

PROYECTO CAMBIO DE USO DE PLANTA BAJA DE UN EDIFICIO CATALOGADO

EDIFICIO OBJETO DEL ANÁLISIS

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

CUADRO DE SUPERFICIES ÚTILES

PLANTA BAJA: 328 m²
 PLANTA PRIMERA: 328 m²
 PLANTA 2ª – 5ª: 306 m²
 ELEMENTOS COMUNES CUBIERTA: 18 m²

Fecha de construcción del edificio según el P.E.P-2: 1935

PROTECCIÓN AMBIENTAL

OBRA PERMITIDA: OBRAS DE REFORMA



Referente a la situación del edificio, éste se encuentra entre medianeras, recayendo a 2 calles porque su fachada hace chafalán. Dichas calles se corresponden con la Calle Sueca, que es en la que se encuentra registrado el edificio y por donde se accede al mismo, y la calle Denia. Su forma geométrica es trapezoidal



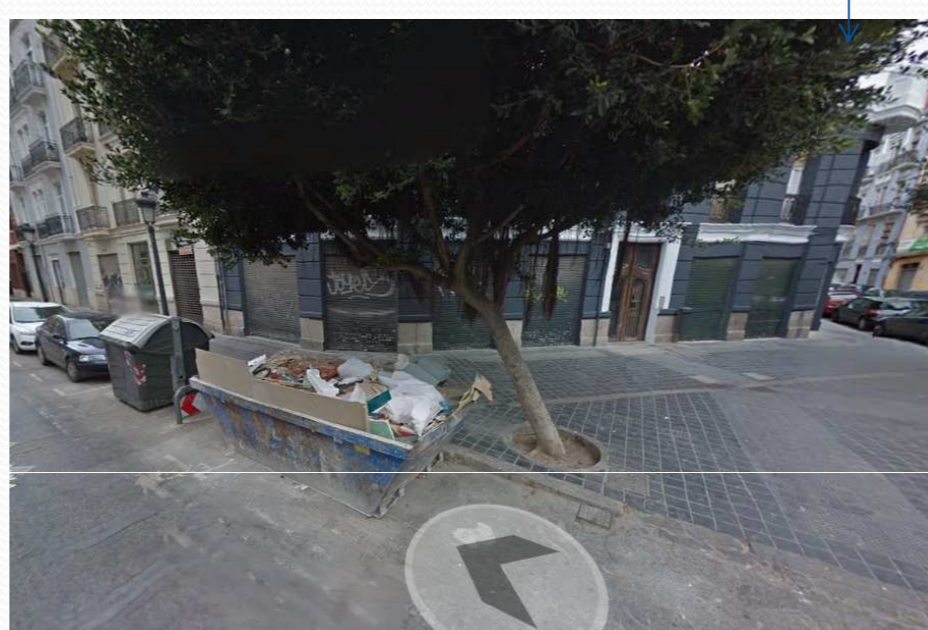
4º - METODOLOGÍA

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

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

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

- 1.- Primeramente se ha consultado el PEP-2 referente a la compatibilidad de usos y, a continuación, qué obras están permitidas realizar en el mismo, según el tipo de protección que se le adjudica (documento normas urbanísticas del Plan de más directa aplicación).
- 2.- Una vez comprobado que el nuevo uso a implantar es permitido, se procede al diseño del aparcamiento. Para su correcto cumplimiento se ha seguido las consideraciones de la Orden 7/2009 y su modificación que es la Orden 19/2010 por las que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009.
- 3.- A partir de las indicaciones establecidas en la Orden 7/2009 y la 19/2010, se procede al diseño del garaje con AUTOCAD. El plano de la planta baja se obtiene del Catastro Virtual de la pestaña de "Cartografía. Croquis por plantas FXCC".
- 4.- Paralelamente a las Órdenes, se ha diseñado, también, atendiendo a los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación.



PLANTA BAJA. ACTUALMENTE

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

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

Documentación a entregar junto con la Solicitud de la Declaración Responsable Ambiental debidamente suscrita por el interesado al Ayuntamiento:

- 1- Memoria descriptiva (Proyecto Básico).
- 2- Solicitud del informe urbanístico municipal suscrito por un técnico habilitado como puede ser un arquitecto técnico.

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

7º - MEMORIA AMBIENTAL

Por último, la Ley regula, atendiendo a su escasa o nula incidencia ambiental, aquellas actividades que se incluyen en el nuevo régimen de declaración responsable ambiental o de comunicación de actividades inocuas. Estas actividades, se incluyen en el Anexo III de la Ley 6/2014.

Dicha actividad, a implantar, incumple alguna de las condiciones que establece la Ley 6/2014 en su Anexo III, según sea su escasa o nula incidencia en el medio ambiente. Como consecuencia de este incumplimiento, se incluye en el régimen de Declaración Responsable Ambiental.

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR AL AYUNTAMIENTO PARA EL INICIO DE LA ACTIVIDAD

- Declaración responsable ambiental¹ (es para aquellas actividades no incluidas en el Anexo I ni II, y que además incumplan alguna de las condiciones establecidas en el Anexo III de dicha ley).
- Junto con la Solicitud de la Declaración Responsable Ambiental, se debe adjuntar una Memoria Técnica Descriptiva de la Actividad (Proyecto Básico) y el informe suscrito por un técnico (arquitecto o arquitecto técnico) de la solicitud del Informe Urbanístico Municipal.
- El informe suscrito por un técnico para la solicitud del informe urbanístico municipal, debe especificar la adecuación de la instalación a la actividad a desarrollarse en el local, y el cumplimiento de los requisitos establecidos por la normativa sectorial de aplicación. Dicho certificado tiene la finalidad de dotar al interesado de todas las garantías jurídicas, necesarias, para que el ejercicio de la actividad no quede, posteriormente, paralizada por parte de la autoridad municipal o autonómica (en el apartado 10.4.2 del presente Memoria Ambiental, se presenta dicho informe realizado por un/a arquitecto/a).

La solicitud de la Declaración Responsable Ambiental junto con la documentación indicada en el apartado anterior, permite la apertura e inicio de la actividad transcurrido el plazo máximo de un mes desde su presentación (con independencia de la inspección municipal).

1º- OBJETO DEL TRABAJO

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

Se pretende, con el presente proyecto, la obtención de las Licencias Urbanísticas y Ambientales necesarias para proyectar la actividad, como es la ejecución de aparcamientos de uso privativo para los propietarios de las viviendas.

2º- CONDICIONES DE PARTIDA DEL LOCAL

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

3º - CLASIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD

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

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

Texto extraído de la Ley 6, Anexo III punto 2.1

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

5º - SOLUCIÓN ADOPTADA

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

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



TOTAL DE PLAZAS DE APARCAMIENTO: 11 (6 TURISMOS – 5 MOTOCICLETAS)

6º - VIABILIDAD

El resultado de plazas de aparcamiento no es viable para el número de propietarios que existe en el edificio. Se obtienen, en cuanto a plazas de turismo, solamente, para 6 propietarios de los 2 existentes.

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

8º - CONCLUSIONES

Tras la obtención de la compatibilidad urbanística y la declaración responsable ambiental en relación a la licencia de obra, procedería licencia de obra tipo I, por ser edificio catalogado conforme al artículo 9, i) TIPO I.

Actuaciones urbanísticas sujetas al régimen de licencia: i) Los actos de intervención sobre edificios o elementos catalogados o en trámite de catalogación, cualquiera que sea el alcance de la obra, observando además lo establecido en el punto 2.b del presente artículo." Ordenanza de Valencia de 2012.