# 2.0. ANTECEDENTES

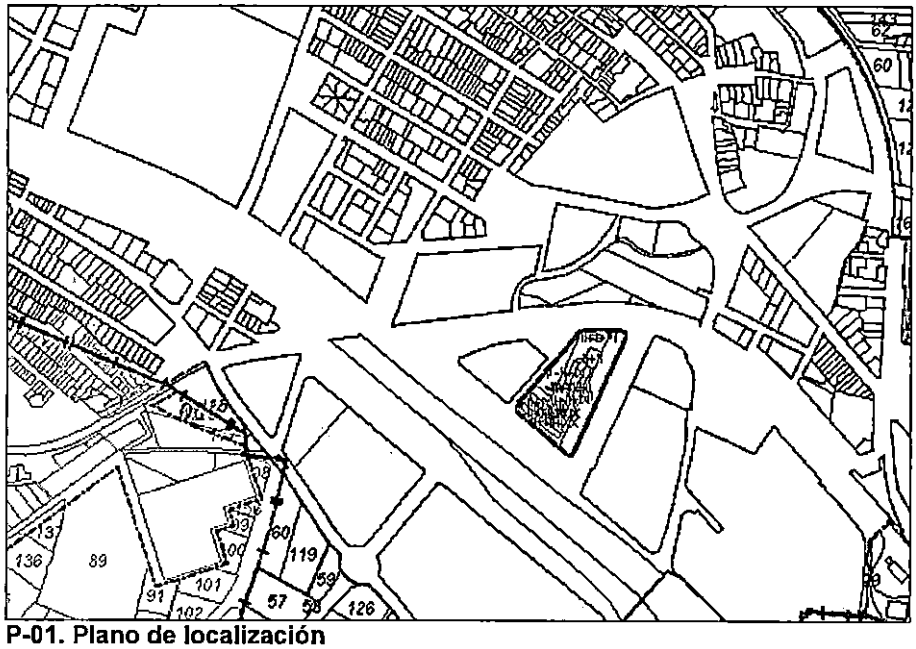
JOAQUIN CALVO SENENT, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, con el número 2.935, perteneciente a la Demarcación de Valencia, con N.I.F. 22.613.293 S, y domicilio profesional a efectos de notificaciones, Gª. Vª. Fernando el Católico, nº 76, 46008 Valencia, teléfono de contacto 639.62.17.62.

Ha sido designado para que, dentro del ejercicio libre de la profesión, desarrolle la distinta documentación técnica que sea requerida por los diferentes estamentos de la administración, tanto local como Autonómica, encaminada a la obtención de los distintos permisos y autorizaciones para poder desarrollar la actividad solicitada de oficina o despacho.

# 3.0. EL INMUEBKE

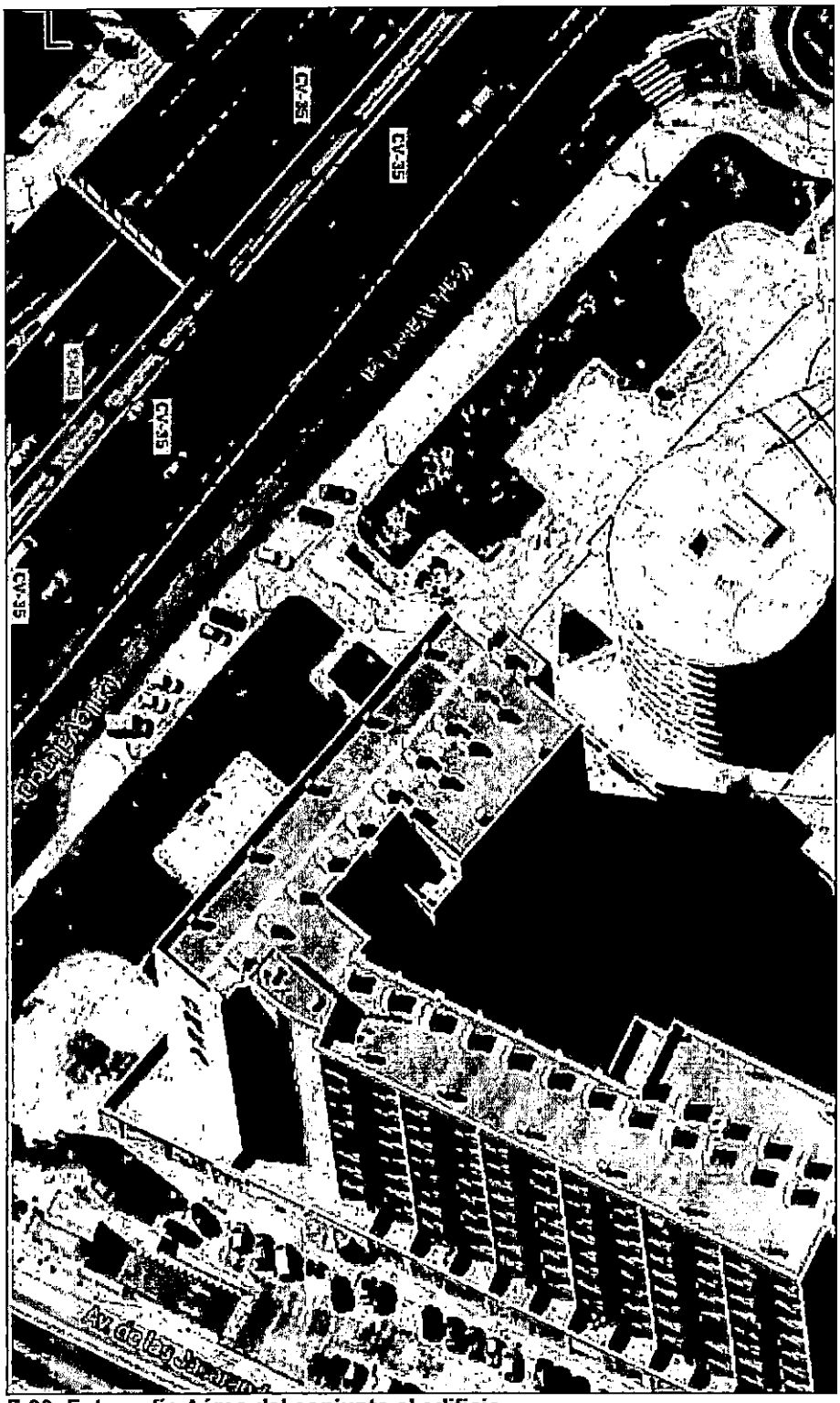
## 3.1. EMPLAZAMIENTO

El edificio objeto de estudio se identifica con el nombre de "Edificio Crea", se encuentra localizado junto a un importante eje viario como es la autovía de Ademúz, próximo a la salida 01, de dicha autovía CV-35, la cual da acceso al centro comercial Alban, al casco urbano de Burjassot, además de al propio edificio.




**P-01. Plano de localización**

El inmueble se localiza muy próximo al límite Sur del término municipal de Burjassot con Valencia capital, así como de la estación del ferrocarril metropolita de "El Empalme,



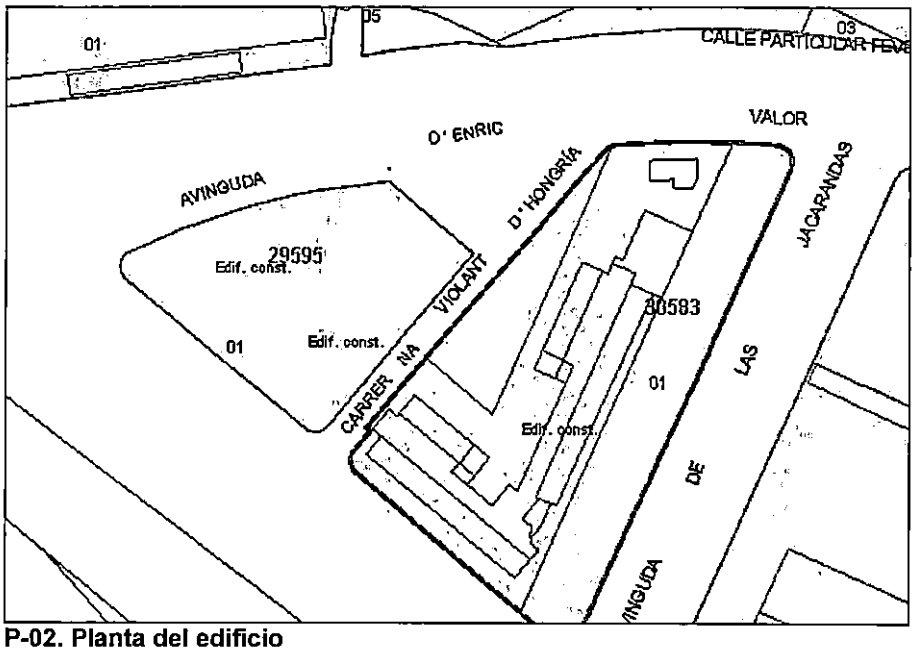

**F-03. Fotografía Aérea del conjunto el edificio**

El conjunto del inmueble se encuentra levantado sobre una parcela de terreno de forma sensiblemente trapezoidal completamente irregular, clasificado como suelo urbano, desarrollado mediante el Plan Parcial, Sector Terciario Ademúz, incluido en la Zona "I", Edificación Intensiva.

El edificio y su ubicación quedan perfectamente establecidos mediante la referencia que la Dirección General del Catastro, otorga a los bienes de naturaleza urbana, y que en nuestro caso le corresponde la siguiente 3058301YJ2735N.

## 3.2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El edificio está constituido por un bloque de edificio desarrollado en altura exento, que se levanta sobre una planta en forma de "7" invertido,




**P-02. Planta del edificio**

Desarrollado en planta baja de uso comercial, y nueve plantas dobles, por lo que podemos considerar que el edifico consta de 18 plantas altas, que albergan cada una de ellas departamentos tipo dúplex, dichas plantas se encuentran distribuidas de la forma siguiente

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Planta 1ª | 101 - | 133 | 33 | Dptos. |
| Planta 2ª | 201 - | 233 | 33 | Dptos. |
| Planta 3ª | 301 - | 333 | 33 | Dptos. |
| Planta 4ª | 401 - | 433 | 33 | Dptos. |
| Planta 5ª | 501 - | 533 | 33 | Dptos. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Planta 6ª | 601 - | 633 | 33 | Dptos. |
| Planta 7ª | 701 - | 733 | 33 | Dptos. |
| Planta 8ª | 801 - | 833 | 33 | Dptos. |
| Planta 9ª | 901 - | 931 | 31 | Dptos. |
| **TOTAL** | **295** | **Departamentos** | | |

Además el edificio consta de dos plantas bajo rasante destinadas, la planta -1, de sótano se alojan 234 plazas de aparcamiento, numeradas desde la 001 hasta la 234, ambas inclusive de las cuales 164, tienen trastero incorporado y 21 trastero numerados del 01 al 21; en la planta -2, se encuentra distribuidas 240 plazas de aparcamiento más, señaladas desde la 235 hasta la 474, ambas inclusive, de las cuales 168, tienen trastero incorporado, y 21 trastero numerados del 22 al 42; el edificio además consta de unas instalaciones y servicios comunes, destinados a gimnasio, piscina, jacuzzi y padel, así como servicio de conserjería 24 h

### 3.2.1. UBICACIÓN DE LA ACTIVIDAD.

Es objeto de la presente Memoria, el describir las piezas que, de forma independientes y aisladas, constituyen parte del edificio como fincas registrales independientes, a las que se les pretende poner en valor el uso al que originalmente se les imprimió y al que aún actualmente se encuentran sometidas, uso perfectamente compatible con el uso del suelo al que pertenecen.

En este documento se recogen un departamento, cuya puerta viene identificada con el nº 610, que corresponde a las plantas 6ª.

### 3.2.2. DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO.

Todos los departamentos disponen de una estructura similar, se componen de una planta inferior por la que se accede, junto a esta entrada, a uno de sus lados, se localiza un pequeño aseo, al otro lado se ubica un armario empotrado en el que se distribuyen una serie de electrodomésticos, frigorífico, lavadora, horno, placa vitrocerámica con su correspondiente extractor eléctrico, e incluso una pila, dando paso a un espacio diáfano de uso múltiple desde el que arranca una escalera interior, recayente al mismo lado del ya mencionado armario empotrado, a continuación del éste y que da acceso a la planta superior del dúplex, desarrollándose ésta en un hueco a doble altura situado en la parte delantera, dejando la parte posterior la planta propiamente dicha, ambas plantas culminan con una gran vidriera que delimita el espacio interior, para dar paso a un balcón, también desarrollados a doble altura.

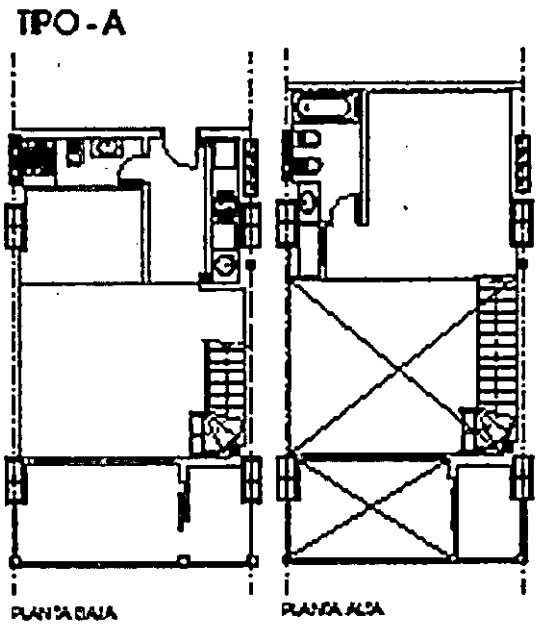
La planta superior o altillo, se localiza en la parte interior del departamento, volcada a su vez al hueco de fachada desarrollado a doble altura, es en este hueco donde se desarrolla a su vez la escalera que da acceso a la misma.

Dicha planta superior, se encuentra provista de una barandilla de protección, en su extremo por el que tiene su acceso, quedando toda ella volcada al hueco doble creado en el interior del dúplex y recayente a la fachada, quedando completamente exento el altillo, al que se le ha dotado de un cuarto de baño ubicado en el lado opuesto al del desembarque de la escalera y al fondo de dicha planta, terminando el mencionado lateral con la localización de un pequeño armario empotrado, entre el baño y la barandilla o el extremo del altillo.

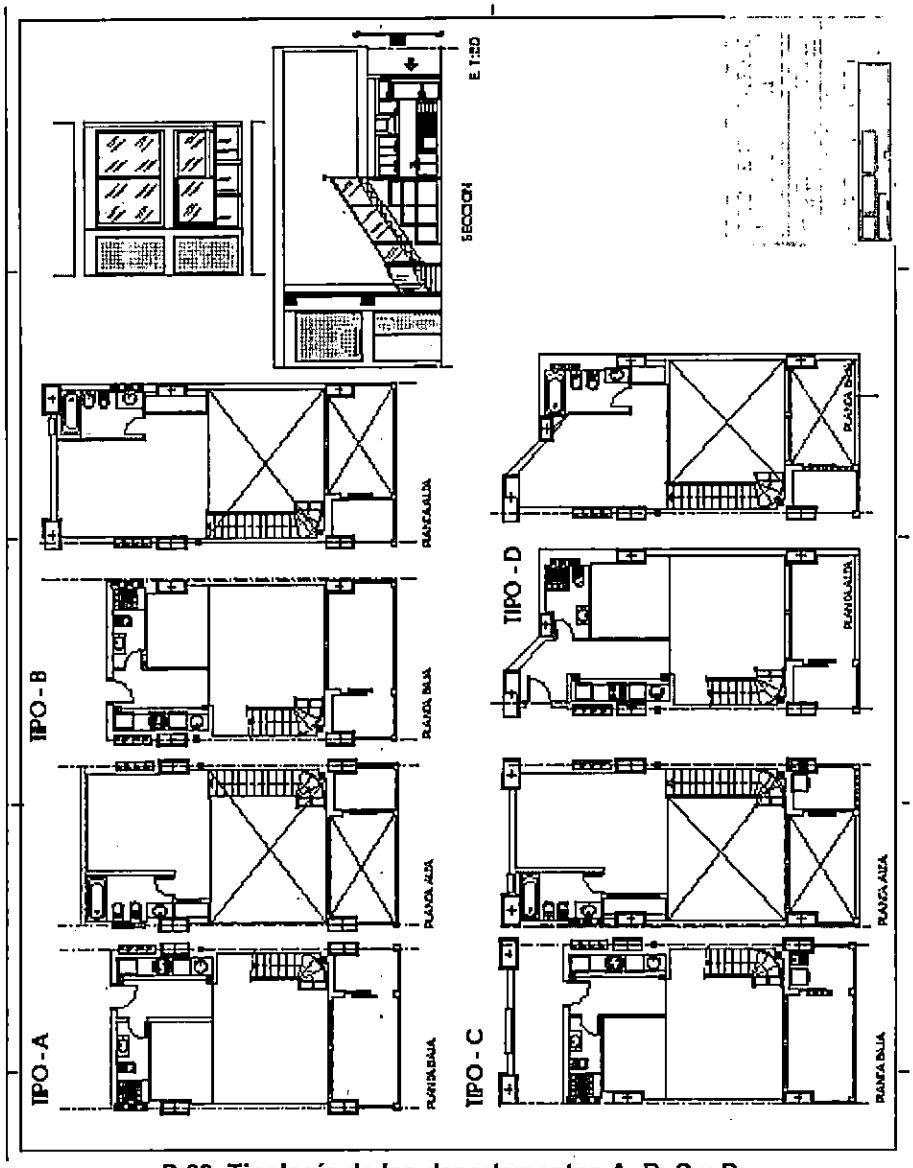
El departamento que nos ocupa, el 610, se encuentra localizan en la planta sexta del edifico, (lo que viene a suponer en el ámbito tradicional la onceava y duodécima plantas).

El departamento en estudio es de la tipología descrita en el Proyecto de obra nueva como Tipo B, apreciándose que éste se encuentra a origen.,

El departamento que nos ocupa, se localizan en el primer cuerpo del edifico, el más largo de los dos en que se compone el inmueble, identificado como Bloque 1, desarrollado de S a N con un total de 18 unidades por planta, a excepción de la 9ª con 17 unidades, de las cuales 12 recaen a la fachada E y 6 a la fachada O; el señalado con el no 610, el que nos ocupa, da a la fachada principal del mencionado cuerpo de edifico, la cual se encuentra orientada al E.




A continuación, se reproduce el plano del Proyecto orinal en que se recogen las cuatro tipologías que se desarrollan en el edificio y que corresponde a las cuatro tipologías de departamentos señaladas con la letra de la A a la D, siendo objeto de desarrollo para la obtención de la preceptiva Licencia Ambiental, para el desarrollo de la actividad prevista consistente en la utilización de los mismos en régimen de Oficina o despacho, del tipo "A"




**P-03. Tipología de los departamentos A, B, C y D**

### 3.2.3. DESCRIPCIÓN FUNCIONAL

El uso propuesto consiste para este departamento es el mismo para el que se proyectó en su día, y para el que obviamente se realizaron las obras de construcción del edificio propiamente dicho.

El departamento dispone de una zona diáfana a modo de despacho principal, localizado en el altillo o planta superior, con cuarto de baño incorporado, la planta inferior se destina a zona de trabajo, con posibilidad de poderla utilizar como espacio destinado para uso pluridisciplinar.

La ventilación del departamento 610, se realiza de forma directa desde el exterior, a través de los respectivos huecos a doble altura abiertos a través de una pequeña terraza exterior de que dispone cada uno de los departamentos que integran el edificio, volcados a fachada garantizándose de ese modo, una renovación de aire mínima de 6 volúmenes/hora.

### 3.2.4. VENTILAÇCIÓN Y CLIMATIZACIÓN.

La ventilación tanto del cuarto de baño como del aseo, del departamento, se efectúa mediante ventilación forzada continua, a través de conductos verticales fijos tipo shunt. La conexión de todas las piezas que ventilan a dicho elemento se realiza mediante conducto individual, desembocando dichos conductos sobre la azotea del edificio.

La climatización del departamento que nos ocupa, se realiza mediante instalaciones individualizadas, formada por dos equipos del tipo de sistema partido, localizados las unidades interiores, una en la planta interior y la otra en la planta superior o altillo, quedando ubicadas las unidades externas en uno de los laterales del balcón, protegiendo las vistas desde el exterior, mediante una celosía, enrasada a fachada, de la marca Airwelllos y el modelo adecuado para cada una de sus plantas según viene reflejado en el siguiente cuadro.

| CLIMATIZADORES | | | |
|---|---|---|---|
| **DEPARTAMENTO** | **PLABTA** | **MARCA** | **MODELO** |
| **610** | Superior | AIRWELL | GCN12RC 407C |
| | Inferior | AIRWELL | GC 18 N 410 RC |

**C-01. Climatización.**

### 3.2.5. ACCESIBILIDAD

Según el Certificado Final de Obra, firmado por el Arquitecto director de las mismas, el edificio de nueva planta se concluyó en la fecha de enero del año 2.009, lo que le proporciona una antigüedad de unos 12 años.

El edificio se encuentra equipado con seis aparatos elevadores, para acceder a las plantas altas, cuyas dimensiones de cabina son 1,65 x 2,10 m. lo que permite inscribir un círculo de radio superior a 1,50 m. en el interior de los mismos; todas las plantas disponen de aseos adaptados con acceso directo desde elementos comunes.

La escalera principal se desarrollada en tres tramos, con una anchura de peldaño de 1,50 m. ubicada de forma estratégica en el cruce de las dos alas del edificio, dentro del núcleo central de comunicaciones verticales del edificio.

El edifico dispone además de dos escaleras de emergencia, exteriores desarrolladas en dos tramos, localizadas cada una en sendos extremos del edificio con una anchura libre de 1,35 m.

### 3.2.6. CUADRO DE SUPERFICIES.

Se detallan por plantas, en el cuadro C-02, la superficie de cada uno de los catorce apartamentos turísticos, de forma independiente, que constituyen la segunda fase de la actividad, que se pretende poner en funcionamiento.

| DEPARTAMENTO | | SUPERFICIES EN m², | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| NÚMERO | PLANTA | ÚTIL | | CONSTRUIDA | CONSTRUIDA C. P.P de E.C. | |
| 610 | Superio<br>Inferior | 21,94<br>44,32 | 66,26 | 87,74 | 104,65 | 101 |
| 628 | Superio | 21,94 | 66,26 | 87,74 | 104,65 | 101 |

**C-02. Superficies.**

### 3.2.7. INTERVENCIONES.

De la documentación analizada, se deduce que el edificio data del año 2.009, luego tiene una antigüedad de 12 años, considerando que el edificio fue concebido con las características requeridas para el sector terciario no existe la necesidad de intervenir sobre él para la adecuarlo a la actividad propuesta.

Incluso el departamento implicado, en fase, para el uso propuesto, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento vigente en el término municipal de Burjassot, no necesitan de ningún tipo de intervención o reforma para su adecuación a su uso, como oficinas o despachos integrados en un edifico del sector terciario.

## 4.0. CUMPLIMIENTO DEL AMEXO II DE LA LEY 6//2014.

La LEY 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, en su Anexo II, recoge las categorías de actividades sujetas a licencia ambiental, estableciendo en punto 13.2. y más concretamente en el apartado, 13.2.4. los siguientes establecimientos:

13.2. Por implicar cierto grado de riesgo, estarán también sometidas a licencia ambiental las siguientes:

13.2.4. Actividades de uso administrativo cuya altura de evacuación sea superior a 28 metros o la superficie total construida sea mayor de 5.000 $m^2$

El departamento 610 que nos ocupan supera los 28,00 m. de altura de evacuación, es por lo que debemos efectuar la tramitación de la actividad propuesta mediante el procedimiento de Licencia Ambiental.

## 4.1. RUIDOS Y VIBRACIONES

**4.1.1.- Ruidos.** La actividad propuesta no genera ningún tipo de ruido, para cumplir con los niveles máximos de transmisión, tanto aérea como estructural, en ambientes interiores o exteriores, establecidos en la normativa vigente en materia de ruido ambiental, es suficiente con emplear como única medida correctora contra ruidos la simple absorción de sus elementos de cerramiento, tanto verticales como horizontales, evitando además y para ello el mantener parte de superficies abiertas.

**4.1.2. Nivel de ruidos.** La actividad propuesta no supera el nivel medio de presión sonora estandarizado, ponderado "A", del recinto, de 70 dBA.

**4.1.3. Ruidos y vibraciones.** La actividad propuesta no dispone de elementos motores o electromotores cuya potencia sea igual o superior a 9 CV según los criterios siguiente:

– La potencia electromecánica esta determinada por la suma de la potencia de los motores que accionen las máquinas y aparatos que forman parte de la actividad.
– Quedan excluidos del cómputo los elementos auxiliares de la instalación no destinados directamente a la producción: ascensores, alumbrado, instalaciones de ventilación forzada, instalaciones de aire acondicionado de carácter doméstico, etc.
– No se evalúan como potencia, la correspondiente a las máquinas portátiles cuyo número no exceda de 4, ni cuya potencia individual sea inferior a 0.25 kW.

En base a los recibos de suministro de energía eléctrica emitidos por la empresa suministradora, proporcionados por el solicitante del presente encargo profesional, figura como potencia contratada la de 4.600 w.

| DEPARTAMENTO TIPO | | | |
|---|---|---|---|
| APARATO | MARCA | MODELO | Watt (W) |
| TV | TD SYSTEMS | K40DLV1F | 95 |
| NEVERA | DAEWOO | RN-331NPT | 130 |
| LAVADORA | EUREKA | LEU560VR01 | 2100 |
| TERMO | THERMOR | 261083 | 1500 |
| LAMPARA MESA COMEDOR | IKEA | | 20 |
| LAVAVAJILLAS | TEKA | LP 800 S | 2150 |
| HORNO | TEKA | HI 535 ME | 2575 |
| VITROCERAMICA | TEKA | VTC B | 3300 |
| CAMPANA COCINA | TEKA | DE - 70.2 INOX | 230 |
| LAMPARA PIE SALON | CONFORAMA | | 23 |
| AIRE ACONDICIONADO 1 | AIRWELL | GC24 ZRC R410 AW | 3200 |
| AIRE ACONDICIONADO 2 | AIRWELL | GCN12RC 407C | 1610 |
| LAMPARA TECHO | | | 52 |
| LUZ ENTRADA/COCINA | | | 11 |
| LUZ CUARTO DE ASEO | | | 16 |
| LUZ CUARTO DE BAÑO | | | 32 |
| POTENCIA INSTALADA | | | 17.044,00 |

**4.1.4. Aire acondicionado**. En la actividad propuesta están instalados los equipos de aire acondicionado, de carácter doméstico, de forma que cumplen alguno de los siguientes requisitos, concretamente el primero:

- Que las unidades compresoras se ubiquen en el interior del local, independientemente de su potencia.

- Que la potencia instalada sea inferior a nueve caballos de vapor (CV) con independencia de su ubicación.

| CLIMATIZADORES | | | |
|---|---|---|---|
| DEPARTAMENTO | PLANTA | CONSUMO | MODELO |
| 610 | Superior | 2.260 w. | GCN12RC 407C |
| | Inferior | 1.470 w. | GC 18 N 410 RC |

Equivalencia - 1 C.V. = 736 w.95

## 4.2. OLORES, HUMOS Y/O EMANACIONES.

**4.2.1. Humos.** En la actividad propuesta se ha provisto para evitar humos y olores, de extractores electromecánicos, para su expulsión al exterior mediante chimenea vertical, y renovar el aire de la oficina, de forma individualizada e independiente, en base a las instalaciones propias del edifico.

**4.2.2. Humos y olores.** En la actividad propuesta no se desarrolla combustiones u otros procesos físicos o químicos que originen emanaciones de gases, vapores, polvos y/o partículas en suspensión a la atmósfera.

## 4.3. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

**4.3.1. Contaminación.** En la actividad propuesta no está incluidas en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera contenido en el anexo IV de la Ley 34/2007, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera, actualizado por el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, en ninguno de los grupos A, B y C, o normativa que la sustituya o complemente.

## 4.4. VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES Y/O DE RESIDUOS.

**4.4.1. Aguas residuales.** En la actividad propuesta no se requiere ningún tipo de depuración previa de las aguas residuales para su vertido a la red general de alcantarillado municipal, siendo su vertido derivado exclusivamente de aguas procedentes del sistema sanitario original del propio edificio.

**4.4.2. Residuos sólidos.** En la actividad propuesta no se producen residuos que no sean asimilables a los residuos domésticos, ssusceptibles de ser retirados mediante el sistema general de recogida de basuras, que efectúa la compañía concesionaria para tal fin en el casco urbano de Burjassot.

## 4.5. RADIACIONES IONIZANTES.

**4.5.1. Radiaciones.** En la actividad propuesta no se producen ningún tipo de emisiones de radiaciones y ni mucho menos emitir alguna radiación de tipo ionizante, distintas de las generadas por el uso doméstico.

## 4.6. INCENDIOS.

**4.6.1. Con carácter general,** todas aquellas actividades cuya carga térmica ponderada sea inferior a 100 Mcal/m².

## A.- CÁLCULO DE LA CARGA TÉRMICA.

| DEPARTAMENTO TIPO B | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| MATERIAL | CANTIDAD | | C.T. UNITARIA | | C.T. TOTAL |
| Papel | 5,00 Kg | x | 4,00 Mcal/Kg | = | 20,00 Mcal |
| Madera | 140,00 Kg | x | 5,00 Mcal/Kg | = | 700,00 Mcal |
| Plástico | 48,00 Kg | x | 10,00 Mcal/Kg | = | 480,00 Mcal |
| Textil | 42,00 Kg | x | 4,50 Mcal/Kg | = | 189,00 |
| Varios | 215,00 Kg | x | 3,00 Mcal/Kg | = | 645,00 Mcal |
| | | | | | |
| TOTAL | | | | | 2.034,00 Mcal |

## B.- CARGA DE FUEGO ESPECÍFICA. (Q).

Teniendo en cuenta que la superficie de los distintos departamentos, se agrupan en cuatro tipos diferentes, que van desde los 66,26 hasta los 82.16 m² útiles, todos ellos tienen una misma Carga Térmica por encontrase que todos están equipados de forma uniforme y estándar.

Dado el espectro de superficies útiles de las distintas tipologías existentes, se opta en aras de la seguridad por adoptar la más pequeña, al considerarla como la más restrictiva de las catorce que nos ocupa en el presente trabajo, 66,26 m².

$$Q = \frac{\Sigma(P_i \times H_i)}{A}$$

$\Sigma P_i$ = peso en Kg. de cada uno de las materias combustibles.
$H_i$ = poder calorífico de cada material en Mcal/Kg.
A = superficie útil del local en m².

Vivienda turística Tipo A

$$Q = \frac{2.034,00}{66,26} = 30,70$$

Por lo que, en el caso más desfavorable de los posibles, hemos obtenido una Carga de Fuego de Q = 30,70 Mcal/m².,

## C.- RIESGO DE ACTIVACIÓN. ($R_a$).

La presente actividad, no se encuentra incluidas en el listado de actividades recogido en el Anexo I, de la Orden de Consellería de Gobernación de 25 de enero de 1.983, por la que se apruebe la Instrucción nº 1/1983, Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, que en su Art. 1, expone:

> *Las actividades, tanto de posibles establecimiento o ejercicio futuro como las ya radicadas, que se encuentran incluidas en el listado del Anexo I de esta Instrucción, estará exento de la calificación y demás medidas preventivas, correctoras o represivas que se contienen en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Dichas actividades continuaran sujetas a licencia municipal ordinaria o a los condicionamientos en ella fijados,*

En consecuencia, puesto que se trata de una actividad no calificada, es decir, ACTIVIDAD INOCUA, adoptamos **$R_a$= 1,0.**

> $R_a$ = Coeficiente adimensional que refleja la peligrosidad de activación inherente a la actividad industrial.

**D.-** GRADO DE PELIGROSIDAD. **($C_i$).**

En el departamento que nos ocupa, se considera el grado de peligrosidad BAJO, es por lo que el valor adoptado en los cálculos de la Memoria es el de **$C_i$ = 1,00.**

> $C_i$ = Coeficiente adicional que refleja la peligrosidad de los productos.

**E.-** CARGA DE FUEGO PONDERADA. ($Q_f$).

Valor admisible:

$Q_f = Q \times C_i \times R_a$ $\qquad$ $Q_f =$ 30,70 Mcal/m² x 1 x 1 = 30,70 Mcal/m²

**F.-** NIVEL DE RIESGO INTRINSECO.

Según lo establecido en el anexo III de la Ley 6/2014, tenemos que la carga de fuego ponderada $Q_f$ es < 100 Mcal/m². por lo que se ajusta a lo requerido en este apartado, considerándose un riesgo BAJO.

### 4.7. POR MANIPULACIÓN DE SUSTANCIAS PELIGROSAS O GENERACIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS

**4.7.1. Residuos peligrosos.** En la actividad propuesta no esta previsto la utilización, manipulen, ni generación de sustancias o residuos considerados como peligrosos de acuerdo con lo dispuesto en el anexo III de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados o el anexo I del Reglamento (CE) 1272/2008, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2008, sobre clasificación, etiquetado y envasado de sustancias y mezclas, y por el se modifican y derogan las directivas 67/548/CEE y 1999/45/CE y se modifica el Reglamento (CE) 1907/2006.

### 4.8. EXPLOSIÓN POR SOBRE PRESIÓN Y /O DEFLAGRACIÓN.

**4.8.1. Explosiones.** En la actividad propuesta no se prevé el almacenamiento o manipulación de sustancias que pudieran provoca explosión bien por sobre presión y/o deflagración.

### 4.9. RIESGO DE LEGIONELOSIS.

**4.9.1. Legionelosis.** En la actividad propuesta no dispone de instalaciones industriales sujetas a programas de mantenimiento incluidas en el artículo 2 del RD 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

## 5.0. ALTURA DE EVACUACIÓN.

El departamento considerado en la presente Memoria, destinado a oficinas se encuentra por encima de la cota de 28 m. considerada ésta, como altura de evacuación, es por ello por lo que se opta por el proceso de la Licencia Ambiental, para conseguir la legalización de la actividad vinculada a dicho inmueble.

## 6.0. IMPACTO AMBIENTALIÓN

En base a lo establecido en la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental, y concretamente en su Anexo 1, donde se recopilan todos los Proyectos que deben ser sometidos a la evaluación ambiental ordinaria regulada en el Título II, Capítulo II, Sección 1ª

Así como el Anexo II, donde se recogen los Proyectos sometidos a la evaluación ambiental simplificada regulada en el título II, capítulo II, sección 2ª.

No es de aplicación la mencionada evaluación de impacto ambiental, en nuestro caso, de una mera puesta en marcha de un uso de oficina, preexistente en el edificio, consolidado y en el que no se alteran ninguno de los elementos físicos ni constructivos tanto de la envolvente como del interior del mismo, por lo que no se alteran ni el volumen, ni la superficie, ni la finalidad del inmueble en general.

## 7.0. ESTUDIO ACÚSTICO

Estudio acústico conforme al artículo 36 de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Protección contra la Contaminación Acústica, o el correspondiente de la norma que lo sustituya.

Artículo 36 Estudios acústicos

**1.** Los proyectos de actividades que conforme a la Ley 6/2014, de 25 de julio , de la Generalitat, de prevención, calidad y control ambiental de actividades en la Comunitat Valenciana, o norma que la sustituya, se sujeten a autorización ambiental integrada, licencia ambiental o declaración responsable *por incumplimiento de la condición relativa a ruido y vibraciones* establecida en el anexo III de la citada ley, se acompañarán de un estudio acústico que comprenda todas y cada una de las fuentes sonoras y una evaluación de las medidas correctoras a adoptar para garantizar que no se transmita al exterior o a locales colindantes, en las condiciones más desfavorables, niveles superiores a los establecidos en la presente ley.

En nuestro caso **no se altera ni el uso ni la actividad original** del inmueble para el que fue concebido, no representa ningún foco ni origen de ruidos y vibraciones, por lo que no procede la aportación.

## 8.0. MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES

Los programas de mantenimiento exigidos para las instalaciones industriales incluidas en el artículo 2 del Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis, o norma que lo sustituya.

En nuestro caso no procede la presentación de tales documentos, referida al mantenimiento de sus instalaciones, ya que éstas son individuales y privativas del departamento 610, que solicita la Licencia Ambiental.

## 9.0. PLAN DE AUTOPROTECCIÓN

Plan de autoprotección para las instalaciones afectadas por el Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la norma básica de autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia, o norma que lo sustituya.

Este Plan de Auto protección se aporta en el Anexo I de esta Memoria y no es otro que el diseñado originalmente para la totalidad del edificio.

## 10.0. SUSTANCIAS PELIGROSAS

Cuando se trate de instalaciones sujetas al Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, por el que se establecen medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, la documentación exigida por la normativa vigente en la materia.

No es objeto de la presente actividad, que se somete a su aprobación, ni la fabricación, ni el almacenamiento ni tampoco la manipulación de cualquier tipo de sustancias peligrosas, por lo que en base a lo dispuesto en el Art- 2. de dicho Real Decreto, no es de aplicación en nuestro caso.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Las disposiciones del presente Real Decreto *se aplicarán a los establecimientos en los que estén presentes sustancias peligrosas* en cantidades iguales o superiores a las especificadas en la columna 2 de las partes 1 y 2 del anexo I, con excepción de lo dispuesto en los Artículos 9 y 11–en lo que se refiere a planes de emergencia exterior– y lo previsto en el artículo 13, cuyas disposiciones se aplicarán a los establecimientos en los que estén presentes sustancias peligrosas en cantidades iguales o superiores a las especificadas en la columna 3 de las partes1 y 2 del anexo I.

## 11.0. OBRAS DE ADAPTACIÓN DE LOS DEPARTAMENTOS

En el caso que nos ocupa no se necesita ningún tipo de reforma ni adaptación del departamento objeto de solicitud de Licencian Ambiental, tanto en el campo de la albañilería como el de las instalaciones, es por ello que no procede la redacción de Proyecto alguno, ni solicitud de Licencia de obras al Ayuntamiento.

## 12.0. JUSTIFICACIÓN DE LA LICENCIA AMBIENTAL.

Según lo dispuesto en la LEY 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana. [2014/7304]:

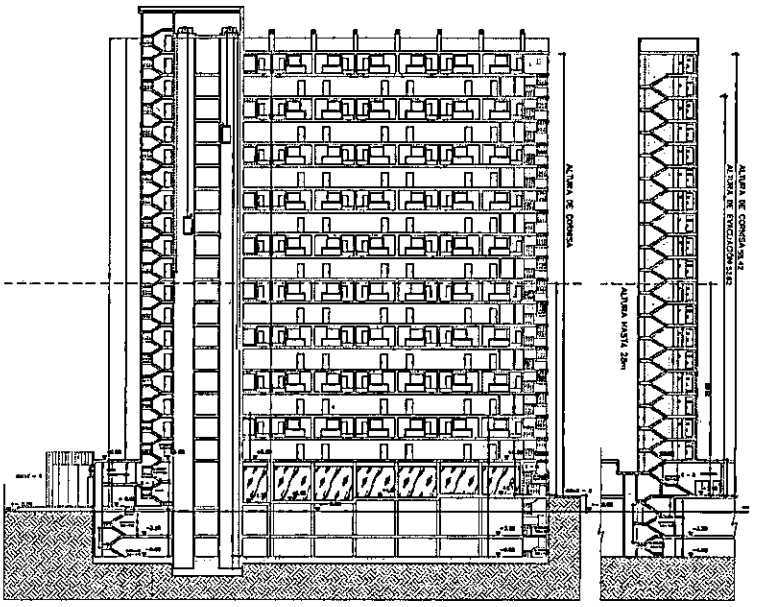
***ANEXO II***

*Categorías de actividades sujetas a licencia ambiental*

*"13.2.7. Hoteles, establecimientos de alojamiento turístico rural, bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, campamentos de turismo, establecimientos de restauración y establecimientos de turismo, cuya altura de evacuación sea superior a 28 metros o la superficie total construida sea mayor de 1.500 m², salvo que se incluyan en normativa específica."*

Se aporta una sección acotando la altura de evacuación a partir de 28 metros, que es a partir de los dúplex de la planta 5ª. Por tanto, el departamento 610, se ubica por encima de dicha entre de los 28 m.

Por tanto, queda justificado que la documentación a aportar se trata de la correspondiente a actividades sujetas a licencia ambiental. En la presente memoria se aporta la citada documentación requerida en dicha licencia ambiental acompañada de la correspondiente solicitud o instancia.



SECCION D – D SEC. E–E

## 13.0. JUSTIFICACIÓN DEL CTE DB SI Y CTE DB SUA

En base a los Criterios Generales De Aplicación Del CTE Db concretamente la Aplicación del DB-SI en obras de mantenimiento el CTE es de aplicación a las intervenciones en edificios existentes, entendiendo por tales (ver Anejo III Terminología de la Parte I) las ampliaciones, las reformas y los cambios de uso, circunstancias que n concurren en nuestro caso, por lo que no es de aplicación.

El Arquitecto que suscribe, considera suficientemente desarrollado el trabajo profesional encomendado, realizado dentro de los parámetros que mi leal saber y entender alcanza dentro del campo de la construcción, dando por finalizado el mismo, sometiendo estas conclusiones a cualquier opinión mejor fundada, si la hubiere.

El presente trabajo profesional pasará a ser propiedad del solicitante del mismo, en el momento se hayan satisfecho íntegramente los honoraros devengados por su elaboración, al autor material del mismo, pudiendo ser utilizado únicamente para el fin que en él se señala.

El redactor de este Documento se reserva la propiedad intelectual del mismo, e incluso la potestad de utilización de la documentación por él aportada en este trabajo, en cualquier otra circunstancia y cuantas veces considere oportunas el Perito No se permite la reproducción parcial o total del presente documento sin la expresa autorización de su autor. Para que surta los efectos oportunos, firmo el presente Dictamen, en la ciudad de Valencia a lunes, 22 de noviembre del año 2.021.

EL ARQUITECTO

Fdo. Joaquín Calvo Senet.

En Valencia a 3 de enero de 2022

Mediante el presente escrito se pone en su conocimiento el resumen de la documentación presentada para la obtención de la licencia ambiental para el loft 610

Se aporta un proyecto técnico en las condiciones que requiere dicha solicitud, en dicho informe aparece la información sobre la evaluación acústica

Se aporta certificado de compatibilidad urbanistica

Se aporta el resguardo de pago de tasa

Sin mas y esperando que la documentación aportada cumpla con lo requerido para este tipo de local.

Ignacio Lloris

Ajuntament de Burjassot

| | |
|---|---|
| Referencia: | **2021/11182Q** |
| Procedimiento: | **Información urbanística** |
| Interesado: | **IGNACIO LLORIS ASENSIO** |
| Representante: | |
| **URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS** | |

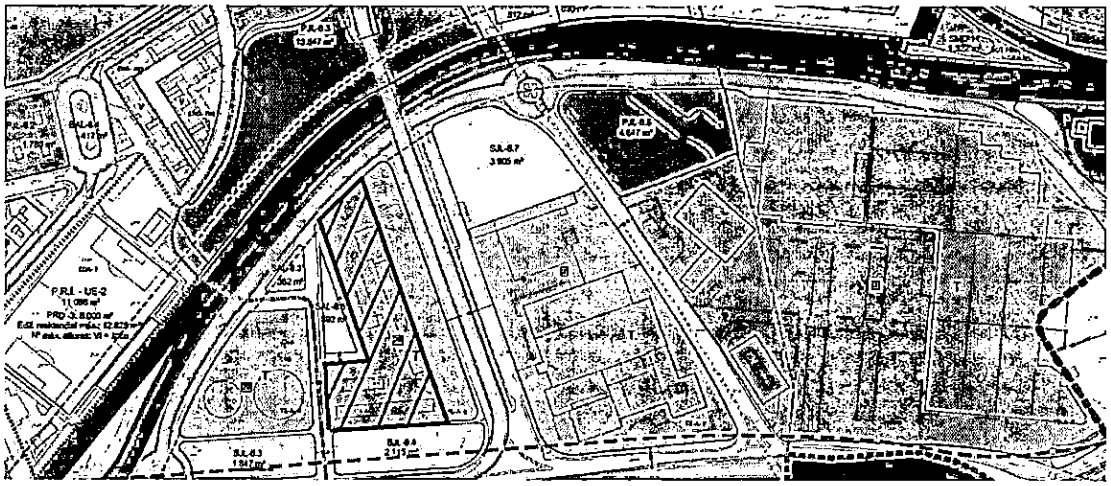
**D. Ricard Enric Escrivà Chordà, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Burjassot,**

**CERTIFICO**: Que en fecha 25/10/2021, D. Vicente Ernesto Canós Peirats, Ingeniero Industrial Municipal, emitió informe en el cual literalmente dice:

*"El técnico que suscribe, vista la petición formulada por el solicitante sobre CERTIFICADO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA previo al instrumento de intervención ambiental de aplicación, para el establecimiento de una actividad de OFICINA con emplazamiento en AVDA. DE LAS JACARANDAS Nº 2 OFICINA 610, habiendo examinado la documentación aportada, informa:*

***PRIMERO***

*El 10 de abril de 2019 se aprobó por la Comisión Territorial de Urbanismo el Plan General de Ordenación Urbana de Burjassot, publicado en BOP nº 127 del día 4 de julio de 2019 el texto íntegro de las Ordenanzas del Plan General. Se adjunta localización sobre plano del planeamiento vigente.*



Ajuntament de Burjassot

***SEGUNDO***

*El emplazamiento de la actividad que se plantea, en Avenida de las Jacarandas nº 2, se corresponde con la zona Terciario Aislado (TE-A), manzana TEA-6 cuyo uso dominante es el terciario. En particular se corresponde con la zona "I", edificación intensiva, que cuenta con los siguientes usos permitidos y prohibidos:*

*Uso global: Servicios e industrias terciarias.*

*Usos permitidos:*

- *Hotelero y hospedaje.*
- *Comercial, tipos A, B, C, D y E (con las salvedades para uso alimentario del art. 12.2).*
- *Oficinas-administrativo.*
- *Dotacional.*
- *Recreativo y espectáculos (todos los tipos).*
- *Servicios del automóvil.*
- *Garaje-aparcamiento.*
- *Locales de reunión y hostelería.*
- *Actividad industrial (0) y (1).*

*Usos prohibidos:*

- *Residencial permanente.*
- *Agro-pecuario.*
- *Actividad industrial (2).*

*El uso de la actividad que se plantea es la de oficina,* ***uso permitido en la zona.***

***TERCERO***

*El objeto del presente informe es la compatibilidad del uso la actividad con el planeamiento urbanístico de aplicación, por lo que el resto de condiciones técnicas aplicables a la actividad se informarán, en su caso, a la presentación del correspondiente instrumento de intervención administrativa ambiental, o bien a la solicitud de la licencia urbanística que proceda. En particular, no es objeto del presente informe la revisión de los parámetros urbanísticos del edificio en el que se ubica la actividad.*

*El instrumento de intervención administrativa ambiental que le es de aplicación es el de* ***LICENCIA AMBIENTAL,*** *al catalogarse en el epígrafe 13.2.7 del Anexo II de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana."*

Ajuntament de Burjassot

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente Certificación con el Visto Bueno del Sr. Alcalde

Vº Bº

Firmado por el Alcalde
Rafael García García
26/10/2021 14:01:47

Firmado por el Secretario
Ricard Enric Escrivà Chordà
26/10/2021 12:42:16