

Referencia:	<b>2021/10052J</b>
Procedimiento:	<b>Licencias ambientales</b>
Interesado:	<b>VALENTIA STRATEGY SOCIEDAD LIMITADA , LIFE STAY ROCK, SL</b>
Representante:	<b>ANA LOZANO PORTILLO, JUAN LAISECA SEGURA</b>
<b>URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS</b>	

**Ricard Enric Escrivà Chordà, Secretaria/o del Ayuntamiento de Burjassot -**

CERTIFICO: Que La Junta de Gobierno Local en su sesión del día 2 de noviembre de 2022 adoptó el siguiente acuerdo:

### **3. URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS.**

**Expediente: 2021/10052J.**

#### **SUBROGACIÓN Y CONCESIÓN DE LICENCIA AMBIENTAL PARA EDIFICIO DE NUEVA PLANTA DESTINADO A USO HOTELERO EN LA PARCELA SITUADA EN LA CALLE RACÓ DELS PINS, 1.**

Se da cuenta del expediente que se instruye a instancia de Valenthia Strategy SL sobre licencia ambiental para establecer la actividad de EDIFICIO DE NUEVA PLANTA DESTINADO A USO HOTELERO, en la parcela situada en la calle Racó dels Pins, 1 de Burjassot.

Visto que con fecha 07/10/2022 se presenta escrito y documentación adjunta, registrado de entrada al número 2022021463, suscrito con fecha 6/10/2022, sobre cesión de derechos y subrogación en la condición de interesado a favor de la mercantil LIFE STAY ROCK, S.L.

La Ponencia Técnica Municipal, formada por el Ingeniero Municipal Vicente Ernesto Canós Peirats, la Arquitecta Municipal Ana Marín Sánchez y la Técnico Jurídico M<sup>a</sup> Teresa Monzonís Gálvez, con fecha 27/10/2022, ha emitido el siguiente dictamen ambiental:

#### **“INFORME TÉCNICO**

En relación con el asunto de referencia, sobre licencia ambiental de un hotel, situado en C/ Racó dels Pins nº 1 de Burjassot, cuyo titular es LIFE STAY ROCK, S.L., la Ponencia Técnica Municipal, tras la revisión de la documentación técnica firmada por el arquitecto Ana Lozano Portillo, Col. 07518 del COACV, proyecto refundido de fecha septiembre de 2022, y de conformidad con lo establecido en el artículo 58 de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades de la Comunidad Valenciana, se emite el siguiente dictamen ambiental:

1. El establecimiento dispone de certificado de compatibilidad urbanística para hotel, expediente 2020/10836L.

2. La actividad de hotel que se pretende instalar, al disponer de más de 1.500 m<sup>2</sup> de superficie construida, y de acuerdo con el Anexo II de la Ley 6/2014, queda sometida a licencia ambiental, por estar incluida en el siguiente epígrafe:
  - 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 m<sup>2</sup>, salvo que se incluyan en normativa específica.
3. En la tramitación del expediente se han realizado los siguientes trámites:
  - a. Informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.
  - b. Sometido a información pública el 24 de noviembre de 2021 por un periodo de 20 días
  - c. Notificado a vecinos inmediatos.
4. No se han presentado alegaciones al proyecto.
5. Se estima suficiente la garantía y eficacia de los sistemas correctores propuestos por el interesado. En particular se consideran suficientes las medias correctoras propuestas para garantizar las condiciones de seguridad, aspectos ambientales relativos a ruidos, vibraciones, calor, olores y vertidos al sistema de saneamiento municipal, así como los relativos a incendios y seguridad.
6. En cuanto a los aspectos ambientales relativos a:
  - a. Ruido y vibraciones. Se respetan los límites previstos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica y condicionamientos del Decreto 266/2004, de 3 de diciembre, que desarrolla dicha ley.
  - b. Contaminación atmosférica. Se deberán cumplir los límites de emisión previstos en la Ley 34/2007 de calidad del aire y protección de la atmósfera.
7. En cuanto a los aspectos relativos a seguridad:
  - a. Incendios: se cumple con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por RD 314/2006 de 17 de marzo, y lo indicado en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra incendios, aprobado por RD 513/2017.
  - b. Seguridad en el trabajo: se deberá cumplir el RD 486/1997 de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, y RD 487/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
  - c. Accesibilidad: se cumple con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por RD 314/2006 de 17 de marzo, y lo indicado en el Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell, por el que se regula la accesibilidad en la edificación y espacios públicos.
  - d. Legionelosis: se deberá presentar declaración sobre la existencia o no de equipos de riesgo en relación con la legionelosis, en cumplimiento del Decreto 173/2000 y el Decreto 865/2003, de 4 de julio, por los que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
8. La actividad no está sujeta a evaluación de impacto ambiental.
9. La actividad no está sujeta de Declaración de Interés Comunitario.
10. La actividad no está sujeta al RD 1254/1999 sobre riesgos inherentes a accidentes graves en lo que intervengan sustancias peligrosas.
11. La actividad no se encuentra catalogada como actividad potencialmente contaminadora de la atmósfera, según Anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

12. La actividad no se encuentra sujeta a la Ley 14/2010 de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, por lo que se considera que no dispone de espacios de uso pública concurrencia.

13. La actividad está incluida en el catálogo de actividades con riesgo de la Comunitat Valenciana (Decreto 32/2014), y en el catálogo del Real Decreto 393/2007 por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección. Se aporta el Plan de Autoprotección correspondiente.

14. Se ha solicitado la correspondiente licencia de obra del edificio, expediente 2021/10000F, habiéndose informado favorablemente.

15. Con carácter previo al inicio de la actividad deberá presentarse comunicación de puesta en funcionamiento, adjuntando los siguientes documentos:

a) Certificado final de obra.

b) Certificado emitido por técnico competente de la ejecución del proyecto, en el que se especifique que la instalación y actividad se ajustan al proyecto técnico aprobado, de acuerdo con el artículo 61 de la Ley 6/2014, contemplando el cumplimiento de los siguientes condicionantes:

i. No transmitirá niveles sonoros superiores a los establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica.

ii. Se garantizarán las condiciones de solidez de las estructuras de funcionamiento de las instalaciones, de acuerdo con la licencia ambiental que las ampara, así como la eficacia de las medidas correctora que se hubiesen establecido.

iii. Se garantizarán las condiciones y garantías de las instalaciones eléctricas, de acuerdo con la licencia ambiental que las ampara, así como la eficacia de las medidas correctora que se hubiesen establecido.

iv. Se garantizará el comportamiento ante el fuego de los elementos constructivos, y el funcionamiento de las instalaciones de protección contra incendios, así como la accesibilidad de los medios de auxilio externos, de acuerdo con la licencia ambiental que las ampara, así como la eficacia de las medidas correctora que se hubiesen establecido.

v. Se garantizarán las condiciones de accesibilidad, de acuerdo con la licencia ambiental que las ampara, así como la eficacia de las medidas correctora que se hubiesen establecido.

b) Auditoría acústica de inicio de actividad.

c) Certificado emitido por Organismo de Control Autorizado de la instalación eléctrica de baja tensión.

d) Contrato de mantenimiento suscrito con empresa mantenedora de instalaciones de protección contra incendio.

e) Contrato de mantenimiento suscrito con la empresa mantenedora de las instalaciones térmicas.

f) Contrato de mantenimiento suscrito con la empresa mantenedora de la instalación eléctrica de baja tensión.

g) Certificado de eficiencia energética del edificio.

h) Programa de mantenimiento frente a la legionelosis.

i) Ficha técnica de notificación de las instalaciones generadoras de aerosoles.

j) Registros en el Servicio Territorial de Industria de las instalaciones.

k) Certificados de reacción al fuego de elementos constructivos, decorativos y de mobiliario.

l) Certificado de homologación de resistencia al fuego de las puertas instaladas.

m) Certificado de la empresa instaladora de las instalaciones de protección contra incendios.

- n) Certificado resistencia al deslizamiento de los suelos instalados.
- o) Certificado de elementos vidriados.
- p) Inscripción en el registro autonómico de establecimientos hoteleros.
- q) Alta catastral.
- r) Certificado de eficiencia energética.
- s) Aquellos documentos indicados en la licencia de obras correspondiente”.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 59 de la Ley 6/2014 de 25 de julio del Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunidad Valenciana, con fecha 28/10/2022 se notificó a la interesada el Dictamen Ambiental, concediéndole trámite de audiencia para que en plazo de diez días formule las alegaciones y/o se aporte la documentación complementaria que estime conveniente.

Con fecha 28/10/2022, mediante escrito registrado de entrada al número 2022023162 suscrito por Juan A. Laiseca Segura, en nombre de Life Stay Rock SL, se manifiesta que “habiendo sido notificado el Dictamen Ambiental favorable, se presenta este escrito como respuesta a la notificación recibida con el número citado anteriormente a los efectos de renunciar al trámite de audiencia de diez días concedido por resultar conformes con el contenido de la misma”

De conformidad con lo establecido en el art. 4.3 de la Ley 39/2015, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, dada la condición de transmisible de la licencia y de la condición de interesado en el procedimiento, procede la subrogación en tal condición de la mercantil LIFE STAY ROCK, S.L.

Por todo ello, se eleva a La Junta de Gobierno Local la siguiente propuesta de **ACUERDO**:

**Primero.** Tomar conocimiento de la subrogación en la condición de interesado a favor de la mercantil LIFE STAY ROCK, S.L, y consecuentemente, conceder a LIFE STAY ROCK, S.L. licencia ambiental para establecer la actividad de la actividad de EDIFICIO DESTINADO A USO HOTELERO en la parcela situada en la calle Racó dels Pins, 1 de Burjassot.

**Segundo.** Con carácter previo al inicio la actividad deberá presentarse comunicación de puesta en funcionamiento, adjuntando los documentos que se indican en el apartado 15 del Dictamen Ambiental transcrito trascrito en el presente acuerdo y que a continuación se detallan:

- a) Certificado final de obra.
- b) Certificado emitido por técnico competente de la ejecución del proyecto, en el que se especifique que la instalación y actividad se ajustan al proyecto técnico aprobado, de acuerdo con el artículo 61 de la Ley 6/2014, contemplando el cumplimiento de los siguientes condicionantes:
  - i. No transmitirá niveles sonoros superiores a los establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica.
  - ii. Se garantizarán las condiciones de solidez de las estructuras de funcionamiento de las instalaciones, de acuerdo con la licencia ambiental que las ampara, así como la eficacia de las medidas correctora que se hubiesen establecido.



- iii. Se garantirán las condiciones y garantías de las instalaciones eléctricas, de acuerdo con la licencia ambiental que las ampara, así como la eficacia de las medidas correctora que se hubiesen establecido.
  - iv. Se garantizará el comportamiento ante el fuego de los elementos constructivos, y el funcionamiento de las instalaciones de protección contra incendios, así como la accesibilidad de los medios de auxilio externos, de acuerdo con la licencia ambiental que las ampara, así como la eficacia de las medidas correctora que se hubiesen establecido.
  - v. Se garantizarán las condiciones de accesibilidad, de acuerdo con la licencia ambiental que las ampara, así como la eficacia de las medidas correctora que se hubiesen establecido.
- c) Auditoría acústica de inicio de actividad.
  - d) Certificado emitido por Organismo de Control Autorizado de la instalación eléctrica de baja tensión.
  - e) Contrato de mantenimiento suscrito con empresa mantenedora de instalaciones de protección contra incendio.
  - f) Contrato de mantenimiento suscrito con la empresa mantenedora de las instalaciones térmicas.
  - g) Contrato de mantenimiento suscrito con la empresa mantenedora de la instalación eléctrica de baja tensión.
  - h) Certificado de eficiencia energética del edificio.
  - i) Programa de mantenimiento frente a la legionelosis.
  - j) Ficha técnica de notificación de las instalaciones generadoras de aerosoles.
  - k) Registros en el Servicio Territorial de Industria de las instalaciones.
  - kl Certificados de reacción al fuego de elementos constructivos, decorativos y de mobiliario.
  - m) Certificado de homologación de resistencia al fuego de las puertas instaladas.
  - n) Certificado de la empresa instaladora de las instalaciones de protección contra incendios.
  - o) Certificado resistencia al deslizamiento de los suelos instalados.
  - p) Certificado de elementos vidriados.
  - q) Inscripción en el registro autonómico de establecimientos hoteleros.
  - r) Alta catastral.
  - s) Certificado de eficiencia energética.
  - t) Aquellos documentos indicados en la licencia de obras correspondiente.

**Tercero.** Notificar el presente acuerdo en legal forma.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes (7 PSOE), **ACUERDA** aprobar la propuesta anteriormente transcrita en sus propios términos.

Y para que conste, extendiendo la presente a resultados de la aprobación del acta correspondiente, de conformidad con lo establecido en el art. 206 del ROFRJ de las Entidades Locales, aprobado por RD 2568/1986, con el visto bueno del Sr. Alcalde Presidente, en Burjassot

Visto bueno

