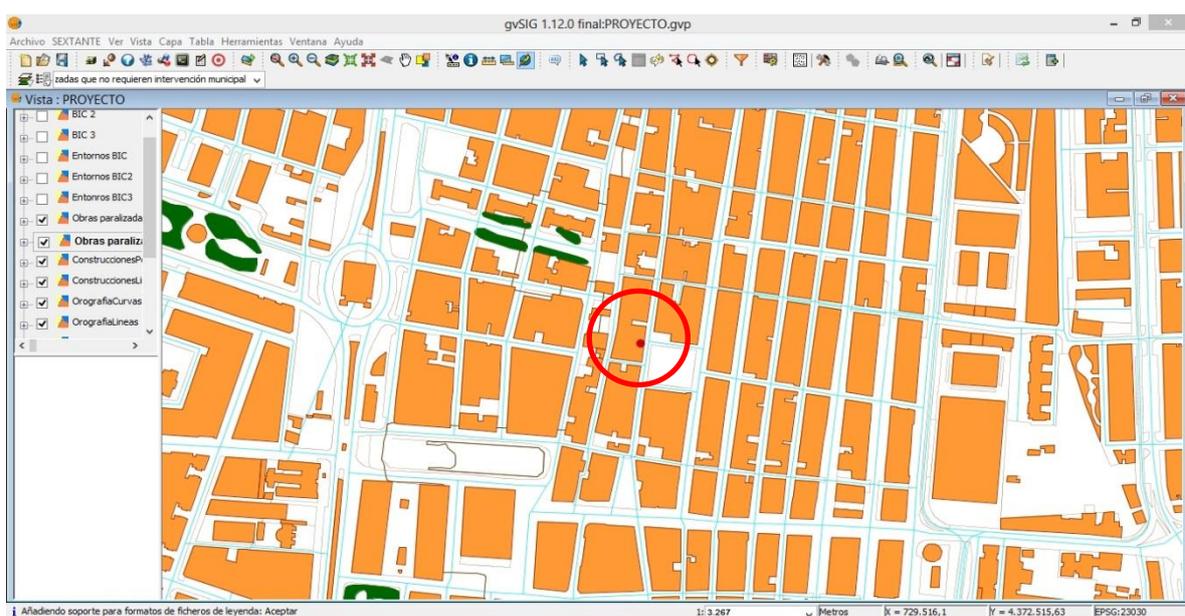
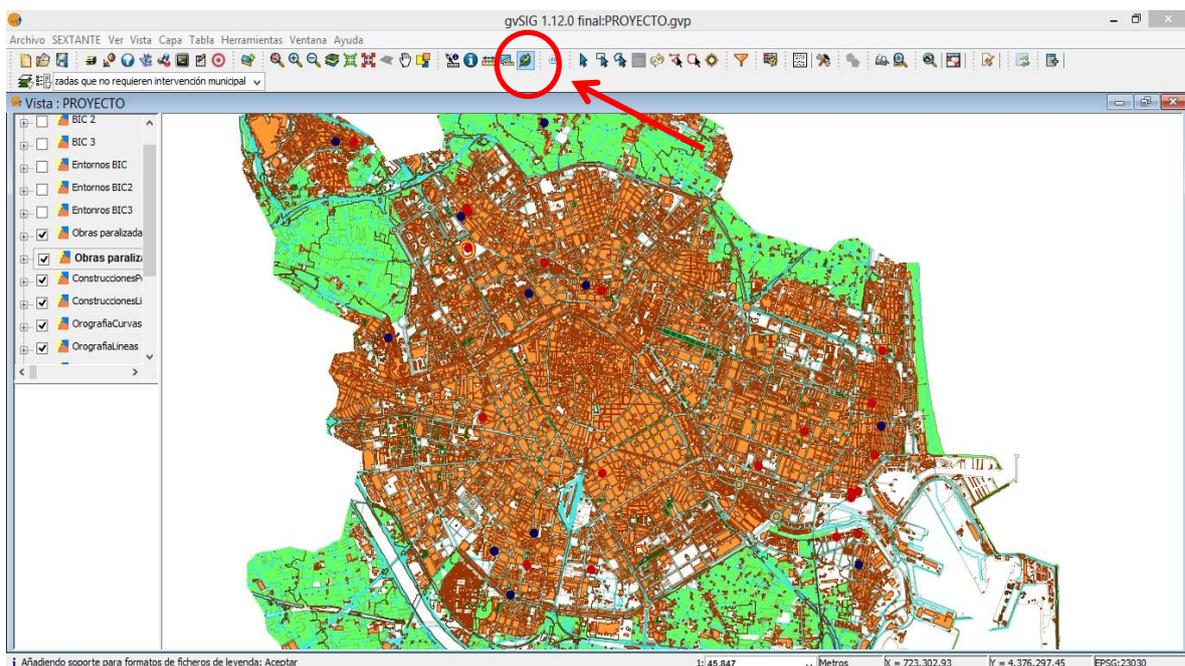
A continuación activaremos las respectivas capas creadas con la situación exacta de cada obra paralizada:



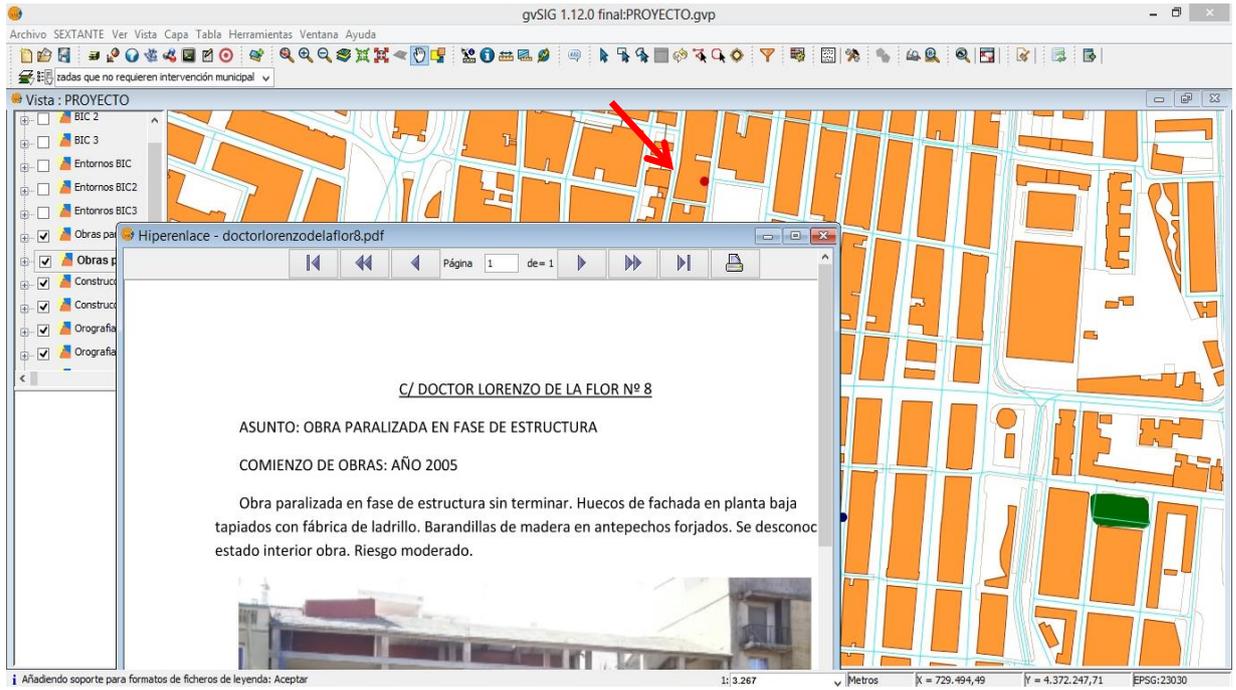
Imágenes del GvSIG, representando obras paralizadas en Valencia. Elaboración propia.

Se cuenta con más de 30 obras paralizadas de las cuales más de la mitad necesitarían de la intervención del Ayuntamiento para la correcta armonía del entorno.

Una vez tenemos la situación geográfica de cada una de ellas, nos centraremos en la descripción, el grado de peligrosidad, la situación actual, documentación fotográfica recabada, etc. Para ello GvSIG nos da opción de “hipervincular” documentos a un punto, línea o polígono de nuestro plano de información que consideremos. Por consiguiente, crearemos una “ficha” para cada obra, que contenga lo siguiente: El emplazamiento de la obra objeto, el asunto, el año de comienzo de la obra, una descripción técnica (dentro de las posibilidades que nos da la observación desde la vía pública), y una serie de fotografías que nos aporten la máxima información posible. Asimismo, complementando la descripción técnica, evaluaremos el riesgo de la obra como alto, moderado o bajo, y con ello la necesidad o no de una intervención municipal al respecto. Obtendremos el siguiente resultado:



Imágenes del GvSIG, representando obras paralizadas en Valencia. Elaboración propia.



Título: Nombre de la calle



C/ DOCTOR LORENZO DE LA FLOR Nº 8

Asunto a tratar en la ficha



ASUNTO: OBRA PARALIZADA EN FASE DE ESTRUCTURA

Año de comienzo de la obra



COMIENZO DE OBRAS: AÑO 2005

Descripción técnica de la obra



Obra paralizada en fase de estructura sin terminar. Huecos de fachada en planta baja tapiados con fábrica de ladrillo. Barandillas de madera en antepechos forjados. Se desconoce estado interior obra. Riesgo moderado.

Fotografías de la obra



Esquema orientativo, de ficha básica perteneciente a obra paralizada en Valencia. Elaboraremos fichas con más o menos información fotográfica, dependiendo de la accesibilidad a la misma. Elaboración propia

C/ DOCTOR LORENZO DE LA FLOR Nº 8

ASUNTO: OBRA PARALIZADA EN FASE DE ESTRUCTURA

COMIENZO DE OBRAS: AÑO 2005

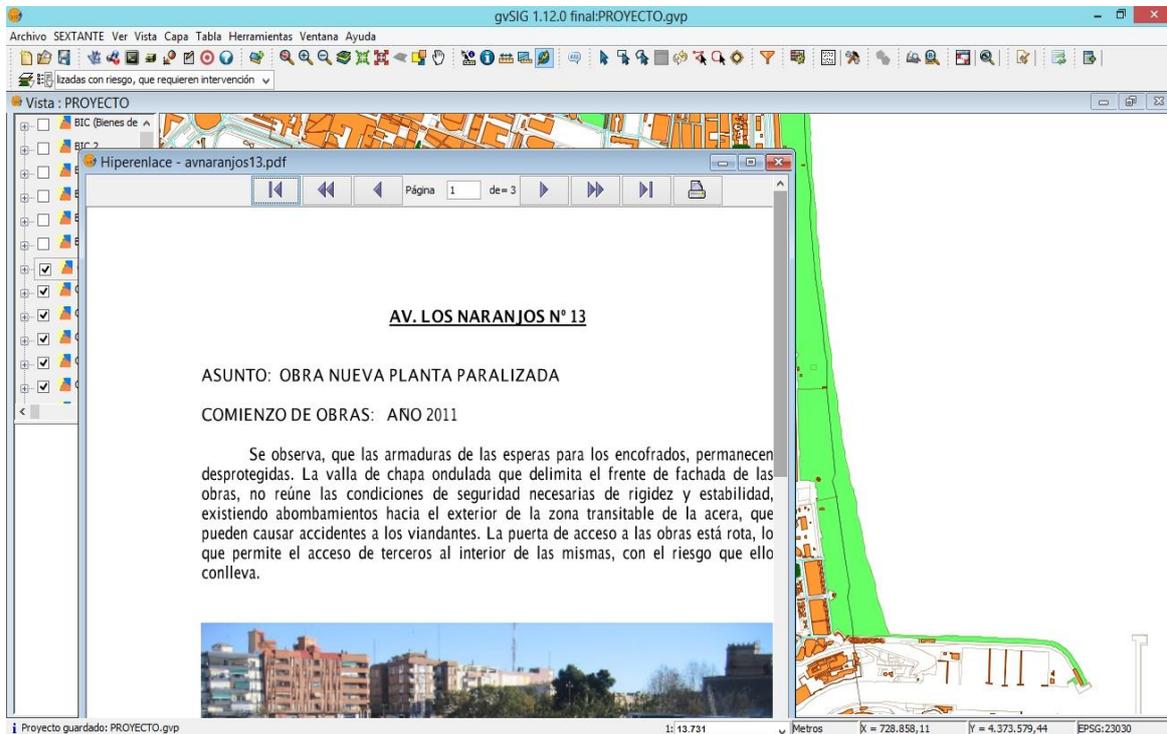
Obra paralizada en fase de estructura sin terminar. Huecos de fachada en planta baja tapiados con fábrica de ladrillo. Barandillas de madera en antepechos forjados. Se desconoce estado interior obra. Riesgo moderado.



Imágenes pertenecientes a obras paralizadas en la ciudad de Valencia. Elaboración propia.

Una vez hemos visto el procedimiento básico veremos la situación y características de algunas de las demás obras paralizadas. Se procurará definir al máximo las características apreciables de la edificación con respecto a la seguridad, al igual que el máximo detalle en las fotografías. Seguiremos un orden específico, de modo que veamos en primer lugar las obras con necesidad de intervención municipal por su riesgo (puntos rojos), y posteriormente aquellas obras que no necesiten de intervención municipal (puntos azules):

- Obra paralizada en av. Los Naranjos nº13: Riesgo alto, necesaria intervención municipal



AV. LOS NARANJOS Nº 13

ASUNTO: OBRA NUEVA PLANTA PARALIZADA

COMIENZO DE OBRAS: AÑO 2011

Se observa, que las armaduras de las esperas para los encofrados, permanecen desprotegidas. La valla de chapa ondulada que delimita el frente de fachada de las obras, no reúne las condiciones de seguridad necesarias de rigidez y estabilidad, existiendo abombamientos hacia el exterior de la zona transitable de la acera, que pueden causar accidentes a los viandantes. La puerta de acceso a las obras está rota, lo que permite el acceso de terceros al interior de las mismas, con el riesgo que ello conlleva.

Imágenes del GvSIG utilizando fichas obtenidas mediante elaboración propia.



Imágenes representando obras paralizadas. Elaboración propia.

- Obra paralizada en c/Juan Verdeguer nº36: Riesgo alto, necesaria intervención municipal



C/ JUAN VERDEGUER Nº 36 Y 42

ASUNTO: OBRA NUEVA PLANTA PARALIZADA EN FASE ACABADOS

COMIENZO DE OBRAS: AÑO 2004

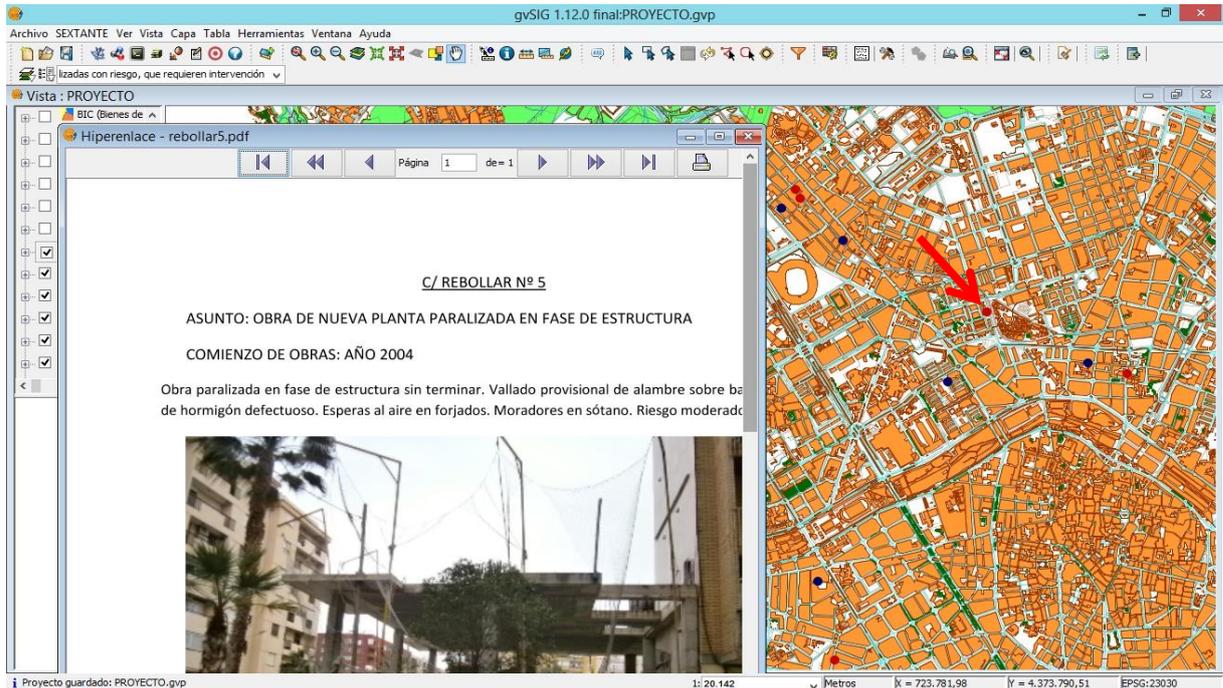
Obra paralizada en fase de acabados. Es accesible por los dos huecos de la planta baja recayentes a la calle Av. Francia. Tiene moradores en el interior, acumulación de objetos y basuras en la rampa de acceso al sótano de aparcamiento. La obra se encuentra inundada hasta la base de la rampa del primer sótano, con un nivel aproximado de cinco metros. Se desconoce la afección a las edificaciones colindantes. Urge el vaciado del agua estancado, el sellado de las juntas del sótano, el tapiado de los accesos y huecos de la planta baja. Riesgo alto.

Imágenes del GvSIG utilizando fichas. Elaboración propia.



Imàgenes representando obras paralizadas. Elaboraci3n propia.

- Obra paralizada en c/Rebollar nº5: Riesgo moderado, necesaria intervención municipal



C/ REBOLLAR Nº 5

ASUNTO: OBRA DE NUEVA PLANTA PARALIZADA EN FASE DE ESTRUCTURA

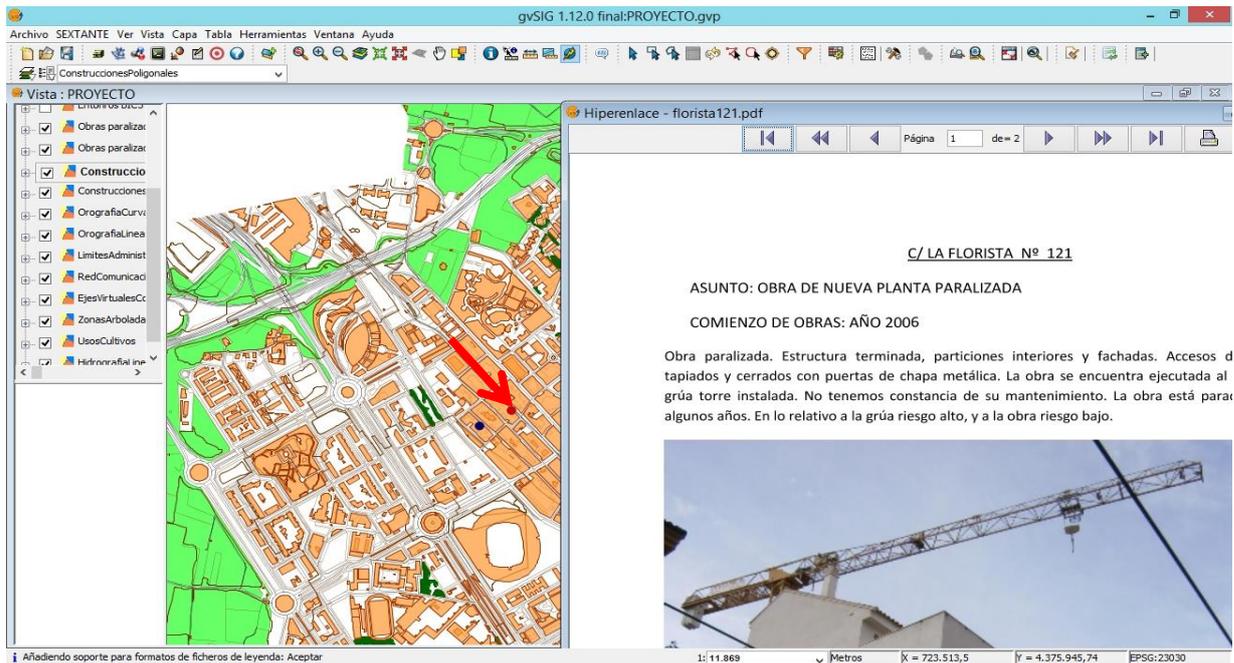
COMIENZO DE OBRAS: AÑO 2004

Obra paralizada en fase de estructura sin terminar. Vallado provisional de alambre sobre bases móviles de hormigón defectuoso. Esperas al aire en forjados. Moradores en sótano. Riesgo moderado.



Imágenes del GvSIG utilizando fichas obtenidas mediante elaboración propia.

- Obra paralizada en c/La Florista nº121: Riesgo alto, necesaria intervención municipal

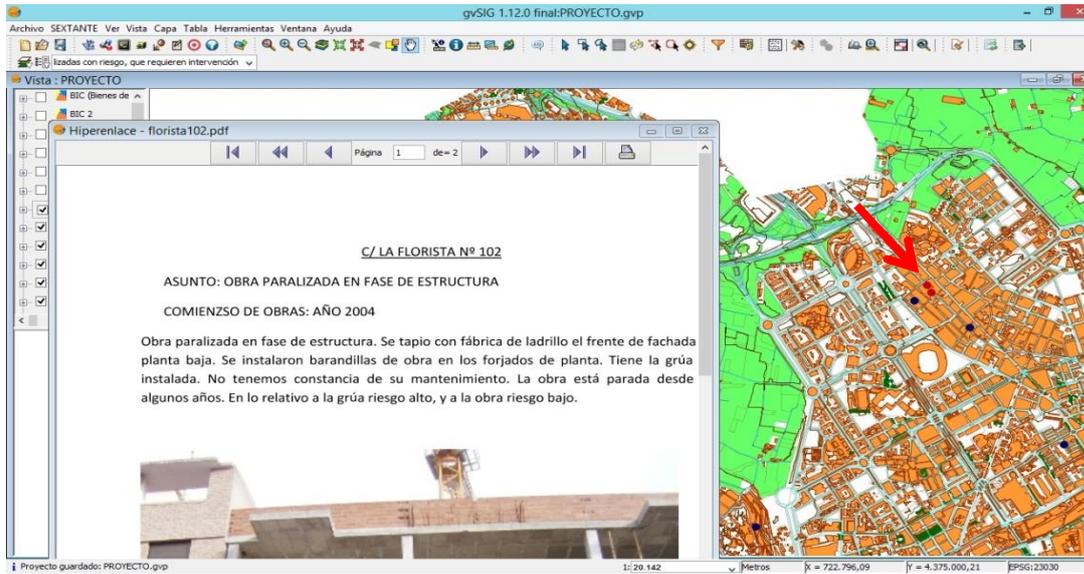


Imágenes del GvSIG utilizando fichas. Elaboración propia.



Im3genes
representando
obras paralizadas
Elaboraci3n
propia.

- Obra paralizada en calle La Florista 102: Riesgo alto, necesaria intervención



C/ LA FLORISTA Nº 102

ASUNTO: OBRA PARALIZADA EN FASE DE ESTRUCTURA

COMIENZO DE OBRAS: AÑO 2004

Obra paralizada en fase de estructura. Se tapio con fábrica de ladrillo el frente de fachada de la planta baja. Se instalaron barandillas de obra en los forjados de planta. Tiene la grúa torre instalada. No tenemos constancia de su mantenimiento. La obra está parada desde hace algunos años. En lo relativo a la grúa riesgo alto, y a la obra riesgo bajo.



Imágenes del GvSIG utilizando fichas. Elaboración propia.

- Obra paralizada en c/ Buenos Aires nº27: Riesgo alto, necesaria intervención



ASUNTO: OBRA NUEVA PLANTA PARALIZADA

COMIENZO DE OBRAS: AÑO 2004

Obra paralizada. Estructura terminada, con particiones interiores. Huecos de fachada protegidos con mallas y barandillas. Accesos de planta baja tapiados y cerrados con puertas de chapa metálica. La obra se encuentra ejecutada al 60 %. Tiene la grúa torre instalada. No tenemos constancia de su mantenimiento. La obra está parada desde hace algunos años. En lo relativo a la grúa riesgo alto, y a la obra riesgo bajo.

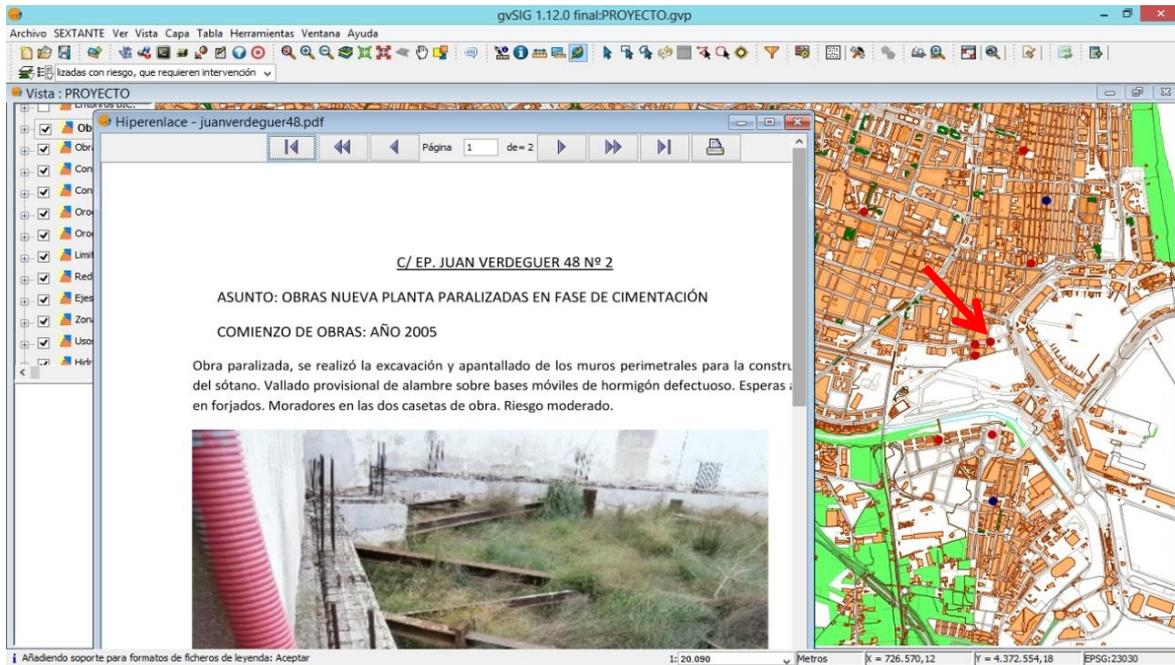


Imágenes del GvSIG
utilizando fichas.
Elaboración propia.



Imágenes representando obras paralizadas. Elaboración propia.

- Obra paralizada en c/ Juan Verdeguer nº48: Riesgo moderado, necesaria intervención



C/ EP. JUAN VERDEGUER 48 Nº 2

ASUNTO: OBRAS NUEVA PLANTA PARALIZADAS EN FASE DE CIMENTACIÓN

COMIENZO DE OBRAS: AÑO 2005

Obra paralizada, se realizó la excavación y apantallado de los muros perimetrales para la construcción del sótano. Vallado provisional de alambre sobre bases móviles de hormigón defectuoso. Esperas al aire en forjados. Moradores en las dos casetas de obra. Riesgo moderado.



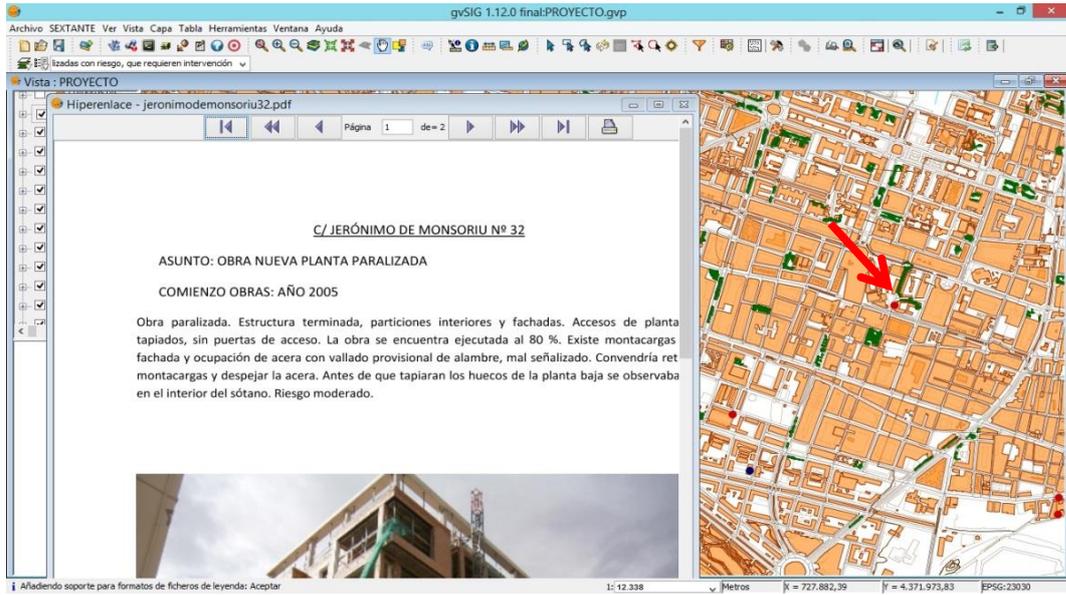
Imágenes del GvSIG utilizando fichas. Elaboración propia.



Imágenes representando obras paralizadas. Elaboración propia.



- Obras paralizadas en c/ Jerónimo de Monsoriu nº32: Riesgo moderado, necesaria intervención municipal



C/ JERÓNIMO DE MONSORIU Nº 32

ASUNTO: OBRA NUEVA PLANTA PARALIZADA

COMIENZO OBRAS: AÑO 2005

Obra paralizada. Estructura terminada, particiones interiores y fachadas. Accesos de planta baja tapiados, sin puertas de acceso. La obra se encuentra ejecutada al 80 %. Existe montacargas en la fachada y ocupación de acera con vallado provisional de alambre, mal señalizado. Convendría retirar el montacargas y despejar la acera. Antes de que tapiaran los huecos de la planta baja se observaba agua en el interior del sótano. Riesgo moderado.

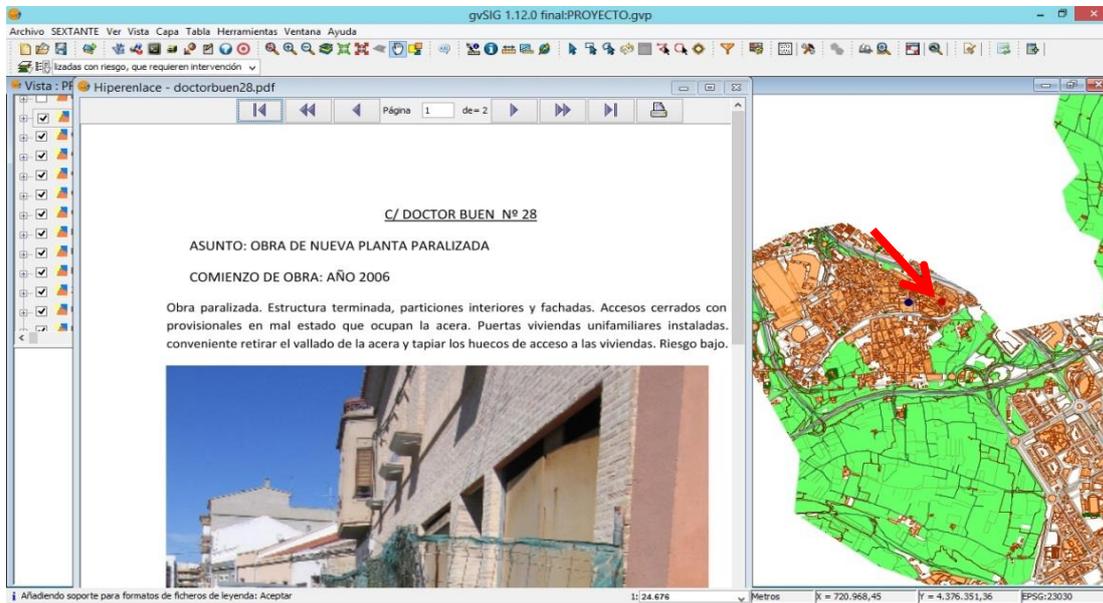


Imágenes del GvSIG utilizando fichas obtenidas. Elaboración propia.



Imágenes representando obras paralizadas. Elaboración propia.

- Obra paralizada en c/ Buen Doctor nº28 (Benimamet): Riesgo bajo, se necesita intervención municipal



C/ DOCTOR BUEN Nº 28

ASUNTO: OBRA DE NUEVA PLANTA PARALIZADA

COMIENZO DE OBRA: AÑO 2006

Obra paralizada. Estructura terminada, particiones interiores y fachadas. Accesos cerrados con vallas provisionales en mal estado que ocupan la acera. Puertas viviendas unifamiliares instaladas. Sería conveniente retirar el vallado de la acera y tapiar los huecos de acceso a las viviendas. Riesgo bajo.

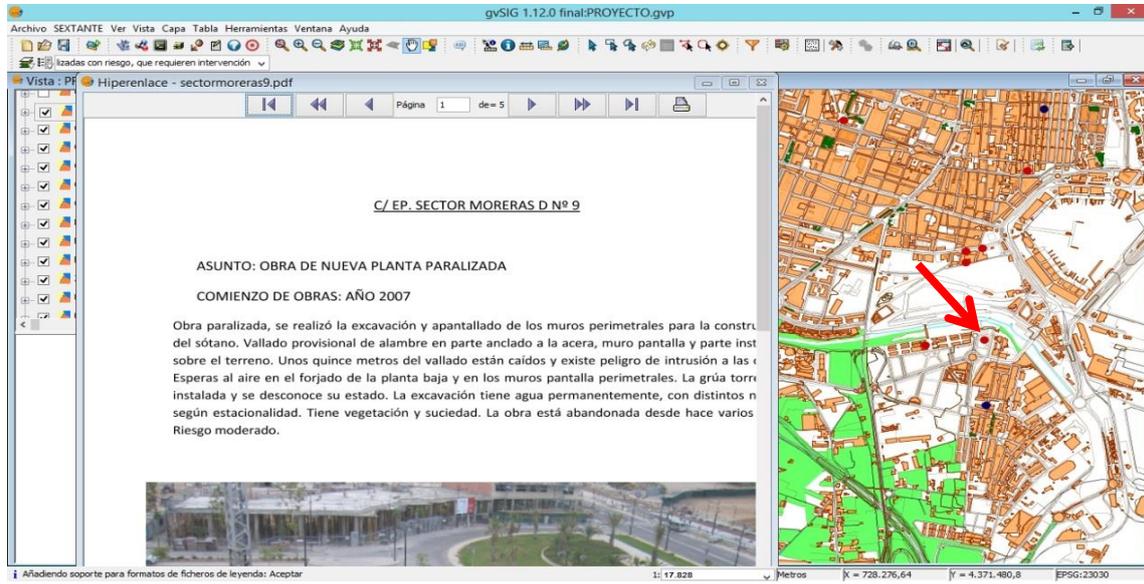


Imágenes del GvSIG
utilizando fichas.
Elaboración propia.



Imágenes representando obras paralizadas. Elaboración propia.

- Obras paralizadas en Sector Moreras nº9: Riesgo alto, se necesita intervención municipal



C/ EP. SECTOR MORERAS D Nº 9

ASUNTO: OBRA DE NUEVA PLANTA PARALIZADA

COMIENZO DE OBRAS: AÑO 2007

Obra paralizada, se realizó la excavación y apantallado de los muros perimetrales para la construcción del sótano. Vallado provisional de alambre en parte anclado a la acera, muro pantalla y parte instalado sobre el terreno. Unos quince metros del vallado están caídos y existe peligro de intrusión a las obras. Esperas al aire en el forjado de la planta baja y en los muros pantalla perimetrales. La grúa torre está instalada y se desconoce su estado. La excavación tiene agua permanentemente, con distintos niveles según estacionalidad. Tiene vegetación y suciedad. La obra está abandonada desde hace varios años. Riesgo moderado.

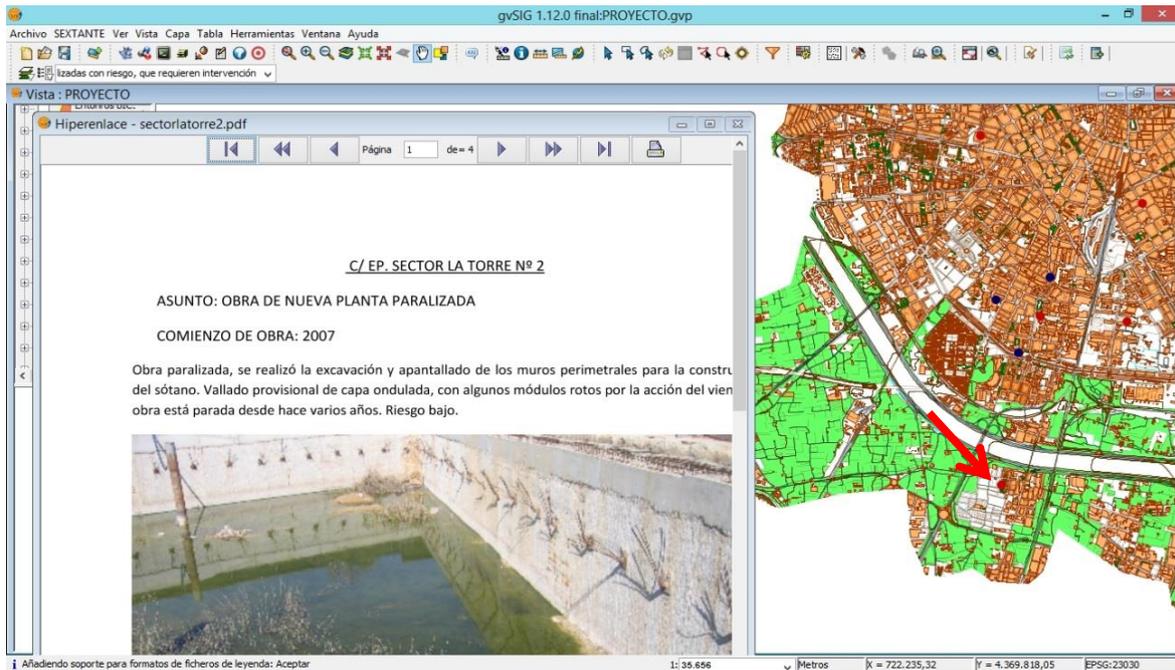


Imágenes del GvSIG utilizando fichas obtenidas. Elaboración propia.



Imágenenes representando obras paralizadas. Elaboración propia.

- Obras paralizadas en Sector la Torre nº 2: Riesgo bajo, necesaria intervención municipal



C/ EP. SECTOR LA TORRE Nº 2

ASUNTO: OBRA DE NUEVA PLANTA PARALIZADA

COMIENZO DE OBRA: 2007

Obra paralizada, se realizó la excavación y apantallado de los muros perimetrales para la construcción del sótano. Vallado provisional de capa ondulada, con algunos módulos rotos por la acción del viento. La obra está parada desde hace varios años. Riesgo bajo.

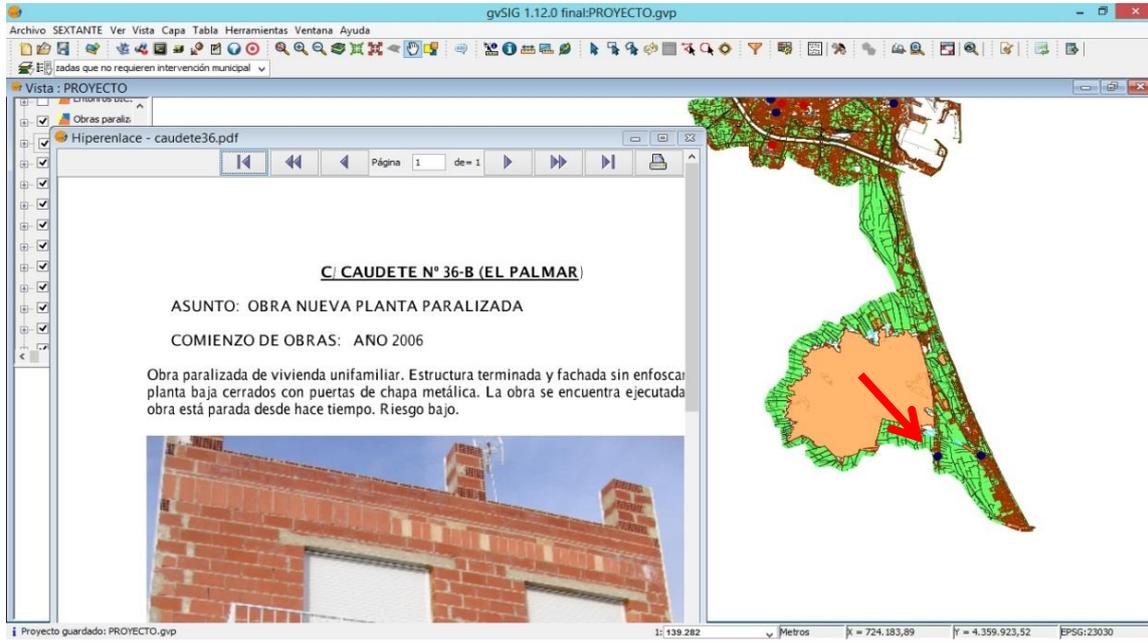


Imágenes del GvSIG utilizando fichas. Elaboración propia.



Imágenes representando obras paralizadas. Elaboración propia.

- Obras paralizadas en c/ Caudete nº36 (El Palmar): Riesgo bajo, no es necesaria intervención municipal.



C/ CAUDETE N° 36-B (EL PALMAR)

ASUNTO: OBRA NUEVA PLANTA PARALIZADA

COMIENZO DE OBRAS: AÑO 2006

Obra paralizada de vivienda unifamiliar. Estructura terminada y fachada sin enfoscar. Accesos de planta baja cerrados con puertas de chapa metálica. La obra se encuentra ejecutada al 80 %. La obra está parada desde hace tiempo. Riesgo bajo.



Imágenes del GvSIG
utilizando fichas.
Elaboración propia.

- Obras paralizadas en c/ Cerdá y Rico del nº8 al 14: Riesgo bajo, no necesario intervención municipal



ASUNTO: OBRA NUEVA PLANTA PARALIZADA

COMIENZO DE OBRAS: AÑO 2006

Obra paralizada con estructura terminada, particiones interiores y fachada sin enfoscar. Accesos de planta baja cerrados. Huecos de fachada protegidos. La obra se encuentra ejecutada al 75%. Vallado deficiente en frente de fachada. Se requiere habilitación de paso peatonal y certificados de seguridad. Riesgo moderado.

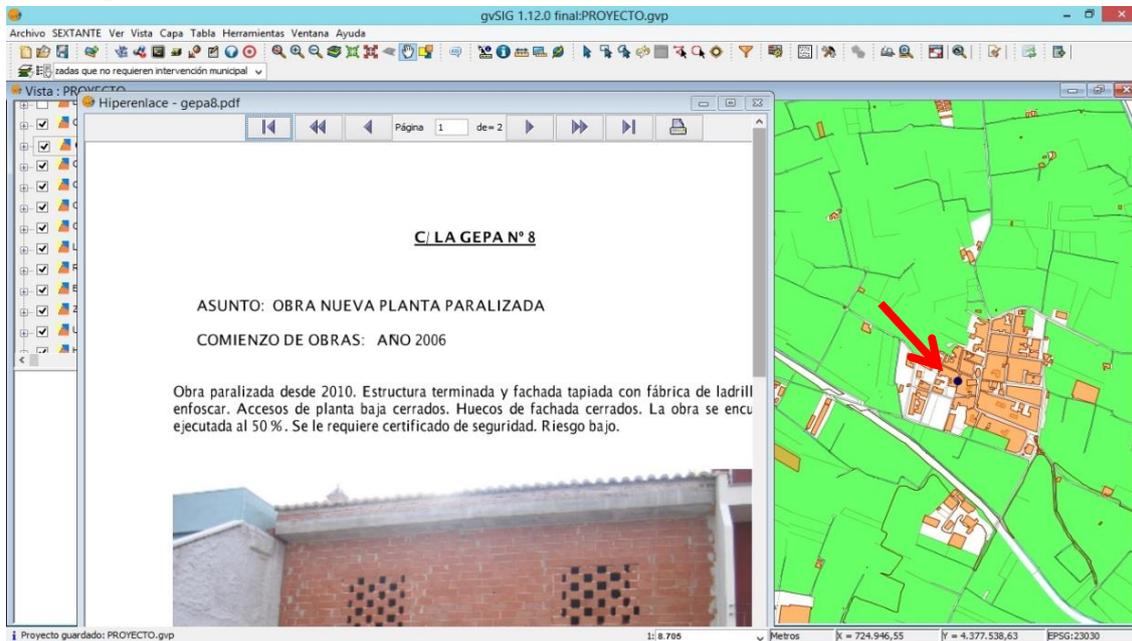


Imágenes del GvSIG utilizando fichas. Elaboración propia.



Imágenes representando obras paralizadas. Elaboración propia

- Obras paralizadas en c/ La Gepa nº8 (Carpesa): Riesgo bajo, no necesaria intervención municipal



C/ LA GEPANº 8

ASUNTO: OBRA NUEVA PLANTA PARALIZADA

COMIENZO DE OBRAS: AÑO 2006

Obra paralizada desde 2010. Estructura terminada y fachada tapiada con fábrica de ladrillo sin enfoscar. Accesos de planta baja cerrados. Huecos de fachada cerrados. La obra se encuentra ejecutada al 50 %. Se le requiere certificado de seguridad. Riesgo bajo.

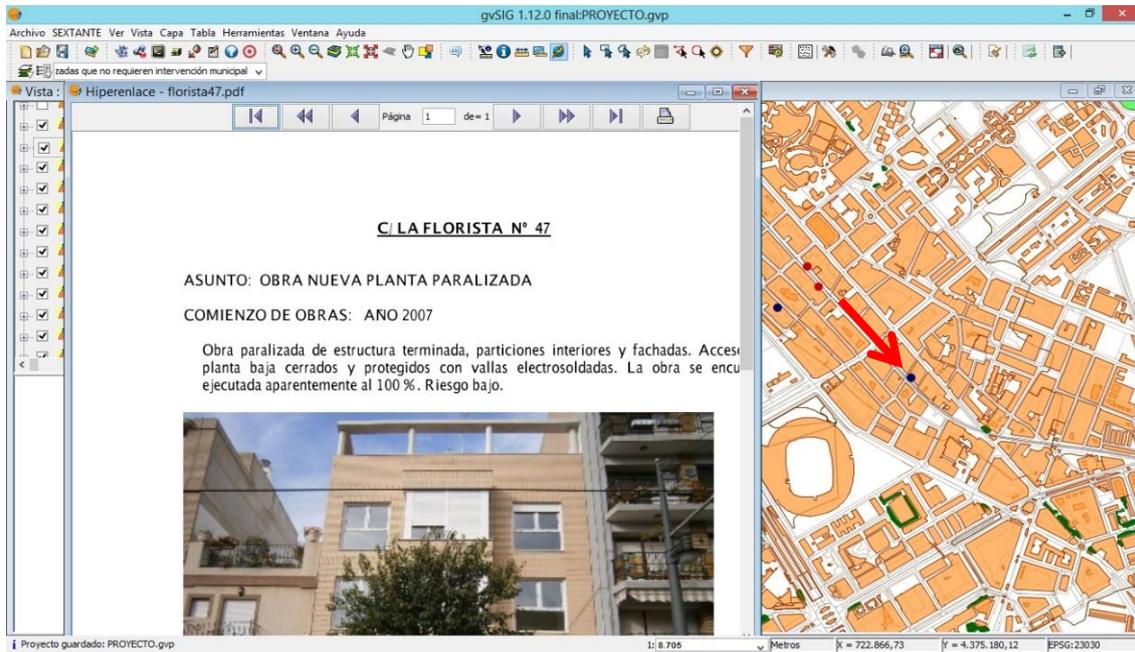


Imágenes del GvSIG utilizando fichas. Elaboración propia.



Imágenes representando obras paralizadas. Elaboración propia

- Obras paralizadas en c/ Florista nº45: Riesgo bajo, no necesaria intervención municipal



C/ LA FLORISTA Nº 47

ASUNTO: OBRA NUEVA PLANTA PARALIZADA

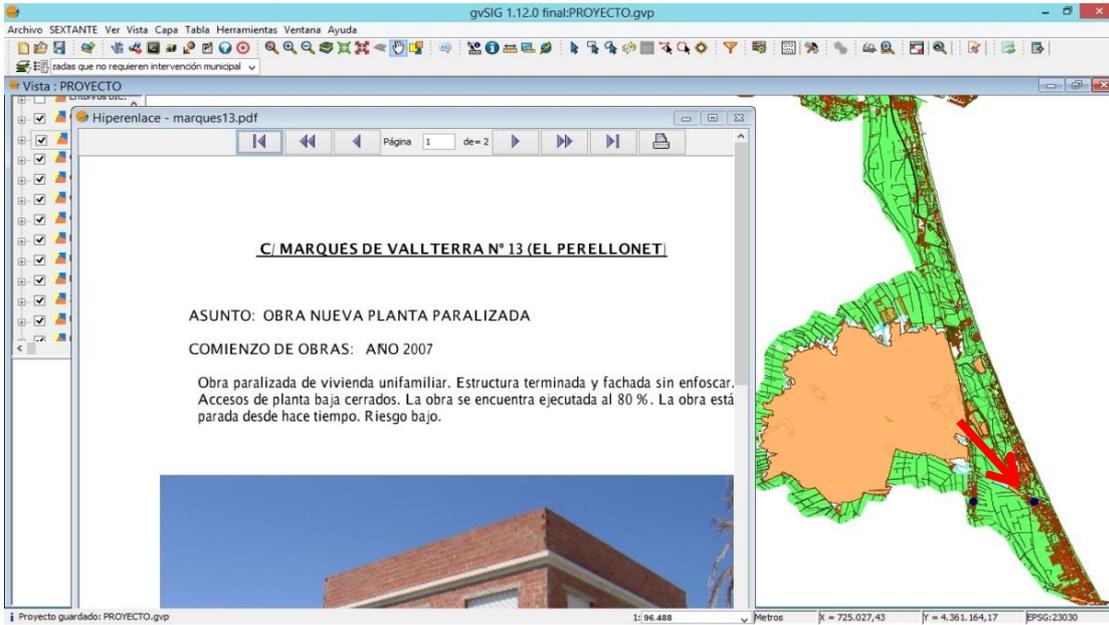
COMIENZO DE OBRAS: AÑO 2007

Obra paralizada de estructura terminada, particiones interiores y fachadas. Accesos de planta baja cerrados y protegidos con vallas electrosoldadas. La obra se encuentra ejecutada aparentemente al 100 %. Riesgo bajo.



Imágenes del GvSIG utilizando fichas. Elaboración propia.

- Obras paralizadas en c/ Marqués de Vallterra nº13: Riesgo bajo, no necesaria intervención municipal



C/ MARQUÉS DE VALLTERRA Nº 13 (EL PERELLONET)

ASUNTO: OBRA NUEVA PLANTA PARALIZADA

COMIENZO DE OBRAS: AÑO 2007

Obra paralizada de vivienda unifamiliar. Estructura terminada y fachada sin enfoscar. Accesos de planta baja cerrados. La obra se encuentra ejecutada al 80 %. La obra está parada desde hace tiempo. Riesgo bajo.



Imágenes del GvSIG utilizando fichas. Elaboración propia.



Imágenes representando obras paralizadas. Elaboración propia.

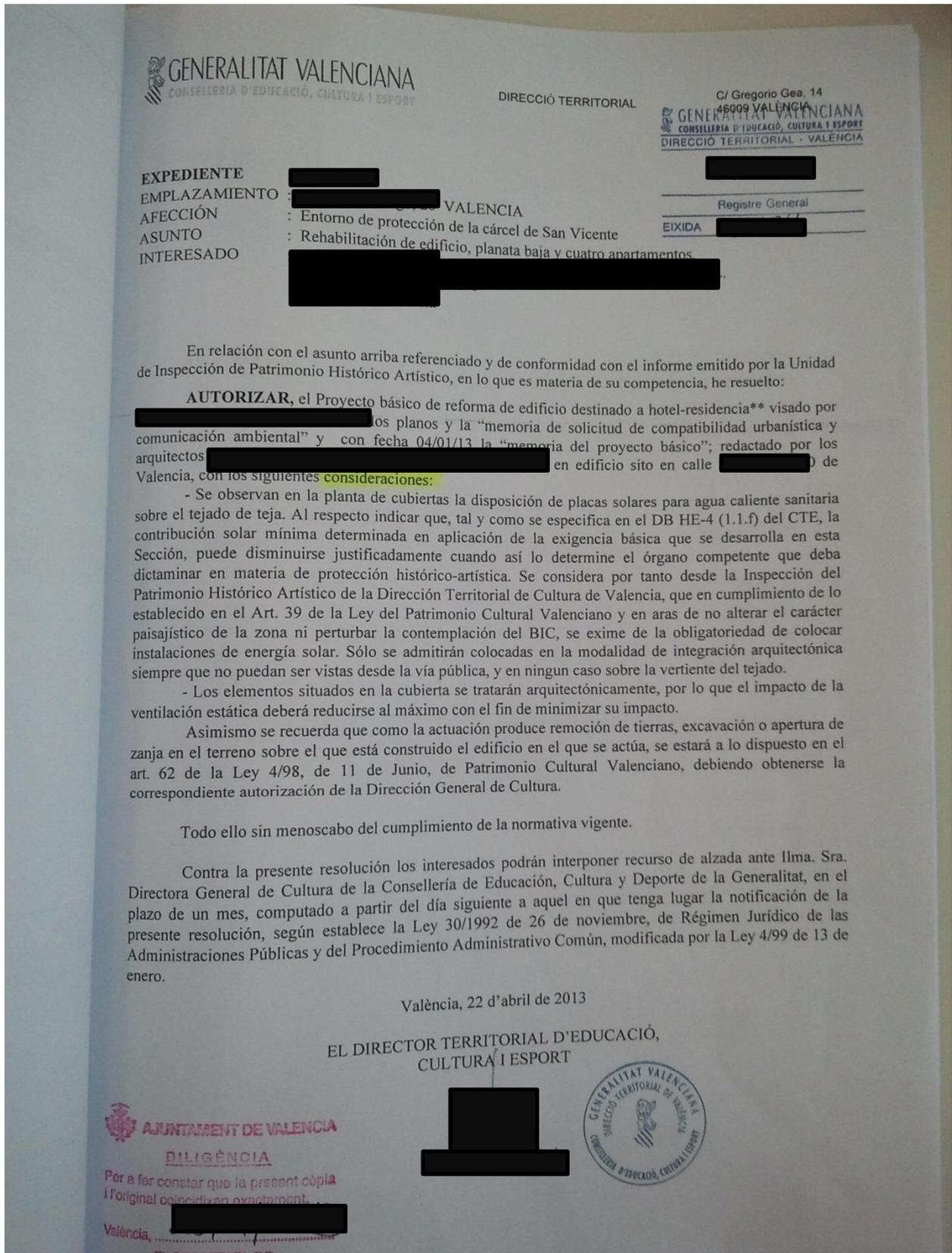
2) Segunda aportación: Entornos de bienes de interés cultural (BIC)

Con la gran mayoría de ellas situadas en el Centro Histórico, Valencia es una ciudad con gran cantidad de edificaciones de una relevancia cultural y artística notable, que les otorga una notable influencia sobre el entorno más próximo. Esto quiere decir que muchas de las áreas, barrios, o vecindarios contarán con la presencia de edificios con un interés cultural, y a su vez estarán influenciados con su presencia en lo que aspectos estéticos se refiere. Es evidente que hay que velar por la estética y patrimonio cultural de la ciudad, por tanto, el órgano del ayuntamiento al que le compete la concesión o no, del permiso para edificar, tendrá que tener especial cuidado con cada petición y consulta del ciudadano en materia de edificación.

Este proceso de “consulta previa” con respecto al área de influencia, o mejor llamado “entorno de BIC”, se lleva a cabo perfectamente en el Servicio de Licencias Urbanísticas, tomándose todas las medidas necesarias (que veremos a continuación) que precisan una petición de licencia en un entorno de BIC. No obstante, intentaremos agilizar esa etapa previa de consulta, de modo que simplemente quede en un “vistazo rápido de verificación”.

Lo primero es recalcar que en el Servicio de Licencias simplemente se comprobará la existencia o no del nombrado entorno de BIC. El órgano encargado de permitir el proceso edificatorio en cuanto a elementos estéticos exteriores, como son la fachada, la cubierta o cualquier otro elemento que pudiera afectar a la visión exterior, es la Consellería de Cultura. Por tanto, toda petición de licencia pasará por el Servicio de Licencias, y si un BIC estuviera afectado, este, lo reportaría a la Consellería de Cultura para que decidiera al respecto. A continuación si el informe de la Consellería fuera positivo, el expediente volvería al Servicio de Licencias y seguiría su cauce normal.

Explicado el procedimiento básico, y antes de meternos con nuestro ejercicio, será interesante que veamos un informe a título de ejemplo de un expediente normal de la Consellería de Cultura, en concreto la Unidad de Inspección de Patrimonio Histórico y Artístico que será la encargada de autorizar la rehabilitación de un edificio para un uso hotelero, situado en un entorno BIC, planificando este un cambio de carpintería de fachada y la disposición de placas solares en la cubierta del edificio: (Cabe destacar que será un informe básico, el cual, un técnico cualificado puede conseguir como respuesta previa a un proyecto correspondiente).



Informe de Consellería obtenido en el Servicio de Licencias del Ayuntamiento de Valencia,

En este punto, acometemos la segunda aportación que hemos planificado para que con la ayuda de los SIG, mejoremos en la medida de lo posible el trámite del Servicio de Licencias con la Consellería de Cultura.

Como adelantamos al principio de este apartado, nuestra intención es agilizar el proceso de consulta inicial que desvele si una obra de edificación afecta o no a un BIC. Para ello el GvSIG nos permite crear capas con polígonos, con los que representaremos el edificio de interés cultural en cuestión y su entorno de influencia:

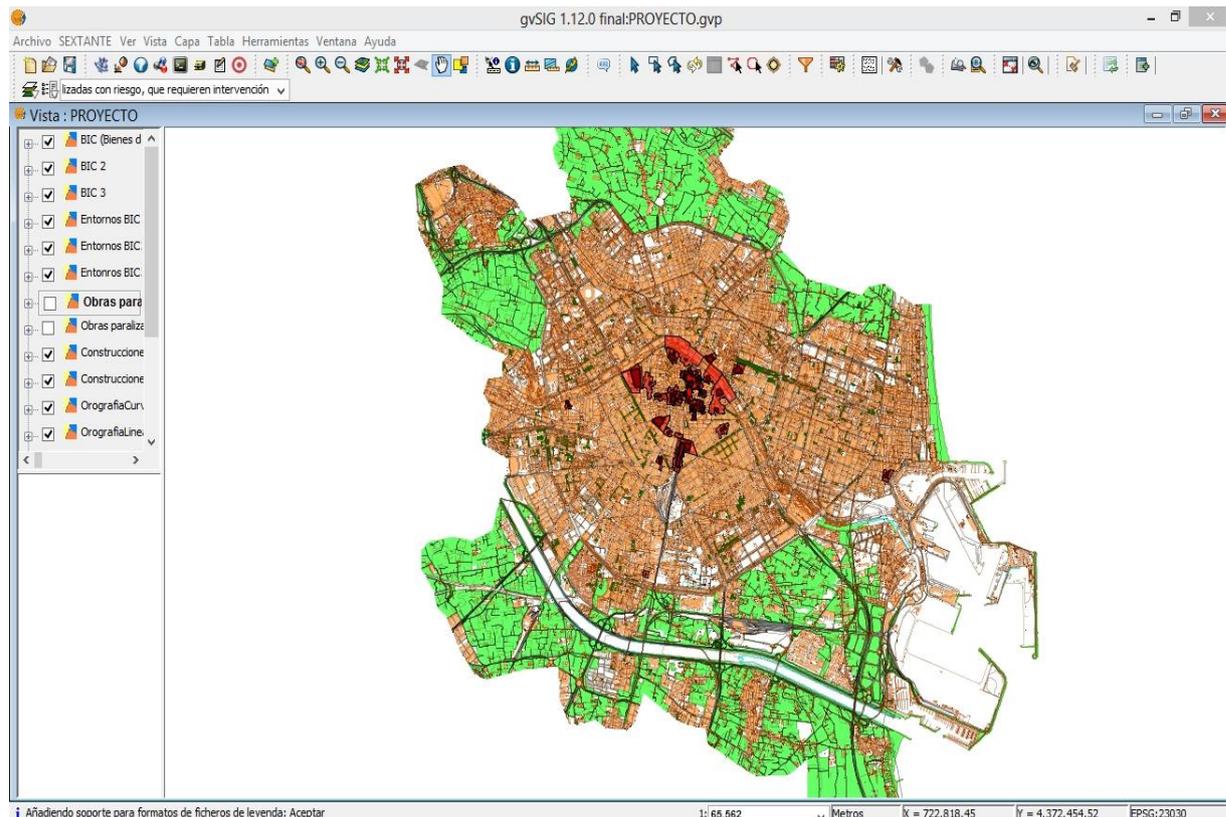
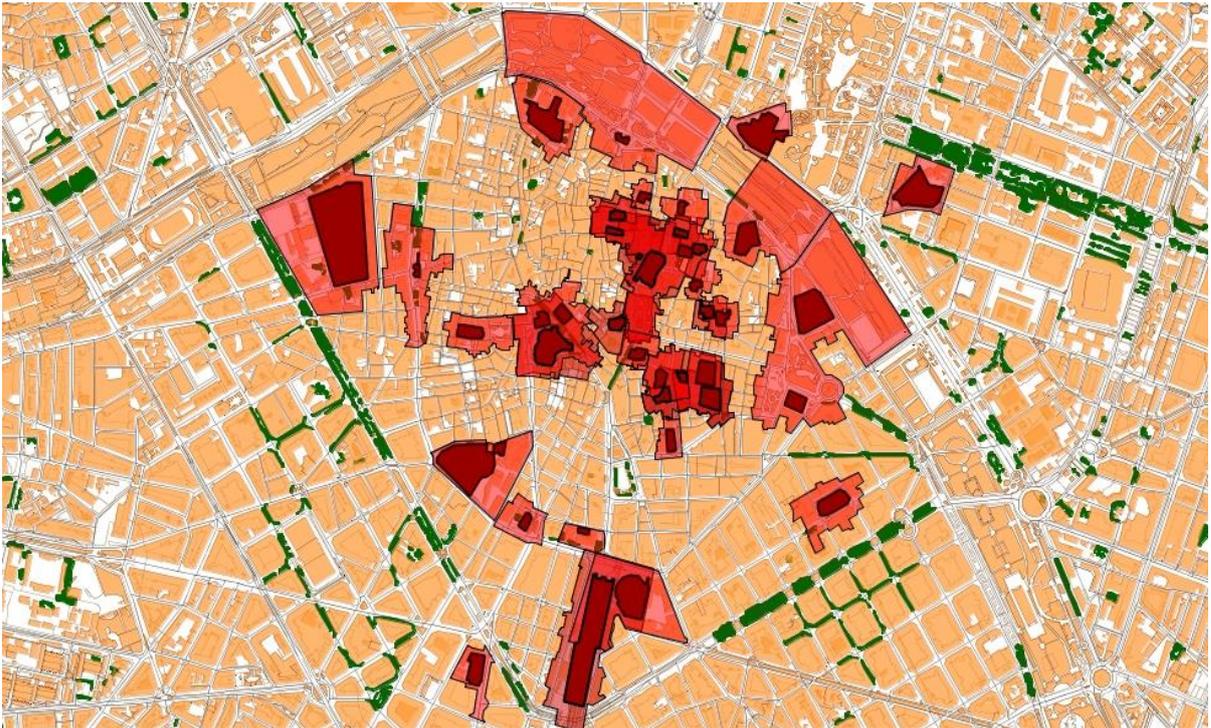


Imagen del GvSIG. Elaboración propia.

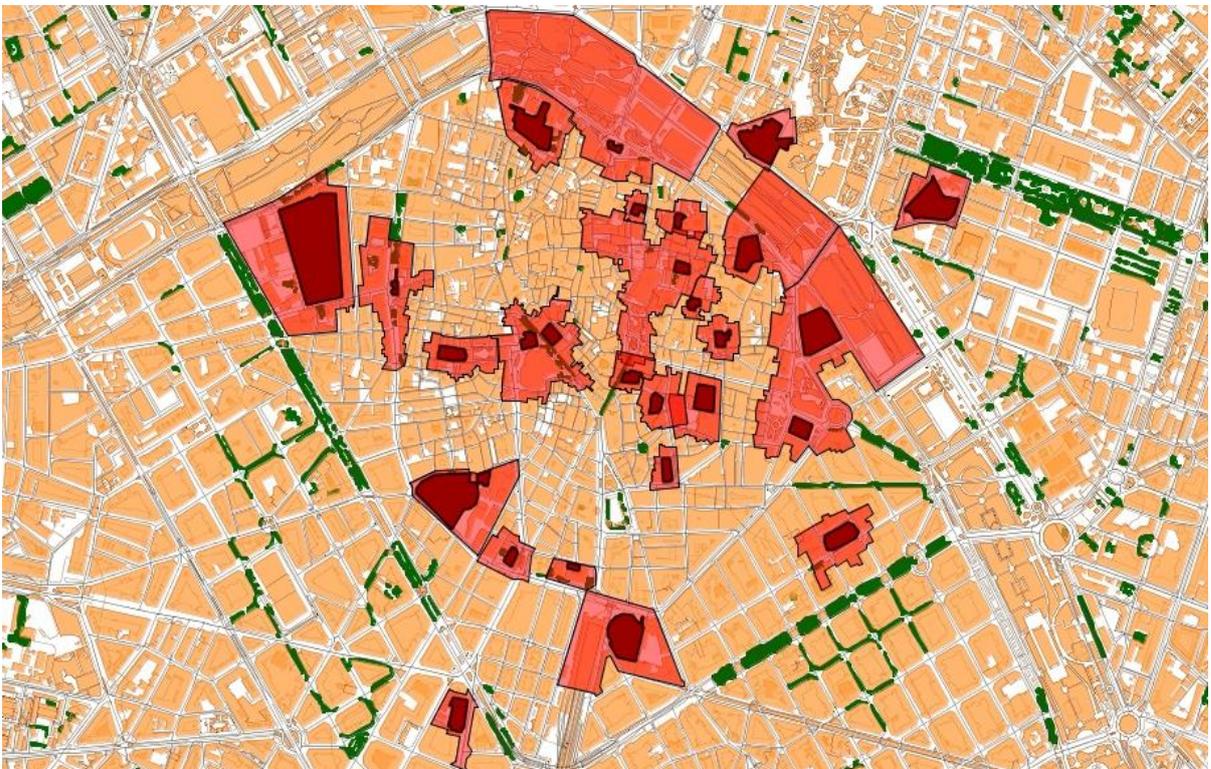
Hemos desactivado las capas utilizadas en el apartado anterior correspondientes a las obras paralizadas, y activamos las correspondientes a los edificios BIC y a sus entornos. Como se puede observar los Edificios considerados Bienes de Interés Cultural están en su mayoría situados en el Centro de la ciudad, correspondiente al Centro Histórico “Ciutat Vella”. Por tanto, nos centraremos en esta parte de la ciudad.

Son un gran número situados en un espacio geográfico muy pequeño, lo que provocará que sus entornos de protección se superpongan unos encima de otros. Realmente, con el tema que nos ocupa, esto, no nos es de importancia, pero debido a que el programa nos posibilita crear el número de capas que creamos necesario, ubicaremos los BIC y sus respectivos entornos en diferentes capas de modo que no se superpongan y poder activar y desactivarlas dándonos una mejor perspectiva:

Centro Histórico con todos los BIC y sus respectivos entornos:

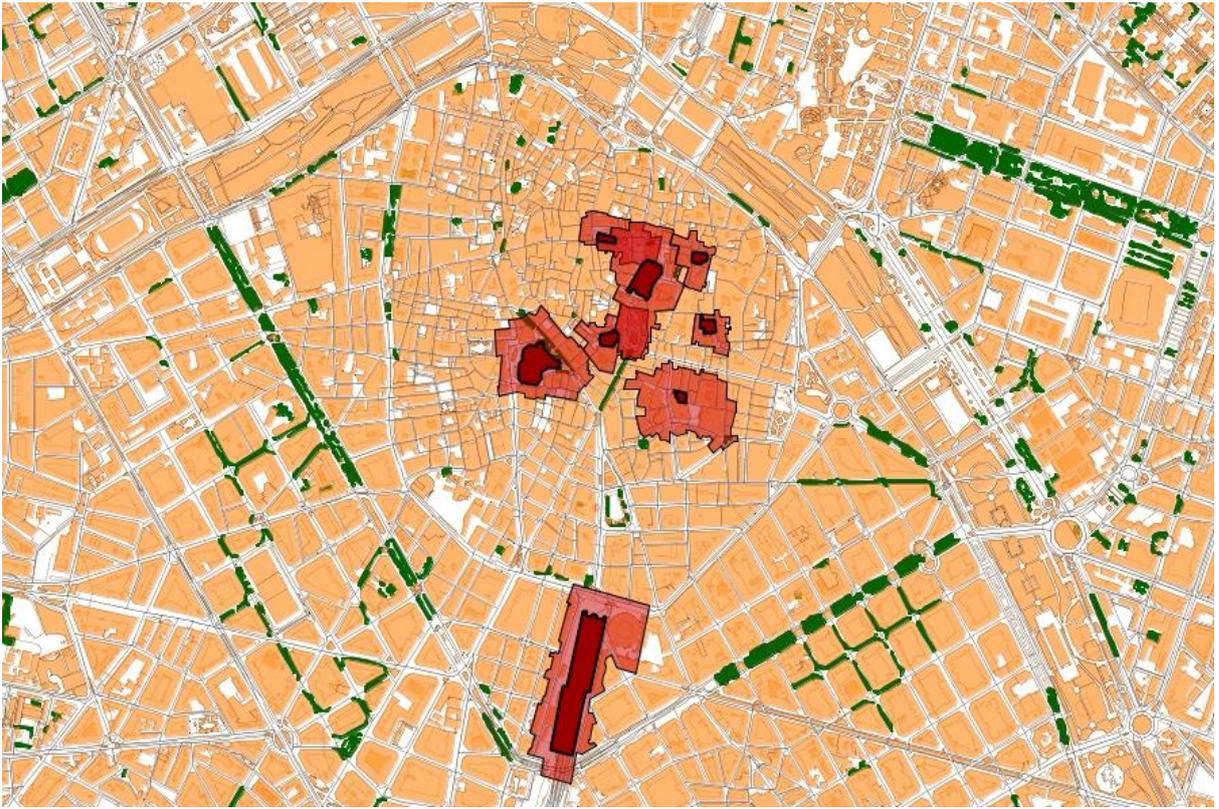


Capa número 1 de BIC y entorno asociado:

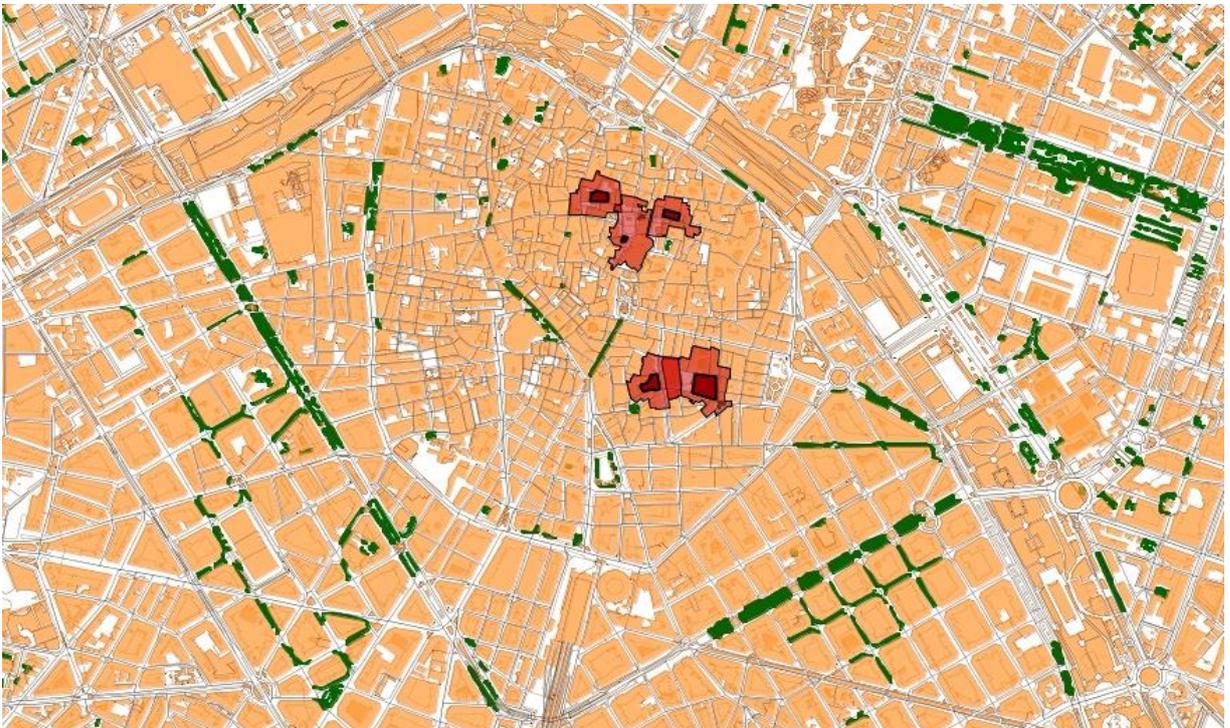


Imágenes del GvSIG. Elaboración propia.

Capa número 2 de BIC y entorno asociado:

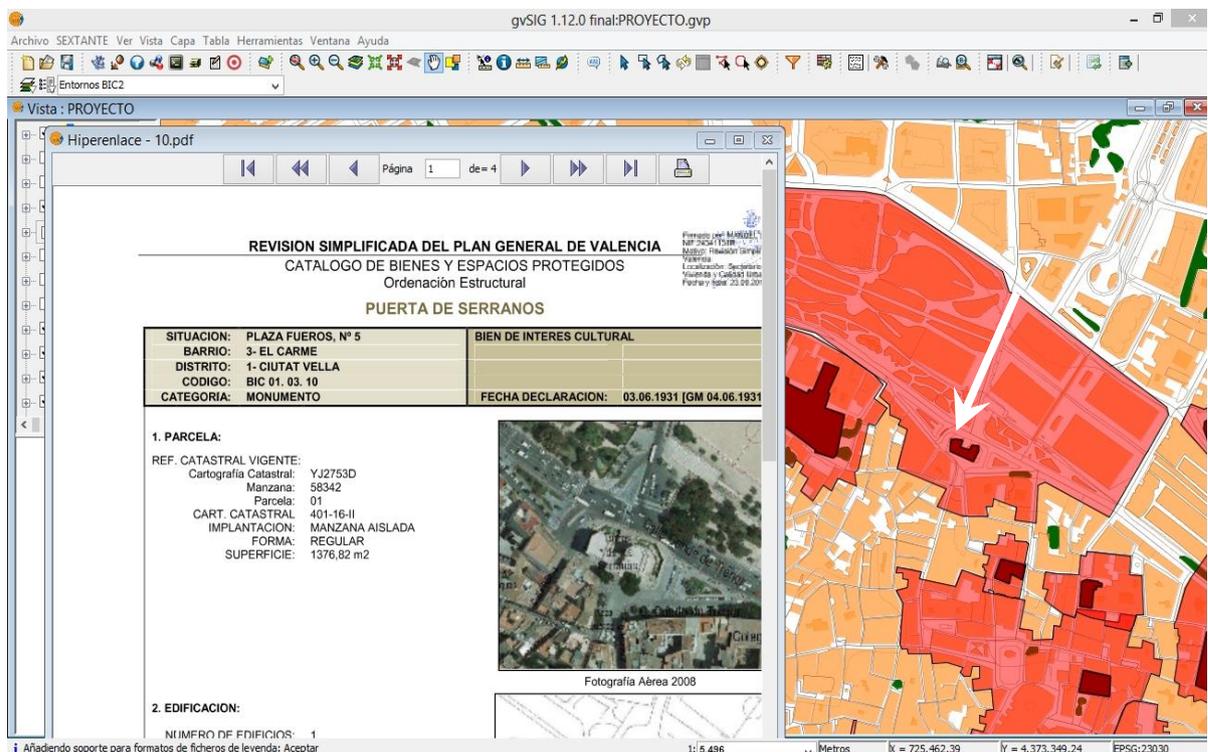
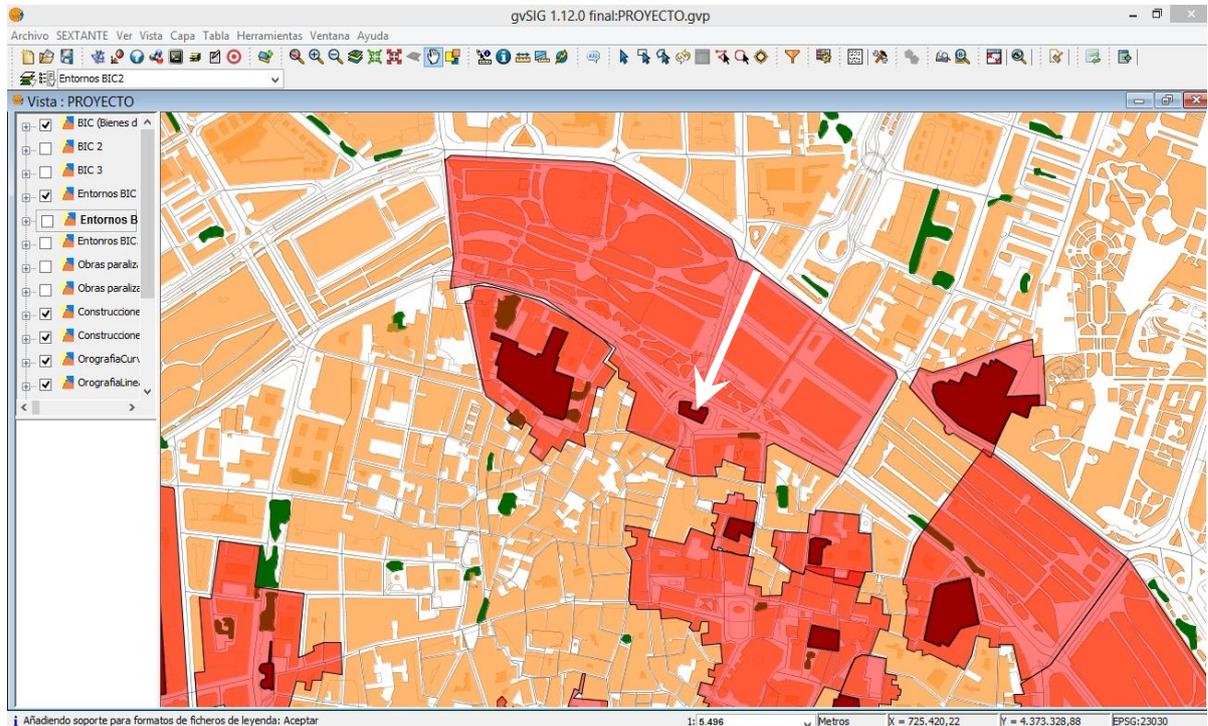


Capa número 3 de BIC y entorno asociado:



Imágenes del GvSIG. Elaboración propia.

El método habitual, hasta el momento, para consultar si una petición de licencia estaba afectada por el entorno de protección del BIC, consistía en consultar las “fichas” del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, las cuales pertenecen al RPGOU. Pues bien, para más información y seguridad a la hora de consulta vincularemos, estas fichas a su correspondiente polígono representativo para una consulta de información más eficiente:



Imágenes del GvSIG. Elaboración propia.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALÈNCIA
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
Ordenación Estructural

Firmado por: **MARCEL LATORRE HERNANDEZ** -
Nº: 24341 13 98
Motivo: Revisión Simplificada del Plan General de
Valencia
Localización: Secretaría del Área de Urbanismo,
Vivienda y Calidad Urbana del Ayuntamiento de Valencia
Fecha y hora: 23.06.2010 09:30:16

PUERTA DE SERRANOS

SITUACIÓN: PLAZA FUEROS, Nº 5	BIEN DE INTERÉS CULTURAL
BARRIO: 3- EL CARME	
DISTRITO: 1- CIUTAT VELLA	
CÓDIGO: BIC 01. 03. 10	
CATEGORÍA: MONUMENTO	FECHA DECLARACIÓN: 03.06.1931 [GM 04.06.1931]

1. PARCELA:

REF. CATASTRAL VIGENTE:
Cartografía Catastral: YJ2753D
Manzana: 58342
Parcela: 01
CART. CATASTRAL: 401-16-II
IMPLANTACIÓN: MANZANA AISLADA
FORMA: REGULAR
SUPERFICIE: 1376,82 m2



Fotografía Aérea 2008

2. EDIFICACIÓN:

NÚMERO DE EDIFICIOS: 1
NÚMERO DE PLANTAS: 1
OCUPACIÓN: TOTAL
CONSERVACIÓN: BUENO



Parcelario Municipal 2008

3. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS Y PATRIMONIALES VIGENTES:

PLANEAMIENTO: PGOU 1988 [BOE 14.01.1989] y en su texto refundido y correc. errores [DOGV 03.05.1993]
PEPRI Seu-Xerea Ad 18.12.1992, [DOGV 01.02.1993 / BOP 26.02.1993]
PREPRI Carme Ad 23.02.1991 [BOP 18.06.1991]
ED Seu-Xerea plaza de la Salud UE-12.5 Ad 15.10.1993 [DOGV 02.12.1993 / BOP 30.11.1993]
MEPERI Carme Ad 23.02.2001, 31.05.2002
HOJA PLAN GENERAL: C-28
CLASE DE SUELO: SU
CALIFICACIÓN: CHP-121. Ciutat Vella Seu-Xerea (SP-2). Sistema Local Servicio Público Socio-Cultural
USO: PROTEGIDO 1
PROTECCIÓN ANTERIOR: Nº Archivo: RI 1277
OTROS: Declarada Monumentos Histórico-Artístico de carácter Nacional, GM 04.06.1931



PEPRI Seu-Xerea



AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO

1/4

Ficha obtenida del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la RPGOU.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALÈNCIA
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
Ordenación Estructural

PUERTA DE SERRANOS

4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS:

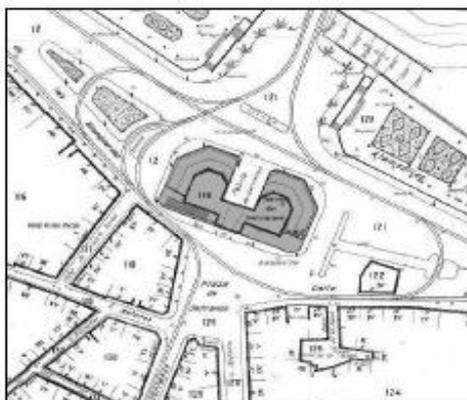
Descripción General:

Junto al río Turia, frente al puente del mismo nombre, se encuentra esta puerta de la muralla medieval que comúnmente se han llamado Torres de Serranos. Esta era la principal puerta de entrada a la ciudad en época foral. Esta puerta fue comenzada a construir en 1392 por el maestro cantero Pere Balaguer sobre una puerta anterior. El modelo fue tomado de la puerta Real del Monasterio de Poblet. Toda su construcción está documentada en los libros de obras de la Fábrica de Murs y Valls y Sotsobrería conservados en el Archivo Municipal. Consta de tres cuerpos, el cuerpo central rectangular flanqueado por dos torres rectangulares al interior de la ciudad y poligonales al exterior. En el cuerpo central se encuentra la puerta de arco ligeramente apuntado en la planta baja. El primer piso sirve para comunicar las dos torres con un arco abierto al interior. Sobre este piso se encuentra una terraza que da paso varias escaleras que conducen a la barbacana y a las torres, tanto al interior de estas como a la terraza de las mismas. Las torres tienen un piso bajo, dos superiores y una terraza. En la parte baja hay una estanda cubierta con bóveda de crucería cuyos nervios apean en ménsulas. Los pisos superiores son de características similares aunque tienen arcos apuntados hacia el interior de la ciudad. Al exterior la puerta presenta una imposta moldurada a un tercio de su altura. En el tercio superior se desarrolla un matacán con bovedillas sobre canes escalonados que sustentan el camino de ronda y el adarve, que ha sido reconstruido. Las almenas del cuerpo central también han sido reconstruidas. Entre el matacán y la imposta moldurada se desarrollan unas arquerías ciegas labradas en piedra. Adosada a la torre de la izquierda se encuentra la escalera, realizada entre 1397 y 1398, para dar paso a las partes superiores. Se trata de una escalera que sigue el modelo de las escaleras góticas de los palacios y casa nobles. Estas puertas fueron también cárcel por lo que no se derribaron en 1885. En el siglo XVI la cárcel se encontraba en un torreón del Ayuntamiento. Debido a un incendio la cárcel para presos nobles y caballeros se instaló en las Torres de Serranos. Fueron presidio hasta 1887. Con motivo de las necesidades penitenciarias se cegaron las arcadas interiores y se horadaron los paramentos exteriores con numerosos vanos con rejas. Con el traslado de la cárcel en 1887, unos años más tarde en 1893 la Real Academia de Bellas Artes de San Carlos redactó un informe para su restauración. La restauración fue llevada a cabo por José Aixa concluyéndose en 1914 siguiendo las pautas marcadas en ese informe. La fábrica de las Torres de Serranos está realizada a base de gruesos muros de mampostería revestida con paramentos de sillarejo de piedra caliza. La escalera está también realizada en piedra. Han sido restauradas por el Ayuntamiento de Valencia.

(Extracto de la ficha BIC's de la web de la D.G. de Patrimoni Cultural Valencià)

La Puerta de Serranos, en el frente septentrional de la antigua muralla, era el acceso preferente a la ciudad. A finales del s. XIV el gobierno municipal decidió construir un acceso monumental que sustituyera al primitivo. La obra se llevó a cabo entre 1392 y 1398 por el maestro Pere Balaguer, quien visitó diversos lugares de Cataluña para buscar modelos, pudiendo tomar referencia de la Porta Real del monasterio de Poblet. Las dos torres poligonales, con su doble rango de almenas inicialmente coronadas, están abiertas por la parte posterior constituyendo una tribuna a la que se accede por una amplia escalera exterior. El edificio originariamente debió presentar un aspecto singular, puesto que las tracerías ciegas de fachada estuvieron pintadas de almagra. Los pintores Marçal de Sas y Pere Nicolau policromaron las claves y arranques de nervaduras. La monumental dimensión del portal, las almenas coronadas alusivas al emblema de la ciudad, su oportuna situación y las espléndidas tribunas la convirtieron en un símbolo de Valencia. Su fundación se limitó a usos celebrativos y recepciones reales, nunca sufrió un ataque militar. Destinada a prisión entre 1586 y 1888, el ayuntamiento, bajo dirección artística de José Aixa, lo restauraría desde 1890 hasta 1931, año en que fue declarada Monumento Histórico-Artístico Nacional. En 1980 intervendría el arquitecto Emilio Rieta, mientras que en 2000 se procedería a la limpieza del monumento bajo la dirección de Francisco Cervera Arias.

(Guía de Arquitectura de Valencia)



Cartográfico Municipal 1929-1945



Cartográfico C. G. C. C. T 1980



AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA

ÀREA DE URBANISME VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO

Ficha obtenida del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la RPGOU.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
Ordenación Estructural

PUERTA DE SERRANOS

5. REFERENCIAS TÉCNICAS:

AUTOR DEL PROYECTO: Pere Balaguer
FECHA DE CONSTRUCCION: 1392-1398
SISTEMA CONSTRUCTIVO:

Consta de tres cuerpos, el cuerpo central flanqueado por dos torres rectangulares al interior de la ciudad y poligonales al exterior. En el mismo se encuentra la puerta de arco ligeramente apuntado en la planta baja. El primer piso sirve para comunicar las dos torres con un arco abierto al interior. Sobre este piso se encuentra una terraza que da paso a varias escaleras que conducen a la barbacana y a las torres. Las torres tienen un piso bajo, dos superiores y una terraza. En la parte baja hay una estanda cubierta con bóveda de crucería cuyos nervios apean en ménsulas. Los pisos superiores son de características similares aunque tienen abiertos arcos apuntados hacia el interior de la ciudad. Al exterior la puerta presenta una imposta moldurada a un tercio de su altura. En el tercio superior se desarrolla un matacán con bovedillas sobre canes escalonados. Las almenas del cuerpo central también han sido reconstruidas. Entre el matacán y la imposta moldurada se desarrollan unas arquerías de gas labradas en piedra. Adosada a la torre de la izquierda se encuentra la escalera, realizada entre 1397 y 1398, para dar paso a las partes superiores. Se trata de una escalera que sigue el modelo de las escaleras góticas de los palacios y casa nobles.

Tanto en lo sistemas portantes como en los sustentantes destaca la utilización de la sillería para la resolución de muros, bóvedas, escaleras y elementos decorativos.



6. VALORES PATRIMONIALES:

Valoración urbanística:

- Valor ambiental
- Integración Urbana
- Carácter articulador
- Carácter estructural

Valoración arquitectónica:

- Adscripción tipológica
- Carácter modelo referencia
- Ref. cultural-arquitectónica

Valoración socio-cultural:

- Referencia histórica

Valoración Pomenorizada:

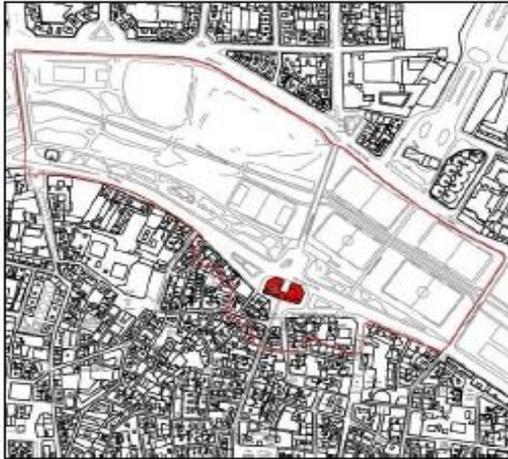
- Fachada principal
- Fachada trasera o lateral
- Cubierta
- Estructura espacial interna
- Sistema de abovedamientos
- Escaleras voladas de sillería



REVISIÓ SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALÈNCIA
CATÀLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
Ordenación Estructural
PUERTA DE SERRANOS

7. ENTORNO DE PROTECCIÓN:

Delimitación del entorno afectado:



Descripción de la línea delimitadora:

Origen: Encuentro de la alineación oeste del puente de la Trinidad con la alineación sur de C/Conde Trenor.

Sentido: Sentido horario.

Línea delimitadora: Desde el origen, la línea continúa por la alineación sur de C/Conde Trenor hacia el este. Giro al sur por la alineación este de la C/ Muro de Santa Ana. Giro al oeste englobando las parcelas 01-11, 21-24 de la manzana 58334. Continúa por la alineación norte de C/ Zapateros y C/ Tosca. Continúa por las traseras de las parcelas 8733401-04 y 5733304-06. Giro al noroeste englobando las parcelas 5734201-04,06,10-11, 5634501-02 y 5635702. Continuando hacia el oeste por la alineación sur de C/Blanquerías hasta la alineación oeste del puente de San José. Giro al norte por dicha alineación cruzando el río hasta la alineación sur de C/ Llano de la Zaidía. Giro al este continuando por dicha alineación a lo largo del río, continuando por la alineación sur de la C/Cronista Rivelles y C/Trinidad hasta la alineación oeste del puente de la Trinidad. Giro al sur continuando por dicha alineación cruzando el río hasta el origen.

Delimitación del entorno de protección: No iniciado el trámite. Recogido con carácter provisional en el Catálogo del PGOU 88 (Plano Anexo nº3).

8. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN:

- Conservación
- Restauración
- Eliminación de elementos impropios
- Reposición de elementos primitivos
- Reforma y redistribución interior

Condiciones:



9. NORMATIVA DE APLICACIÓN:

10. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

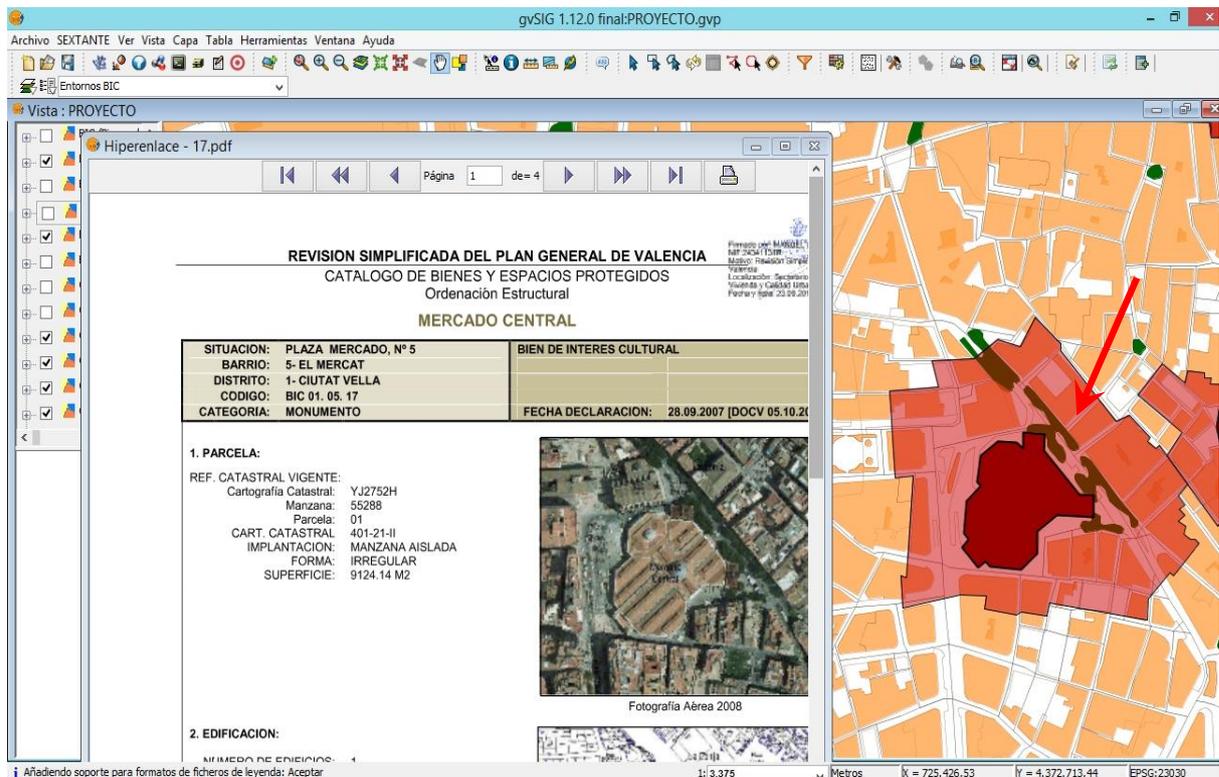
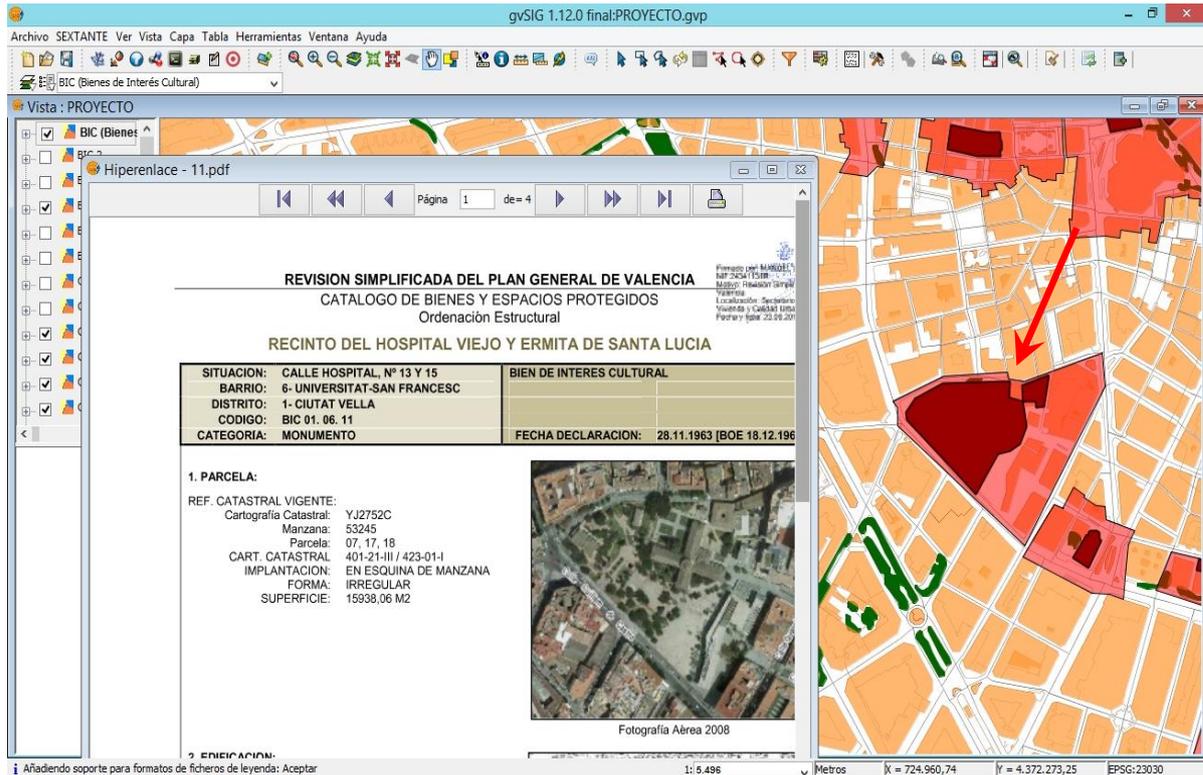
- Decreto de 3 de junio de 1931. GM 04.06.31. Número 155.
- Ficha BIC's de la web de la D.G. de Patrimonio Cultural Valenciana Conselleria de Cultura i Esport. [http://www.cult.gva.es/dgpa/Bics/listado_bics.asp]. Consulta 2603.2010
- A.A.V.V.: "Catálogo de monumentos y conjuntos de la Comunidad Valenciana". Conselleria de Cultura, Educació i Ciència.Valencia.1983.
- A.A.V.V.: "Guía de arquitectura de Valencia". CTAV. Valencia 2007.

11. OBSERVACIONES:

El Ayuntamiento de Valencia, de conformidad con la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, ha iniciado la redacción y tramitación del Plan Especial de Protección de este Bien de Interés Cultural. El Plan Especial podrá, en su caso, afectar al contenido de esta ficha.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA



Imágenes del GvSIG. Elaboración propia.

Por último para acabar de ver definitivamente lo que respecta a los BIC, estudiaremos el contenido de dos hipotéticas peticiones de licencia, para conocer las distintas posibilidades que se puedan dar. Los proyectos constaran de una pequeña memoria de la obra y algún plano representativo del estado actual y reformado (serán propuestas de poca entidad, que signifiquen pequeñas rehabilitaciones, puesto que los entornos BIC se sitúan en el Centro Histórico con todo edificado).

CASO 1, NO REQUIERE INFORME DE CONSELLERÍA DE CULTURA:

PROYECTO DE REFORMA DE ZAGUAN DE EDIFICIO DE VIVIENDAS EXISTENTES Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

0.-DATOS DE PARTIDA:

Es objeto del presente proyecto la descripción de las obras correspondientes al proyecto que nos ocupa: La reforma de un zaguán en planta baja en un edificio de viviendas existentes y supresión de barreras arquitectónicas.

PROYECTO:

Proyecto de Reforma de Zaguán en edificio de viviendas existentes y supresión de barreras arquitectónicas.

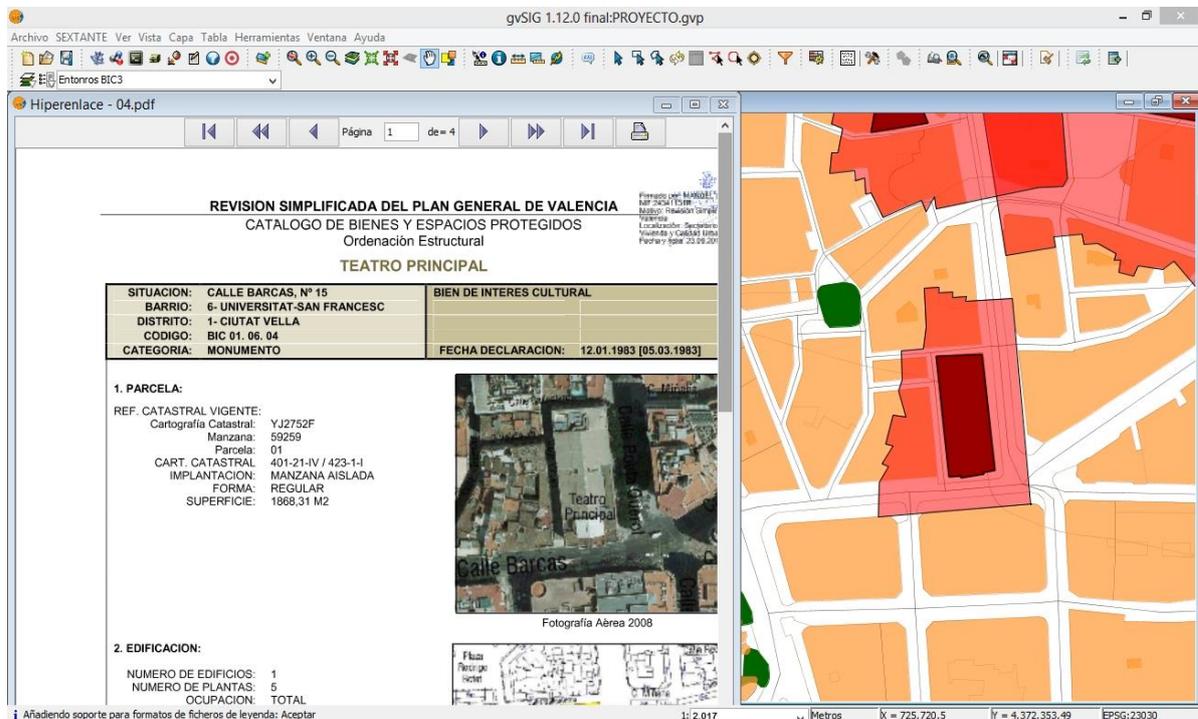
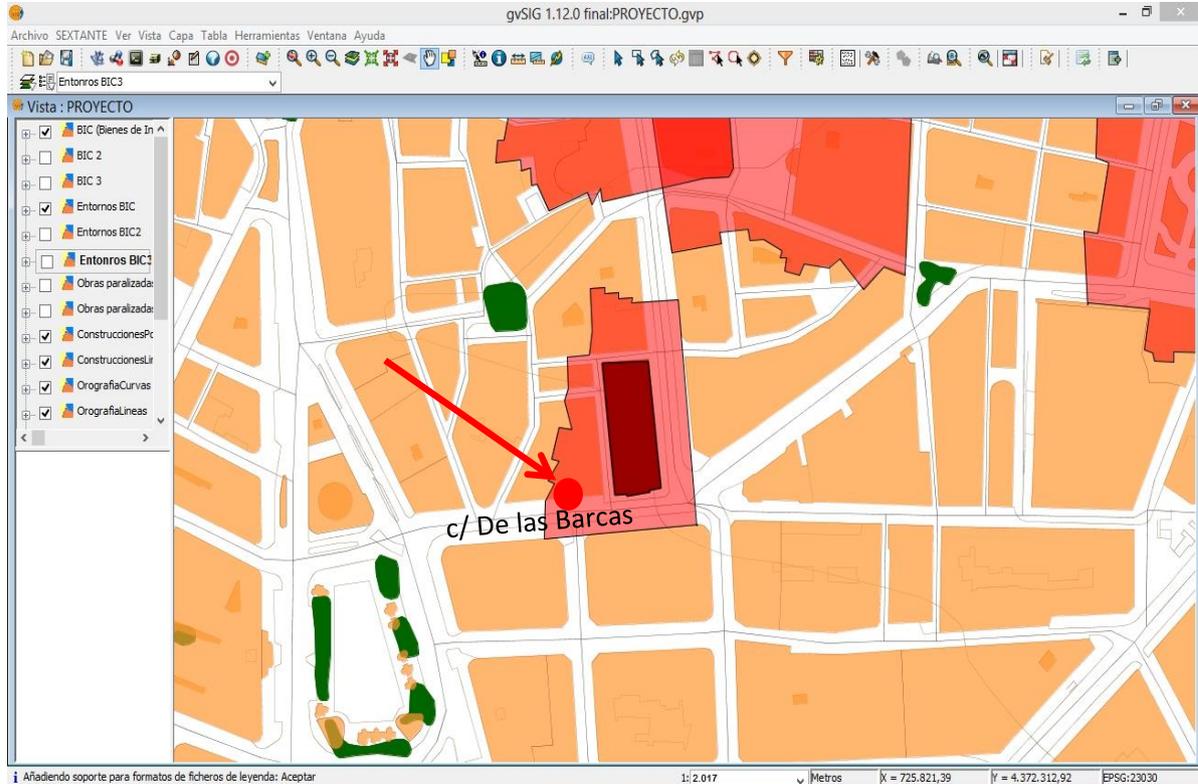
SITUACIÓN:

Calle de las Barcas Nº13, Valencia

NORMAS DE APLICACIÓN:

Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Antes de revisar el proyecto comprobamos la situación donde se encuentra la obra objeto de análisis. Vemos que está situada en la calle de las Barcas N13. Con esta información acudimos a nuestro nuevo plano de entornos de BIC y comprobamos:



Imágenes del GvSIG. Elaboración propia.

Seguidamente, nos damos cuenta que el edificio objeto de la reforma está situado en el entorno del Teatro Principal, Bien de Interés Cultural. Con esta información pasamos a estudiar el proyecto detenidamente.

1.- GERNERALIDADES:

Se redacta el presente Proyecto de Reforma de Zaguán en edificio de viviendas existentes y supresión de barreras arquitectónicas de la calle De Las Barcas de Valencia. El objeto del mismo es la Reforma de Zaguán en planta baja de edificio de viviendas existentes.

2.- CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACIÓN Y SOLUCIÓN:

Se plantea el derribo y nueva construcción de la escalera entre el acceso al ascensor y el primer piso. Se redistribuyen los escalones y se baja el acceso al ascensor a cota cero, obteniéndose un itinerario practicable.

Se baja el pavimento del cuarto de contadores y se siguen las indicaciones del reglamento de baja tensión respecto de las condiciones del mismo.

Dado que la escalera se redistribuye se ve afectado el cuarto de contadores de agua que está situado bajo la misma. Se desvían los contadores y se desplaza el grupo de presión, adaptándose a la nueva escalera. Se mantiene la carpintería de entrada.

3.-ACCESIBILIDAD

La instalación del ascensor aumenta las prestaciones ya existentes en materia de accesibilidad, al permitir el acceso al mismo desde la cota de acceso del zaguán a personas incapacitadas o de movilidad reducida y el posterior desembarco por plantas mediante el ascensor.

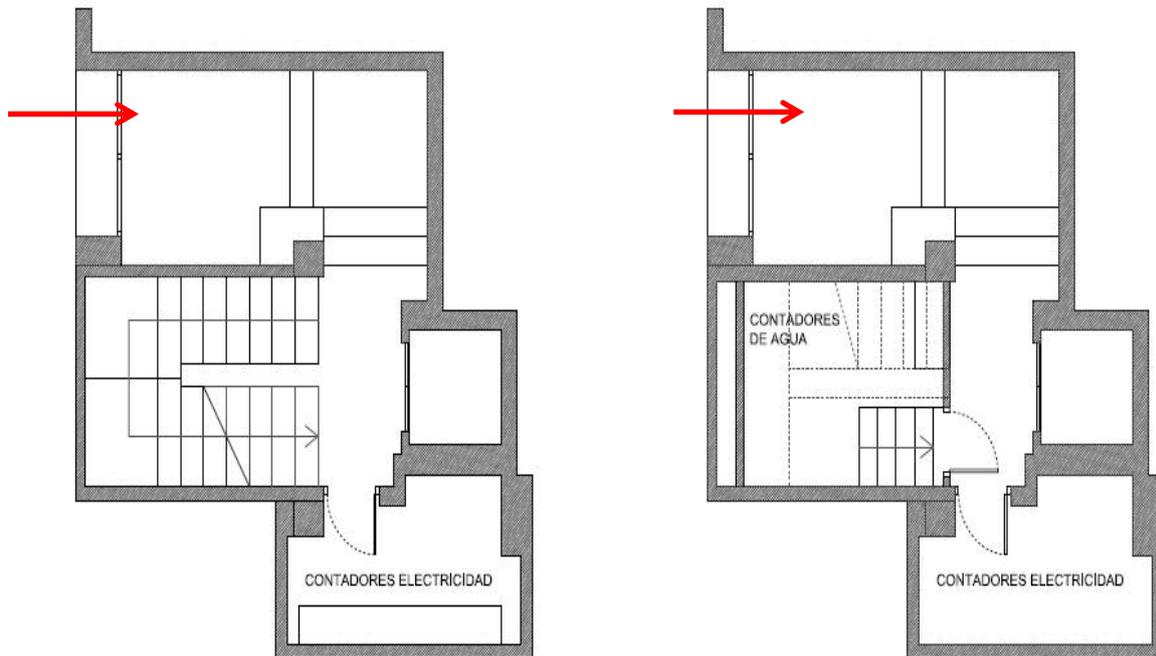
4.-LIMITACIONES DE USO

La instalación del ascensor no introduce nuevos ámbitos de uso al edificio, y por tanto sus limitaciones originales permanecen inalterables.

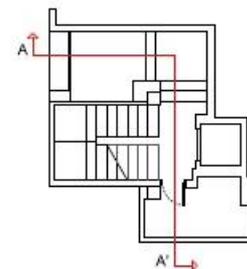
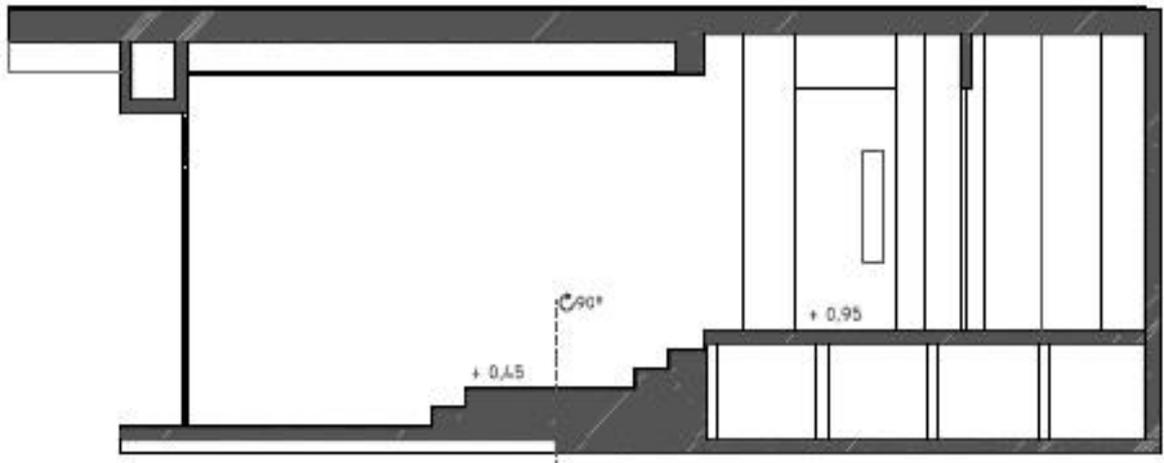
5.- ASPECTO EXTERIOR

La fachada existente tiene un recercado de mármol blanco con carpintería de hierro en negro. No se prevé el cambio de la carpintería de acceso al zaguán.

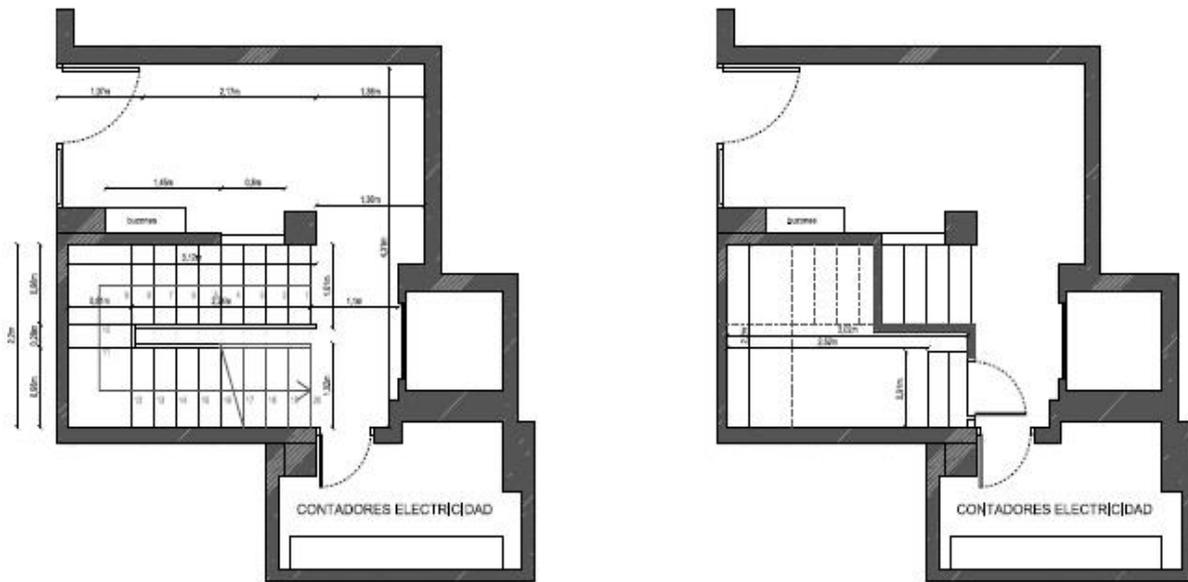
PLANO PLANTA ESTADO ACTUAL



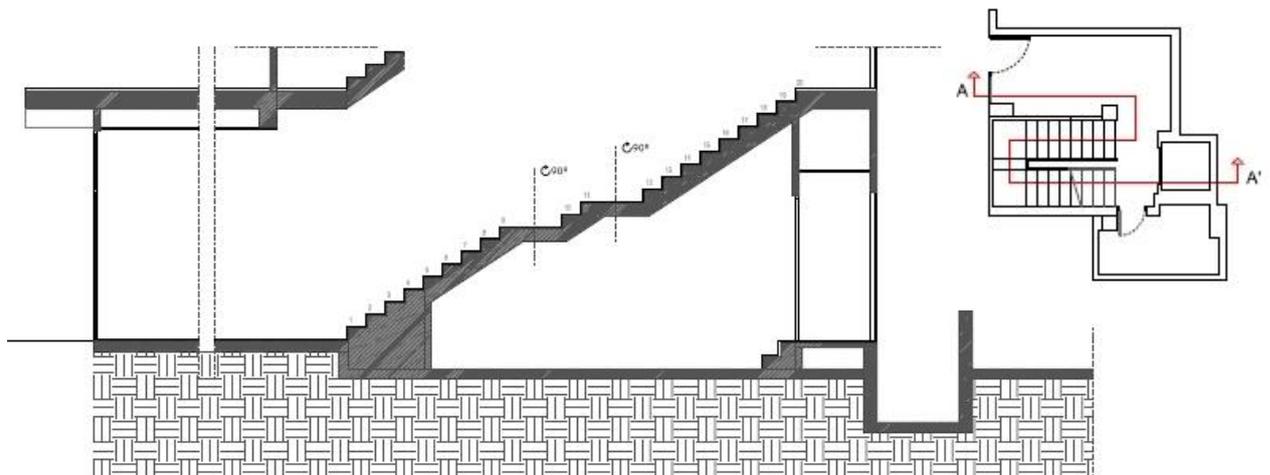
PLANO SECCION ESTADO ACTUAL



PLANO PLANTA ESTADO REFORMADO



PLANO SECCION ESTADO REFORMADO



Proyecto de elaboración propia.

Una vez lo hayamos estudiado, podemos determinar que las obras proyectadas intervienen tan solo en el interior, no repercutiendo en ningún momento al exterior del mismo. En conclusión, no existe afección patrimonial de ningún tipo ni en el propio edificio ni en el entorno BIC, por lo que no será necesario notificación de la Consellería en ningún momento.

CASO 2, REQUIERE INFORME DE CONSELLERÍA DE CULTURA:

PROYECTO de REHABILITACIÓN PARCIAL de EDIFICIO DE VIVIENDAS Y LOCALES

**RESTAURACIÓN DE FACHADAS Y CUBIERTAS. INTERVENCIÓN
PUNTUAL EN ELEMENTOS COMUNES CON INSTALACIÓN DE
ASCENSOR EN HUECO DE ESCALERA.**

1. INFORMACIÓN PREVIA

ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA:

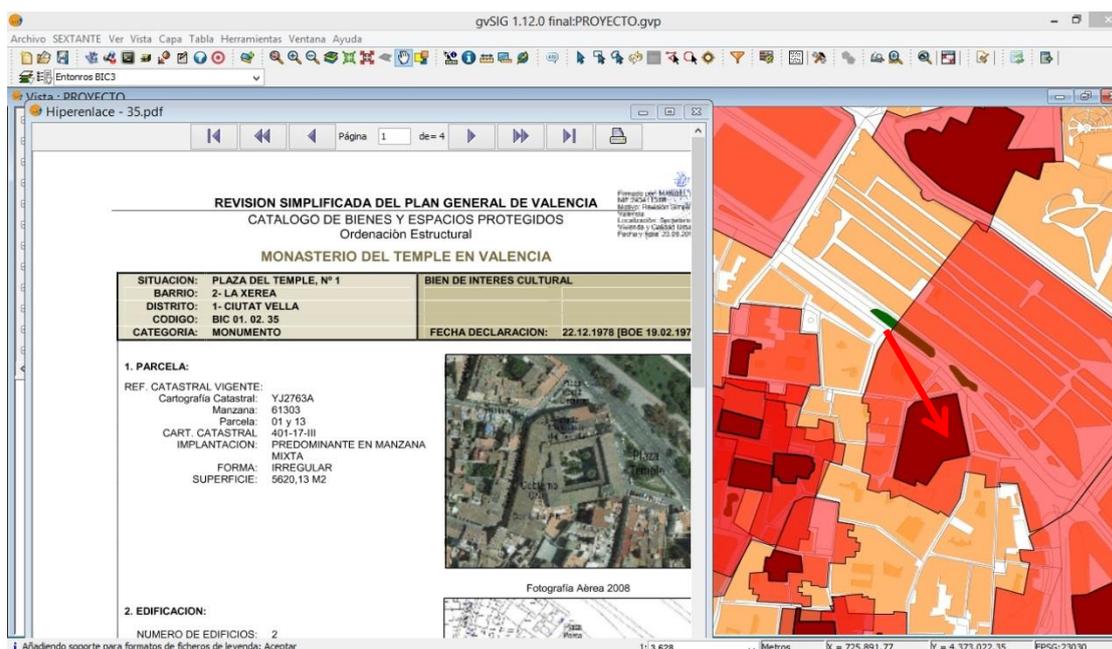
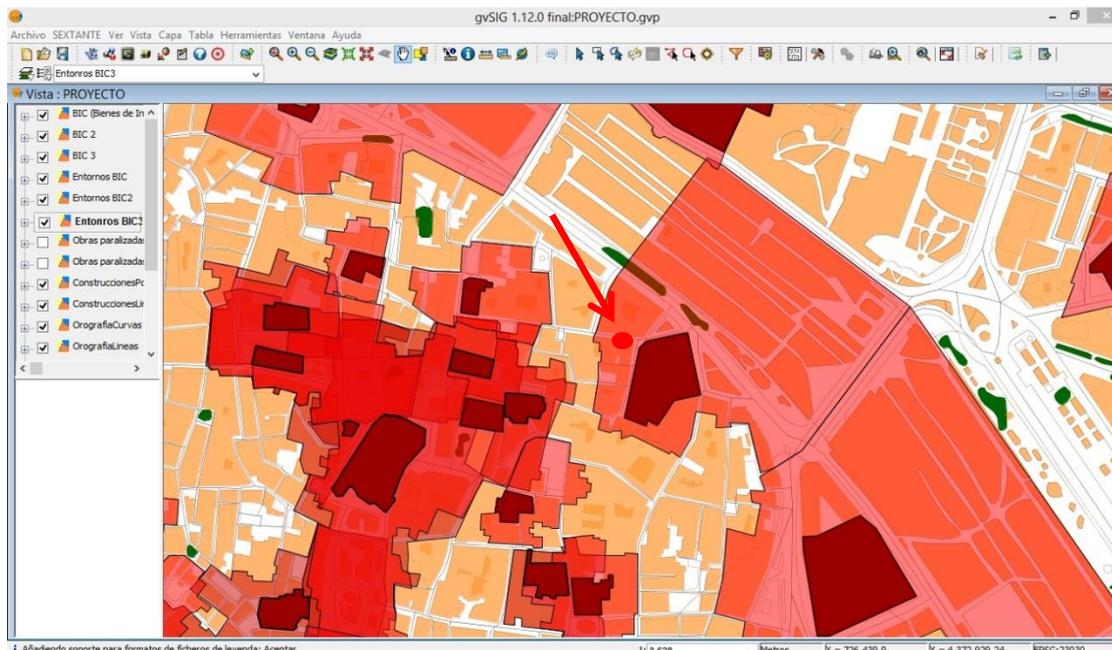
Edificio situado en la calle Trinitarios Nº17 de la ciudad de Valencia. Se han llevado a cabo sendas inspecciones al edificio para analizar su estado de conservación y evaluar la intervención necesaria en sus elementos para mantenerlo en correcta seguridad, salubridad, ornato y decoro.

En el presente proyecto se contemplan las intervenciones necesarias a llevar a cabo en el edificio para su correcta conservación y garantizar la estabilidad del conjunto y de sus elementos. Debido a la altura del edificio, se proyecta la instalación de un ascensor en el hueco interior de la escalera existente para dotar de mejor accesibilidad a las viviendas. El edificio requiere de una intervención general en sus fachadas y cubiertas, y de una intervención puntual en los elementos comunes para evitar las humedades procedentes del subsuelo y que afloran en la parte inferior de los cerramientos del zaguán de acceso. La intervención se considera necesaria a corto plazo debido al mal estado de algunos elementos decorativos y fajones de balcones en la fachada a la vía pública y por la entrada de humedad y graves filtraciones al interior de las viviendas por el mal estado de las cubiertas y algunas medianeras.

2. EMPLAZAMIENTO:

Dirección: Calle Trinitarios, nº17.
Distrito: L'Eixample.
Barrio: Russafa.
Localidad: Valencia.
Provincia: Valencia.

Tan solo viendo este encabezado del proyecto, procedemos como en el caso anterior, a comprobar la situación del edificio objeto de reforma:



Proyecto de elaboración propia.

Como podemos observar, las obras proyectadas se encuentran en el entorno BIC del Monasterio del Temple en Valencia. Hemos leído el título y la información previa del proyecto, y según esta se proyecta una rehabilitación de fachada, lo que implica que exista afección patrimonial. No obstante, es conveniente que nos aseguremos comprobando los planos correspondientes de nuestro proyecto. Veremos un alzado de la fachada en su estado actual y un alzado en su estado reformado:

ALZADO ESTADO ACTUAL

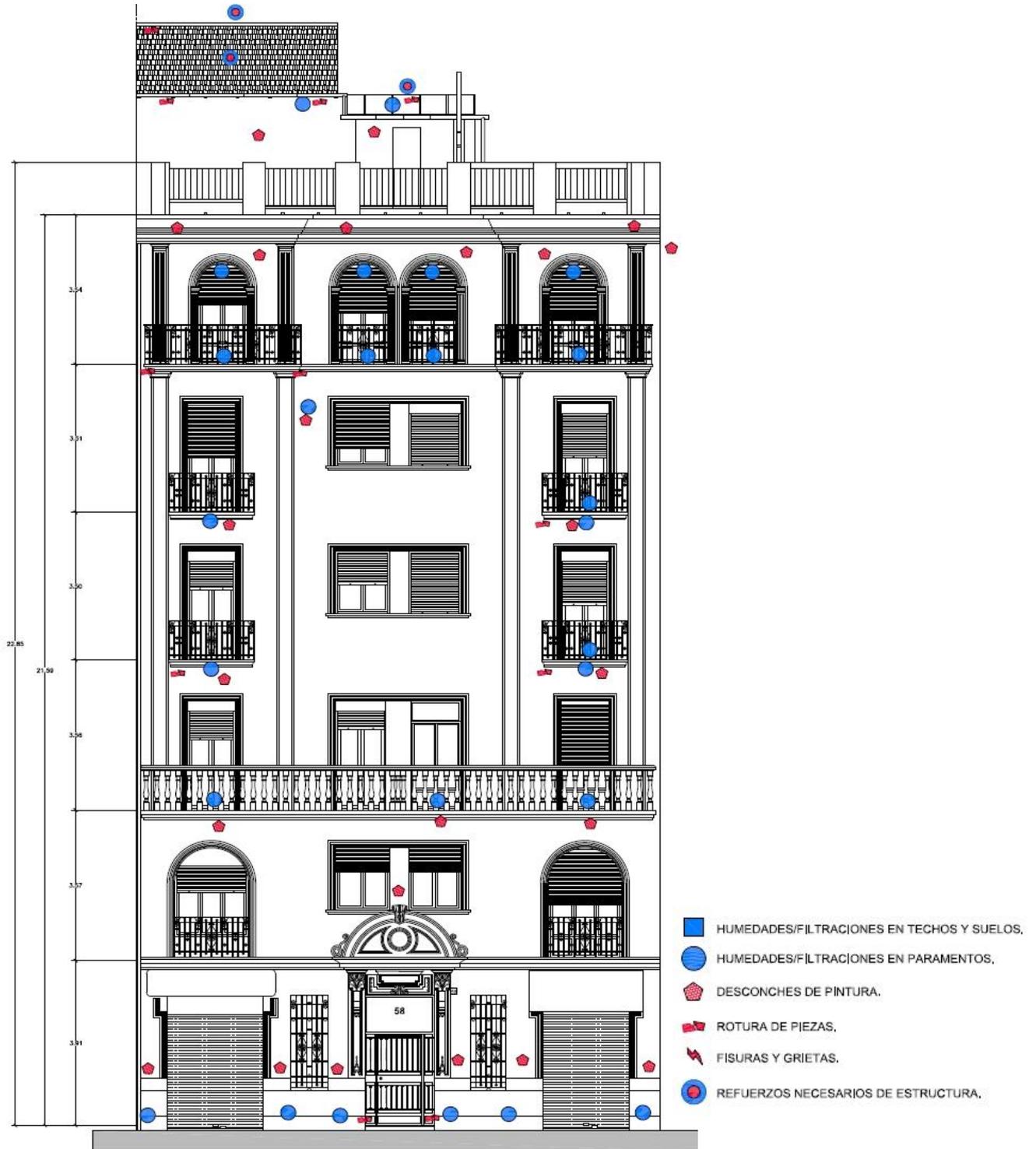


Imagen obtenida de "Proyecto de rehabilitación de edificio de viviendas plurifamiliar, C/ San Martín 58, Santander"

ALZADO ESTADO REFORMADO



Imagen obtenida de “Proyecto de rehabilitación de edificio de viviendas plurifamiliar, C/San Martín 58, Santander

3) Tercera aportación: Áreas con posibilidad de “suspensión de licencias”

Ya hemos comentado en apartados anteriores lo que significaba la suspensión de licencias con respecto al planeamiento vigente. Hemos hablado del caso posible de más entidad, la Revisión del Plan General por el cual se modifica el Planeamiento de todo el territorio, pero existen más áreas susceptibles de suspensión de licencias. Hablamos de los instrumentos de desarrollo que están en trámite en una de sus etapas, ya sea de información pública, provisional, etc. Estos, pueden ser nuevos planes o modificaciones puntuales de planes existentes pero evidentemente, corresponderán a áreas reducidas correspondientes a zonas singulares del mapa de valencia.

En estos momentos podemos contar con hasta 10 instrumentos en trámite los cuales conllevan la modificación puntual, ya sea sobre la delimitación del mismo, la calificación, manzanas puntuales, etc. o incluso la elaboración o incorporación de un nuevo plan parcial.

Antes de comenzar con la descripción de las áreas comentadas, analizaremos en qué consiste la tercera aportación que pueda mejorar en mayor o menor medida el funcionamiento del Servicio de Licencias.

La aportación en este tema es sencilla. Es necesario conocer la situación primero, y su contenido posteriormente de todo planeamiento en trámite, debido a la existencia de una posible discordancia que afecte a una obra de edificación. Con la ayuda de GvSIG podremos solucionarlo y conseguir un plano que contenga las delimitaciones e informaciones correspondientes.

Por tanto, en primer lugar recabaremos la información necesaria y crearemos dos nuevas capas que contengan, una, las delimitaciones actuales del plan objeto de modificación, si lo hubiera, y otra, con la delimitación del modificado donde podamos “hiperenlazar” de la misma manera que hemos utilizado en apartados anteriores, la memoria correspondiente a la modificación del planeamiento que se pretende.

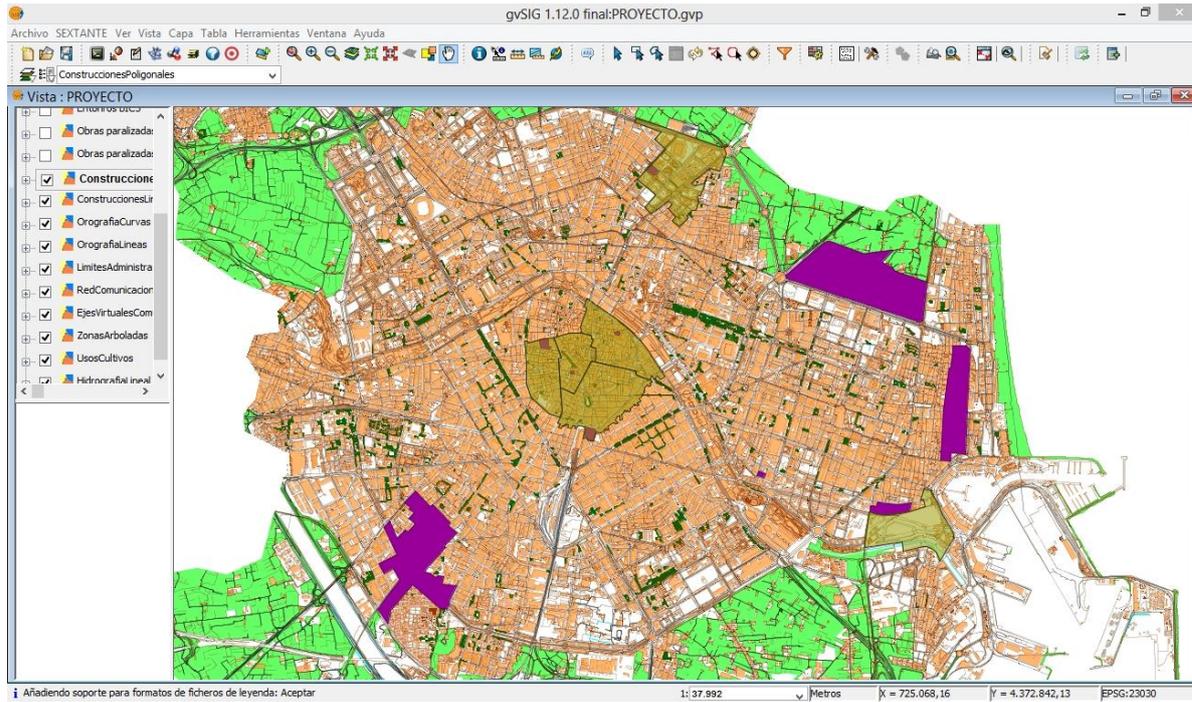


Imagen del GvSIG. Elaboración propia

Los polígonos de color morado pertenecerán a las modificaciones o elaboraciones de planeamientos actualmente en trámite, y los polígonos amarillos que los contienen, en su caso, serán el planeamiento original.

Comenzaremos por el Centro Histórico de la ciudad, donde podemos observar hasta cuatro planeamientos parciales con modificaciones en trámite. Estudiaremos los dos más representativos:

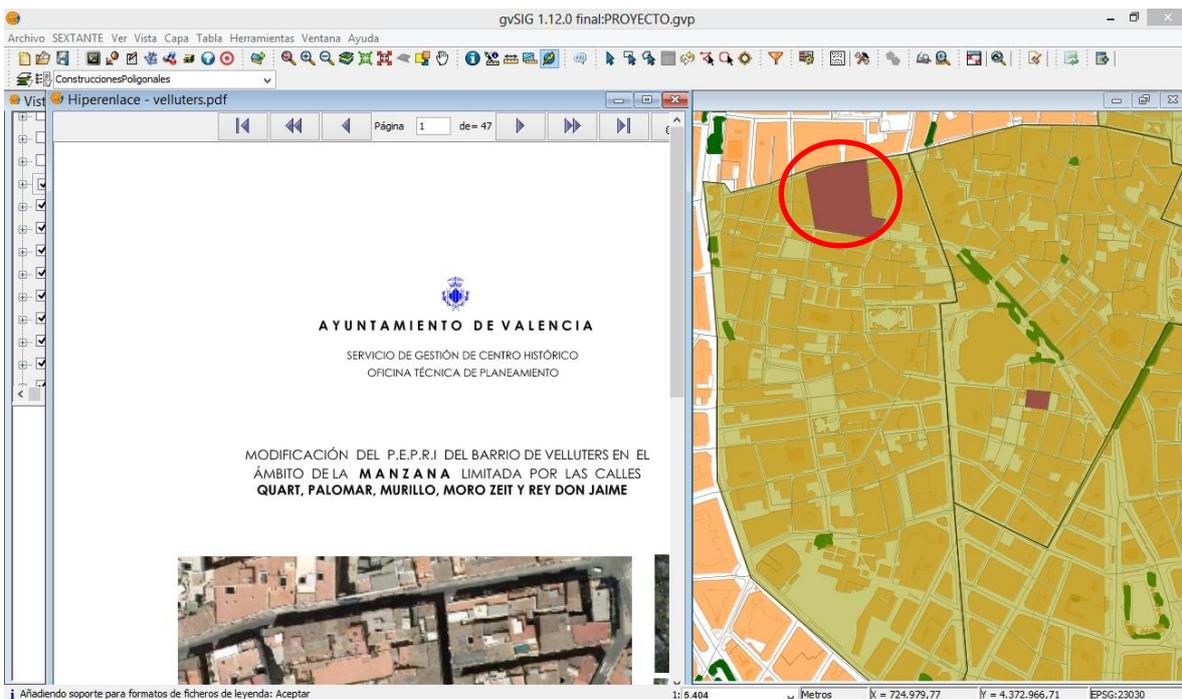


Imagen del GvSIG. Elaboración propia.

Modificado del P.E.P.R.I. Barrio de Velluters:

El objeto de esta modificación es la revisión del planeamiento vigente P.E.P.R.I. de Barrio de Velluters, en el ámbito de la manzana delimitada por las calles Quart, Murillo, Moro Zeit y Rey Don Jaime, para actualizarlo con la puesta en valor de elementos arqueológicos y botánicos recientemente reconocidos que se encuentran en el interior de esta manzana. Estos elementos son por un lado los imponentes lienzos de una tapia situada en la propiedad de Palomar 6, que pertenecieron al huerto del antiguo convento de la Puridad. Por otro lado los restos de un jardín particular, en la misma parcela de Palomar 6, propio de principios del siglo XX, y también ciertas unidades arbóreas, interesantes por edad, porte, especie, y valor documental, situadas en dicho jardín, y en otros puntos del interior de la manzana.

La protección de estos elementos determina la necesidad de un reestudio global de la manzana que implica a su vez modificaciones puntuales de diferentes aspectos del planeamiento vigente.

Como hemos comentado, el planeamiento vigente en este ámbito es el PEPRI del Barrio de Velluters. Esta modificación hace una revisión del planeamiento, el cual fue aprobado en 1992, sin embargo mantiene los objetivos de este planeamiento, que consistía en: la creación de un jardín en el interior de la manzana, el mantenimiento de las instalaciones dotacionales de los antiguos Valencia Cinema y Teatro Princesa, y la rehabilitación del resto de edificios, que se dotarían de un aparcamiento para residentes en el subsuelo del jardín interior.

Las modificaciones más importantes que afectan a la ordenación son: La redefinición de las alineaciones de Murillo 16 y 14, ajustándolas a las edificaciones existentes; las calificaciones de algunas zonas como espacios libres privados; la definición de dos accesos; el mantenimiento de la construcción del aparcamiento bajo el espacio libre, etc. En resumen, aprueba nuevas determinaciones para definir y pormenorizar la propuesta del anterior planeamiento. Asimismo, modifica la gestión para este ámbito con el objetivo de hacerla viable.

El anterior planeamiento, no tiene en cuenta la existencia de los lienzos de la antigua Tapia situada en la parcela de Palomar 6, ni la existencia de restos arqueológicos en la misma Tapia. Además la ordenación vigente amplía la edificación edificable de algunos edificios hasta la misma Tapia.

Esto sería, en rasgos generales, el grueso de la modificación en curso, y por lo cual, podría desembocar en suspensión de licencias si un usuario con propiedad en el ámbito afectado decidiera llevar a cabo cualquier obra de edificación, que contradijera las pautas que acabamos de explicar. Esto habría sucedido porque el usuario en su derecho, quisiera edificar con arreglo al planeamiento vigente y no a su modificado, produciéndose la situación de Suspensión de Licencias al estar el segundo en trámite.

Modificado del P.E.P.R.I. Barrio de Seu-Xerea:

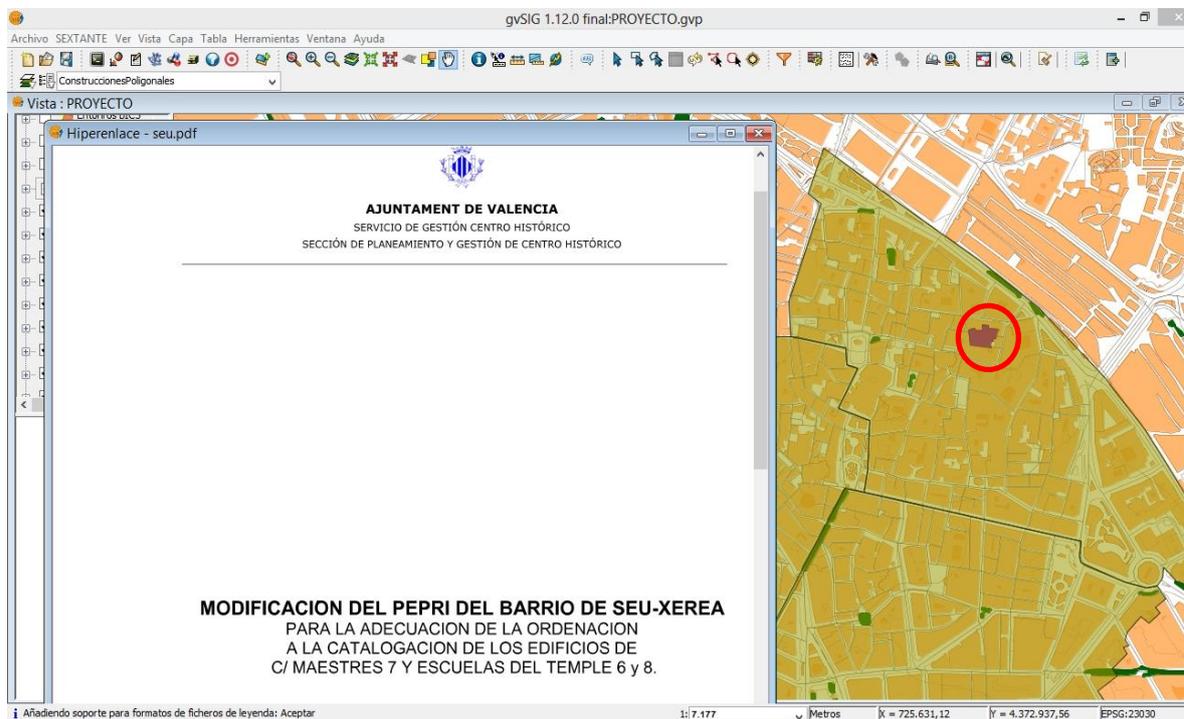


Imagen del GvSIG. Elaboración propia.

La presente Modificación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de Seu-Xerea, afecta a la manzana delimitada por las calles Los Maestres, Entenza, Escuelas del temple y Trinitarios, incluyendo las actuales parcelas incluidas en la Unidad de Ejecución UE-4 así como la parcela de la calle Maestres 7.

El objeto de la presente modificación del P.E.P.R.I. del Barrio de Seu-Xerea, es la Modificación de la Ordenación, cuyas determinaciones se ven afectadas por la Modificación del Catálogo para la protección de los edificios de las calles Maestres 7 y Escuelas del Temple 6 y 8, es decir, se pretende establecer una nueva ordenación de los volúmenes ajustada a la modificación de las alineaciones producida por la catalogación de dichos edificios, sin que ello comporte aumento del aprovechamiento y, desde el punto de vista urbanístico, permitir un encaje más armónico con los edificios existentes en el tejido adyacente.

La modificación propuesta tiene carácter estructural, al encontrarse comprendida dentro del entorno de B.I.C. del Conjunto Histórico de Valencia declarado por el Decreto 57/1993 de 3 de Mayo del Gobierno Valenciano, y del Entorno del “Palacio Monasterio del Temple”.

El presente documento Modificación del P.E.P.R.I. del barrio de Seu-Xerea en el ámbito de la Unidad de Ejecución 4 (UE-4), se redacta como consecuencia directa de la propuesta de Modificación del Catálogo del Plan Especial de protección y Reforma Interior del Barrio de Seu-Xerea correspondiente al Palacio de los Maestres, y

consiguientemente su aprobación, vigencia y eficacia se hallan subordinadas a la aprobación definitiva de dicha catalogación.

Esta Modificación de Catálogo antes referida, propone la renovación de la ficha del catálogo correspondiente al Palacio de Maestres 7 y la inclusión en el catálogo de las fichas de las fincas de Escuelas del Temple 6 y Escuelas del Temple 8, lo que incide directamente en la ordenación, ya que la protección conjunta de estas edificaciones modifica las alineaciones del planeamiento vigente en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE-4.

Así pues, con la presente modificación del P.E.P.R.I., se pretende reordenar la volumetría prevista en esta manzana por el planeamiento vigente, redistribuyendo el techo inicialmente previsto sobre la misma para hacerlo materialmente efectivo y viable, de modo que la protección de los edificios no deje inejecutable el planeamiento vigente, ni tenga incidencia sobre los derechos de los propietarios de la Unidad de Ejecución UE-4.

Al igual que en el caso anterior, se podría incurrir en suspensión de licencias si un usuario decidiese proceder una obra de edificación que contradijera de alguna manera las pautas edificatorias que acabamos de explicar, puesto que el ciudadano habría seguido las pautas del planeamiento vigente y no las de la modificación, desencadenando esta situación.

Generalmente, las modificaciones en el Centro Histórico de la Ciudad como hemos podido observar con las dos modificaciones anteriores, van encaminadas a la adecuación patrimonial del entorno. A continuación pasaremos a planeamientos diferentes situados fuera del centro histórico.

Modificado del P.R.I Camino Hondo del Grao:

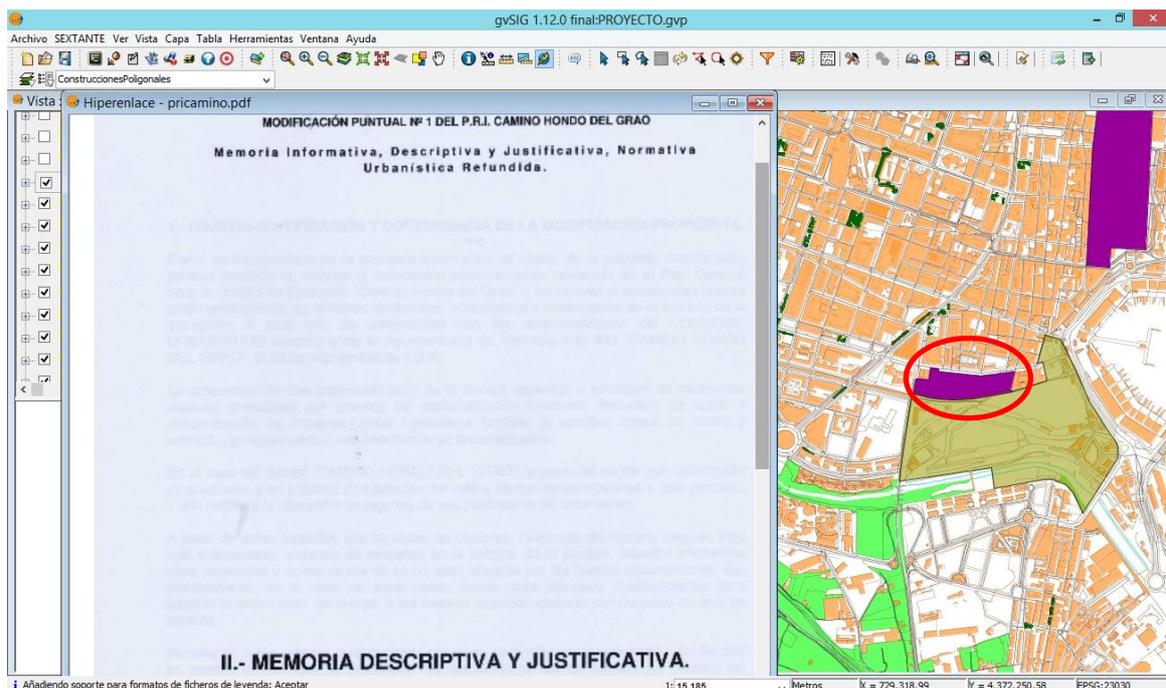


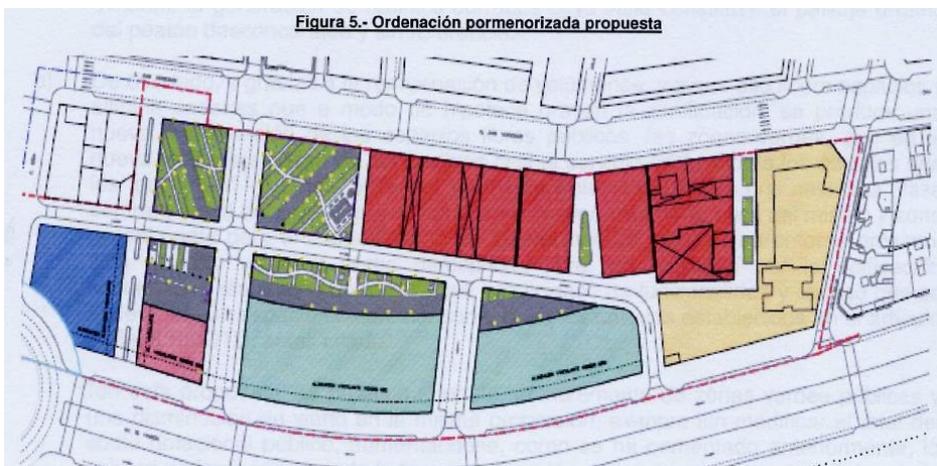
Imagen del GvSIG. Elaboración propia

El objeto de la presente modificación puntual consiste en adaptar la ordenación pormenorizada para la Unidad de Ejecución “Camino Hondo del Grao” a las nuevas circunstancias que se están produciendo, en términos territoriales, urbanísticos y ambientales, en el entorno de la actuación.

El Sector “Camino Hondo del Grao”, a pesar de contar con ordenación ya aprobada, y en proceso de ejecución, se está a tiempo de incorporarse a este proceso. Y ello requiere la alteración de algunos de sus parámetros de ordenación.

Resumiendo el objetivo principal de la modificación, el planeamiento original pretende una serie de características, tales como la creación de áreas residenciales con elementos dotacionales, creación de red viaria rodada y peatonal, creación de espacios verdes, ordenación de vías públicas, etc. y la modificación pretende adicionar un sector que respete y cumpla con estos mismos parámetros, de modo que se facilite el entronque entre el tejido urbano del Barrio del Grao, y el Barrio de Nazaret.

Para una mayor información, veremos un esquema de la ordenación pormenorizada actual, y pretendida, que se encontrará también en la información hipervinculada en nuestro plano de GvSIG:



Imágenes obtenidas de la memoria de la Modificación Puntual del P.R.I del Camina del Grao.

Modificado del P.R.I.M. Patraix:

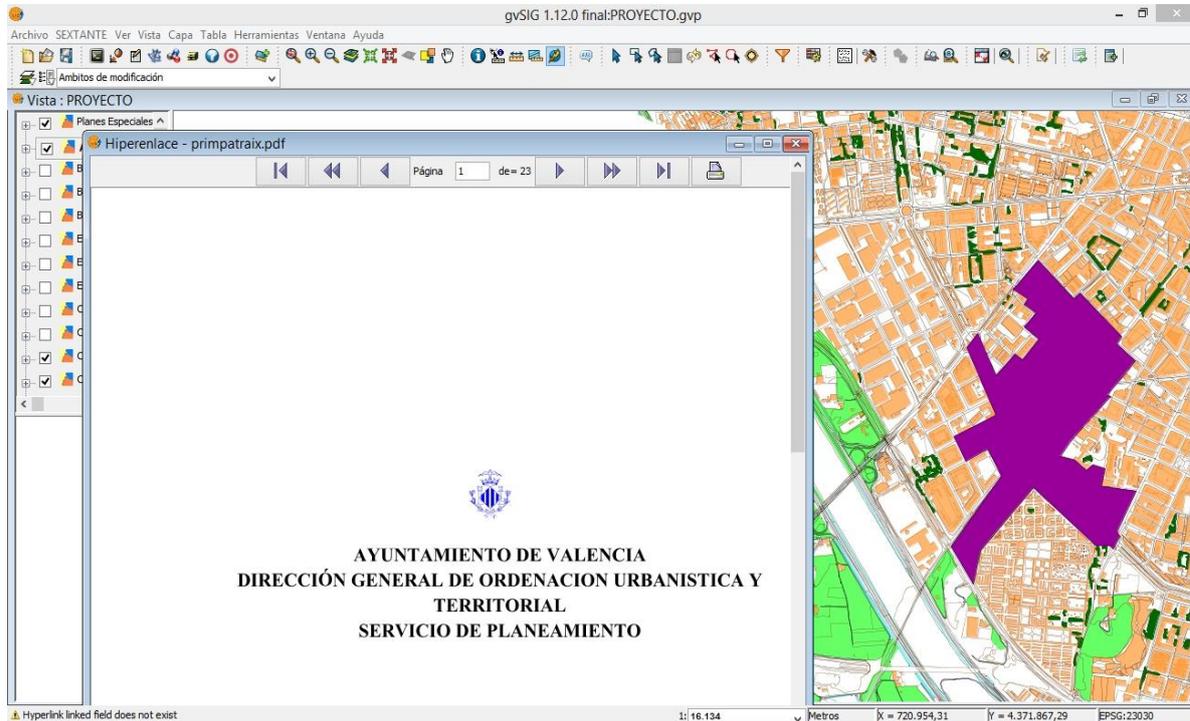


Imagen del GvSIG. Elaboración propia

Este caso será diferente, y estaremos ante la modificación que afecte al ámbito completo del planeamiento vigente:

Las presentes Normas Urbanísticas Reguladoras son de aplicación al Sector nº 9 del P.R.I. “Patraix” del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, desarrollado por el Plan Parcial “Patraix”, aprobado definitivamente el 11 de abril de 1991, y que el presente Plan de Reforma Interior Modificativo viene a modificar. Su denominación es la de “Plan de Reforma Interior Modificativo Patraix” (PRIM-Patraix).

El Plan General de Valencia clasificaba como Suelo Urbanizable Programado, sector 9, el Área situada al Suroeste de la población comprendida entre los siguientes límites: por el Sur, el Barrio de San Isidro y el Cementerio General; por el Norte, el núcleo antiguo de Patraix; al Oeste, la calle Archiduque Carlos; y al Este, la calle Pintor Agrasot, continuación de Campos Crespo. Su forma es irregular por ajustarse la delimitación al espacio intersticial existente entre lo ya actualmente edificado en la zona e incluido en Suelo Urbano. En el caso del ámbito del PRIM que realmente nos ocupa, es sustancialmente coincidente y podemos verlo en nuestro plano de GvSIG.

Asimismo, el sector está completamente urbanizado de acuerdo con el Proyecto de Urbanización ejecutado, cuyas obras fueron recibidas por el Ayuntamiento de Valencia mediante Acta de 7 de julio de 2010. Ello supone que la totalidad de las parcelas cuentan con la condición de solar.

La memoria correspondiente a la modificación tratará todas las características de ordenación estructural, volumétricas, y todo tipo de características técnicas necesarias para la completa definición del planeamiento, que deberemos consultar si fuera necesario con cualquier propuesta de obra de edificación que afecte al ámbito de este.

Por tanto, como hemos apuntado en los anteriores casos, si cualquier ciudadano con propiedad en el ámbito afectado, decidiera realizar una obra de edificación siguiendo evidentemente con las normas del planeamiento vigente (P.R.I. Patraix), consultaríamos en la memoria de la modificación hipervinculada en nuestro plano, y si en esa parcela objeto se cumplieran todas las pautas dadas por dicho planeamiento modificado en trámite, todo seguiría su cauce normal, mientras que si no siguiera esas pautas, y por consiguiente el planeamiento vigente y la modificación no fueran coincidentes, estaríamos nuevamente ante un caso de Suspensión de Licencia.

Plan Especial de la Universidad Politécnica, Modificación N°5:



Este será un caso especial para nosotros, puesto que la modificación es sobre el Plan Especial perteneciente a esta misma universidad. Por tanto, será interesante si lo vemos más en profundidad y conocemos bien sus antecedentes.

La Universidad Politécnica de Valencia y la Universitat de València tienen sus campus principales, Campus de Vera y Campus de Tarongers respectivamente en el entorno de la Avenida de Los Naranjos al noreste de la ciudad de Valencia.

El origen de esta ubicación se remonta al año 1970 cuando se construye, junto al Camino de Vera, el Instituto Politécnico de Valencia, germen de lo que luego sería la UPV que seguiría desarrollándose hasta el año 1989, año en que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Fue precisamente aquel Plan General de 1989 el que diseñó la Avenida de los Naranjos y estableció el ámbito definitivo de ambos Campus Universitarios, el de la Politécnica al norte de la avenida y el de la Universitat al sur.

El Plan General de 1989 delimitó el ámbito de planeamiento de desarrollo de sistema general (en SNU) M.1: Universidad Politécnica, para el cual debía formularse un Plan Especial con el objetivo de ordenar la ampliación requerida de la Universidad Politécnica.

En cumplimiento de las determinaciones de aquel Plan General, la Universidad Politécnica formuló el “Plan Especial de desarrollo del Sistema de equipamiento comunitario y centros públicos de la Universidad Politécnica de Valencia” (en adelante: “Plan Especial de la Universidad Politécnica”) que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia en marzo de 1993.

Posteriormente la Universidad Politécnica de Valencia ha venido promoviendo diversas modificaciones y Estudios de Detalle en desarrollo de su Plan Especial con el objeto de adaptar algunos parámetros urbanísticos a los requerimientos funcionales que demandan las instalaciones universitarias.

Como hemos visto, el Ayuntamiento de Valencia está llevando a cabo la revisión simplificada del planeamiento general del municipio en la que se abordan principalmente aspectos estructurales o primarios de la ciudad, es por ello que la Universidad Politécnica necesita fijar en el actual campus de Vera la ordenación pormenorizada, adaptando algunas de sus características a los requerimientos funcionales, que son objeto de esta modificación nº 5 y refundiendo en un único documento todas las determinaciones urbanísticas del Plan Especial.

Como se ha venido empleando en sucesivas modificaciones la numeración por manzanas se mantiene a los solos efectos de referencia con anteriores determinaciones, ya que con la presente modificación se establece definitivamente que todo el campus de Vera es una única manzana dotacional, si bien se encuentra en dos áreas separadas por el vial Agustí Alamar: el campus de Vera propiamente dicho al sur y una pequeña zona destinada al departamento de ciencia animal al norte junto a la subestación eléctrica.

En la “Determinación de los terrenos que integran el ámbito vial de servicio del Campus de Vera de la Universidad Politécnica de Valencia” aprobada por el Ayuntamiento de Valencia en sesión celebrada el 31 de Enero de 1997 se acepta la delimitación de dicho ámbito que está constituido, en su mayor parte, por los viales perimetrales al Campus de Vera de la Universidad Politécnica.

Según esta modificación el resto de viales existentes (y previstos) en el Campus de Vera tendrán la consideración de viales internos al servicio de la Universidad.

Así, la red viaria de carácter local que se señalaba en el Plan de 1993 en el interior del recinto universitario pasan a ser “áreas libres de edificación, destinadas al esparcimiento al aire libre, compatibles con obras y usos que hayan de realizarse con carácter provisional” o “áreas libres de edificación destinadas a tránsito rodado interno del Campus de Vera” con accesos controlados.

Se mantiene también, la asignación de identificaciones de las antiguas parcelas (A1.1.1, B2.1.1, etc.) a los bloques edilicios docentes.

Con estas claves de identificación se elabora una relación en la que se describe el centro docente y el grupo funcional al que se adscribe, para definir correctamente el marco del Plan Especial.

Es evidente que será difícil que el Plan Especial de la Universidad Politécnica sea objeto de “Suspensión de Licencias” debido a que para ello se necesitaría un tercero con intereses en el ámbito de aplicación de esta, cuando únicamente la propia universidad es la que tiene que respetar las directrices del Plan Especial, pero como hemos comentado, era interesante dedicarle unas líneas como instrumento en trámite que es y la relación que tiene con nuestro proyecto.

Hemos analizado las directrices principales de 5 (los que hemos creído más representativos) de los 10 Instrumentos de desarrollo que se encuentran en trámite y con ello susceptibles de “Suspensión de Licencias” en el municipio de Valencia. Con esta tercera aportación hemos conseguido una herramienta que facilita la localización e información de todos los planeamientos parciales en trámite, de modo que podamos consultar rápidamente una edificación susceptible de “Suspensión de Licencias”, una aportación importante, puesto que ello conllevaría la no otorgación de la licencia para una obra de edificación. Esto ha sido posible, con la ayuda de GvSIG, elaborando un plano que contenga las delimitaciones e informaciones correspondientes.

Por supuesto esta lista de 10, se irá aumentando y disminuyendo continuamente a lo largo del tiempo, a medida que se aprueben definitivamente planeamientos y se elaboren o modifiquen nuevos respectivamente.

5 CONCLUSIONES:

Valencia es una ciudad con una actividad urbanística destacada y ello repercute directamente en el Servicio de Licencias, encargado de controlar toda licencia de edificación. Hemos podido conocer desde dentro, el funcionamiento diario de este servicio del Ayuntamiento, y comprobar el buen engranaje tanto de sus métodos como sus técnicos. Por ello, el propósito principal del presente proyecto, proponer mejoras en la medida de lo posible para su funcionamiento, ha sido más complicado.

Nos hemos servido de los SIG para encontrar alguna manera de ayudar a ese engranaje del que hablamos y es que estos, son una herramienta muy propicia para el Servicio de Licencias porque proporciona localización geográfica e información asociada de forma rápida y sencilla.

Hemos considerado que sería conveniente una recopilación y valoración de las obras paralizadas en el municipio de Valencia y los SIG nos han dado suficientes facilidades para ello; hemos considerado que haría falta agilizar la comprobación de entornos de Bienes de Interés Cultural y los SIG nos lo han proporcionado; y hemos querido localizar las áreas susceptibles de “Suspensión de Licencias” al no estar recogidas conjuntamente con anterioridad y los SIG nos lo han proporcionado.

En conclusión, los SIG para el Servicio de Licencias no son solo perfectamente compatibles sino que son una herramienta recomendable y necesaria al ser ya utilizada con asiduidad y potencialmente mejorable con nuestras propuestas.

6 BIBLIOGRAFÍA

- “Sistemas de Información Geográfica”. Víctor Olaya. 2012 Versión 1.0.
- “Licencias y Disciplina Urbanística”. Antonio Toledo Picazo. 2013.
- “Manual de Licencias Urbanísticas”. Julio Castelao Rodríguez. El Consultor de los Ayuntamientos y Juzgados S.A., 2011.
- “Preparación de Arquitectos Municipales” por Fernando Aledón Cuesta
- Base de datos Digital del Servicio de Licencias de Obras de Edificación del Ayuntamiento de Valencia.
 - Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (PGOU)
 - Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (RPGOU)
- Decreto Ley 2/2012, de Emprendedores
- “Proyecto de rehabilitación de vivienda plurifamiliar” C/San Martín N°58, Santander
- Página web del Ayuntamiento de Valencia, www.valencia.es
- Información cartográfica del Instituto Cartográfico Valenciano: www.terrasit.gva.es