

RESUMEN NO TÉCNICO

PROYECTO DE SOLICITUD DE LICENCIA AMBIENTAL

PARQUE ADEMUZ – FASE 2

Apartotel · Reformado de Edificio de Oficinas · Ampliación de Locales Comerciales y Aparcamiento

TITULAR Inmobiliaria Guadalmedina, S.A. CIF: A-29005782	EMPLAZAMIENTO Av. Ilustración, 6 46100 Burjassot (Valencia)
MUNICIPIO Burjassot (Valencia) CP: 46100	FECHA Junio 2026

Documento elaborado en cumplimiento del art. 53 de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat Valenciana, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades (LPCCAA)

1. OBJETO DEL PROYECTO Y MARCO LEGAL

El presente documento constituye el **Resumen No Técnico (RNT)** del proyecto de solicitud de Licencia Ambiental para la Fase 2 del complejo terciario conocido como **Parque Ademuz**, promovido por Inmobiliaria Guadalmedina, S.A. en el término municipal de Burjassot (Valencia).

La Fase 2 comprende la construcción de dos nuevas torres —una destinada a **apartotel** con 170 apartamentos y otra a **edificio de alquiler de oficinas**—, junto con la ampliación de la galería comercial y del aparcamiento subterráneo ya existentes en la Fase 1.

La elaboración de este Resumen No Técnico responde a la obligación establecida en el **artículo 53 de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat Valenciana, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades (LPCCAA)**, que exige la incorporación de este documento al expediente de Licencia Ambiental para su publicación durante el trámite de información pública. Su función es facilitar la comprensión del proyecto a los ciudadanos y vecinos sin necesidad de formación técnica.

2. TITULAR E IDENTIFICACIÓN

Denominación social	Inmobiliaria Guadalmedina, S.A.
NIF	A-29005782
Domicilio social	C/ Doctor Romagosa, 1 - 1ª Planta - 46002 Valencia

3. EMPLAZAMIENTO

Dirección	Avenida de la Ilustración, n.º 6 (Parque Ademuz)
Municipio / C.P.	Burjassot — 46100 (Valencia)
Referencia catastral	2956401YJ2725N0001QI
Superficie de parcela (Fase 2)	2.205,57 m ²

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2956401YJ2725N000101

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV ILUSTRACION 6
46100 BURJASSOT [VALENCIA]

Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 91.430 m2
Año construcción: 2012

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	1/55/01	21.527
COMERCIO	1/55/02	392
COMERCIO	1/55/03	3.365
COMERCIO	1/55/04	544
COMERCIO	1/55/05	104
COMERCIO	1/55/06	51
COMERCIO	1/55/07	182
COMERCIO	1/55/08	27
COMERCIO	1/55/09	315
COMERCIO	1/55/10	22
COMERCIO	1/55/11	58
COMERCIO	1/55/12	13
COMERCIO	1/55/13	21
COMERCIO	1/55/14	13
COMERCIO	1/55/15	32
COMERCIO	1/55/16	22
COMERCIO	1/55/17	15
COMERCIO	1/55/18	114
COMERCIO	1/55/19	232
COMERCIO	1/55/20	144
INDUSTRIAL	1/55/01	89
INDUSTRIAL	1/55/02	30
COMERCIO	1/AL/01	296
COMERCIO	1/AL/02	624
COMERCIO	1/AL/03	76
COMERCIO	1/AL/04	147
COMERCIO	1/00/01	8.341
COMERCIO	1/00/02	3.477
COMERCIO	1/00/03	9
COMERCIO	1/00/04	7

Continúa en páginas siguientes

PARCELA

Superficie gráfica: 37.686 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

3.1 Linderos de la parcela

Orientación	Colindante
Norte	Calle C9 / Avenida de la Ilustración (acceso principal al edificio)
Sur	Edificio de la Fase 1 (Centro Comercial en funcionamiento)
Este	Calle Braços del Raig
Oeste	Edificio de la Fase 1 (Centro Comercial en funcionamiento)
Suelo	Sótano Aparcamiento de la Fase 1
Techo	Espacio libre / terraza accesible

El complejo ocupa el extremo noreste de la parcela y ofrece fachada hacia la Avenida de la Ilustración y la Calle Braços del Raig. El entorno inmediato presenta una topografía sensiblemente plana y está consolidado como zona de uso terciario y comercial. Las Fases 1 y 2 se conectarán físicamente para funcionar como una única unidad, compartiendo aparcamiento, zonas comerciales y servicios comunes.

4. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Planeamiento municipal	PGOU de Burjassot
Planeamiento parcial	Plan Parcial Sector «Ademuz» de Burjassot (y Modificaciones)
Clasificación del suelo	Suelo Urbano
Calificación / Zona	Zona «E» Edificación Extensiva
Uso global	Servicios e Industria Terciaria
Usos permitidos en Zona E	Hotelero y de hospedaje (incluye apartotel) · Comercial · Oficinas-administrativo · Garaje-aparcamiento
Compatibilidad del uso proyectado	CONFORME. Todos los usos proyectados figuran como permitidos en el artículo 21.2 de las Ordenanzas del P.P. Sector Ademuz
Edificabilidad Fase 2 autorizada (máx.)	29.073,27 m ² t (según Decreto de 5/02/2015)
Edificabilidad total Fase 2 proyectada	26.886,89 m ²

En términos sencillos: el suelo en el que se construye el Edificio es suelo urbano calificado específicamente para actividades comerciales, hoteleras, oficinas y aparcamiento. Todos los usos que se solicitan en este proyecto están **expresamente autorizados** por las Ordenanzas del Plan Parcial, por lo que la actividad es urbanísticamente compatible con su entorno.

5. EDIFICACIÓN Y CUADRO DE SUPERFICIES

5.1 Descripción general de las obras

La intervención consiste en la **construcción de obra nueva** de dos torres (apartotel y oficinas), asentadas sobre una base común que amplía la galería comercial y los sótanos de aparcamiento existentes de la Fase 1. Las torres acometerán desde la planta baja (Nivel 1) hasta la planta cubierta, alcanzando una altura de evacuación descendente máxima de **79,81 m** para las torres de Apartotel y Oficinas y **14,78 m** de evacuación ascendente para el Aparcamiento.

Adicionalmente, se realizarán **obras de reforma en la Fase 1 ya ejecutada** (529,24 m²) para integrar ambas fases: adecuación de plazas de aparcamiento para alojar los aljibes y grupos de presión de las nuevas torres, y habilitación de zonas de parcelas de uso privativo en el espacio exterior.

5.2 Cuadro de superficies construidas (Fase 2)

Planta	OBRA NUEVA. SUPERFICIE PROYECTADA (fase 2)					TOTAL
	Uso					
	APARTOTEL	OFICINA	CC	BAJO COMERCIAL	APARCAMIENTO	
PLANTAS TIPO	12.348,97	12.517,10				
PLANTA 18	233,31	231,69				
PLANTA ALTILLO	285,59	285,59				
PLANTA BAJA	565,77	309,46		109,41		
NIVEL CALLE						
SS. ALT	1.621,46	31,02				
SS	40,10	31,02	1.642,26			
SOT 1	166,58	67,82			1.909,24	
SOT 2	0,00	2.143,63	0,00			
SUPERFICIE COMPUTABLE	15.261,78	15.617,33	1.642,26	109,41	1.909,24	34.540,02
E.C. No Computable	1.972,94	1.766,89	3,31			3.743,14
E.C. NO computable del Complejo	209,22	211,03	19,98	1,33	23,18	464,73
TOTAL CONSTRUIDA	17443,94	17595,25	1665,55	110,74	1932,42	38.747,89

Planta	OBRAS DE REFORMA fase 1. SUPERFICIE PROYECTADA (fase 2)					TOTAL
	Uso					
	APARTOTEL	OFICINA	CC	BAJO COMERCIAL	APARCAMIENTO	
PLANTA BAJA			175 ⁽¹⁾			
NIVEL CALLE						
SS. ALT						
SS			79,60 ⁽²⁾			
SOT 1					215,80	
SOT 2					58,84	
SUPERFICIE REFORMA			254,60		274,64	529,24

5.3 Distribución funcional de las torres

Nivel / Planta	Torre Apartotel (T1)	Torre Oficinas (T2)
Sótano 2	---	Cuartos anexos a Oficinas + Aparcamiento bicicletas + Ascensores
Sótano 1	Lencería + Núcleo ascensores	Núcleo ascensores
Nivel 0 / Semisótano	Paso de ascensores y montacargas	Paso de ascensores
Altillo Semisótano	Comedor, cocina, cafetería, salones, vestuarios, personal	Paso de ascensores
Nivel 1 / Planta Baja	Recepción y cafetería (zaguán)	Hall acceso + Bajo Comercial
Altillo Planta Baja	Gimnasio + Dirección + Instalaciones	Oficinas dirección + Instalaciones
Plantas 1 a 6	10 apartamentos/planta + zonas comunes = 60 apart.	Oficinas diáfanas
Plantas 7 a 17	10 apartamentos/planta + zonas comunes = 110 apart.	Oficinas diáfanas
Planta 18 (Cubierta)	Piscina descubierta + terraza chill-out + zona vending	Terraza descubierta + chill-out + zona vending

6. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

6.1 Apartotel (170 apartamentos)

El apartotel consiste en un **establecimiento de alojamiento temporal** con un total de **170 apartamentos** distribuidos en las plantas 1 a 17 de la Torre T1 (10 por planta). Los apartamentos son iguales en tipología: 9 apartamentos tipo estudio con baño y terraza y 1 apartamento de dos dormitorios con cocina-salón-comedor. Los 6 apartamentos de las plantas tipo 1.01, 2.01... 6.01 estarán adaptados para personas con movilidad reducida (PMR).

Las zonas de uso común del apartotel incluyen recepción y conserjería en planta baja, comedor y cafetería en el nivel altillo semisótano, cocinas centralizadas, salas de reuniones y eventos, zona de personal y vestuarios, lencería centralizada, un gimnasio en el altillo de planta baja, y en la planta cubierta una piscina descubierta con terraza chill-out y zona de vending. El servicio de las habitaciones corre a cargo de **12 personas** encargadas de limpieza, recepción, cocina, cafetería y administración.

6.2 Edificio de alquiler de oficinas

La Torre T2 se destinará a **plantas de oficinas diáfanas**. Cada planta (1 a 17) dispone de un espacio de oficina flexible y abierto que el inquilino configurará según sus necesidades, junto con núcleos de aseos y cuartos técnicos. En planta baja se ubica el zaguán de acceso y un **bajo comercial de 101,75 m²** en la fachada al centro comercial. La gestión del edificio se estima en **4 personas** (2 conserjes y 2 técnicos de mantenimiento).

6.3 Ampliación de la galería comercial

Se amplía el Centro Comercial Parque Ademuz en **1.642,26 m²** de superficie construida en planta semisótano (Nivel 0), conectada directamente con la galería comercial de la Fase 1 ya en funcionamiento. Los nuevos locales se entregarán en bruto (sin uso determinado) para su posterior adaptación y legalización individual por parte de los futuros arrendatarios, que podrán dedicarlos a tiendas, restaurantes u otras actividades comerciales compatibles.

6.4 Ampliación del sótano-aparcamiento

Bajo la huella de las dos nuevas torres se amplían los sótanos de aparcamiento en **1.909,24 m²**, generando **302 nuevas plazas**. El conjunto del Parque Ademuz alcanzará así un total de **1.884 plazas de aparcamiento**, de las cuales **69 serán plazas accesibles para personas con movilidad reducida (PMR)**. Además se habilitan **32 estaciones de recarga para vehículos eléctricos** (1 estación por cada 40 plazas de la ampliación) y una zona de **aparcamiento de bicicletas** en el sótano 2.

7. RELACIÓN DE MAQUINARIA E INSTALACIONES PRINCIPALES

No existe proceso industrial ni maquinaria de producción. Las instalaciones descritas corresponden a los **servicios e infraestructuras del edificio**. A continuación, se listan los sistemas principales y sus potencias instaladas.

7.1 Potencias eléctricas instaladas por uso

Uso / Actividad	Potencia total (kW)	Alumbrado (kW)	Fuerza motriz (kW)	Climatización (kW)
Apartotel (Fase 2)	935,00	140,25	405,76	388,99
Edificio de Oficinas (Fase 2) + Bajo Comercial	1.947,66	292,15	861,76	793,75
Ampliación aparcamiento (Fase 2)	114,55	9,90	104,65	---
Ampliación comercial (Fase 2)	183,21	54,96	43,25	85,00

7.2 Instalaciones principales

Instalación / Equipo	Descripción técnica resumida	Ubicación / Afecta a
CT abonado Apartotel	Centro de transformación y medida de 1.000 kVA	Plaza común C.C. (Nivel 0)
CT abonado Oficinas	Centro de transformación y medida de 1.600 kVA	Plaza común C.C. (Nivel 0)
Climatización – sistema VRF	Equipos de caudal de refrigerante variable; unidades exteriores en terrazas técnicas y cubierta; unidades interiores tipo conducto en cada planta y apartamento	Todas las plantas apartotel y oficinas
Climatización – Splits 1x1	Equipos partidos individuales tipo bomba de calor para locales de pequeña dimensión (dirección, zona de personal)	Altílo semisótano y altílo PB apartotel
Recuperadores de calor	Recuperadores de flujos cruzados para renovación de aire (ventilación primaria) con filtros F5+F7 (IDA 3) / F6+F8 (IDA 2) según calidad de aire exigida	Todas las plantas habitadas
Producción ACS apartotel	Bomba de calor aire-agua (aeroterminia) con COP estacional > 2,5 + calderas de gas natural de apoyo; depósitos acumuladores con recirculación. Cobertura renovable ≥ 70%	Casetón cubierta apartotel
Producción ACS oficinas	Termos eléctricos alimentados con energía fotovoltaica de autoconsumo	Plantas oficinas
Instalación fotovoltaica	238 paneles solares de 645 W de pot. máxima; potencia mínima ≥ 409 kWp; superficie ocupada total: 630,7 m ² . Autoconsumo del complejo (CTE DB-HE5)	Cubierta del propio complejo
Ventilación aparcamiento	Sistema de extracción mecánica conforme CTE DB-SI y normativa RITE. Detallado en Anexo DB-SI del proyecto	Sótano 1 y Sótano 2
Grupo electrógeno de emergencia	Alimenta servicios prioritarios del complejo al menos al 25% de la potencia simultánea	Sótano 1 (compartido Fases 1 y 2)
Estaciones recarga VE	32 estaciones de recarga para vehículos eléctricos (1 por cada 40 plazas hasta 1000 plazas y una más por cada 100 plazas adicionales; CTE DB-HE)	Aparcamiento.

8. ASPECTOS AMBIENTALES Y MEDIDAS CORRECTORAS

8.1 Ruido y vibraciones

El estudio acústico se ha redactado en cumplimiento de la **Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana de Protección contra la Contaminación Acústica** y el Decreto 266/2004 que la desarrolla.

Fuentes de ruido identificadas:

Las únicas fuentes sonoras significativas son los vehículos en el aparcamiento (estimadas en 80 dBA de valor de emisión máxima) y las unidades exteriores de climatización situadas en las terrazas técnicas de planta y en cubierta (nivel de potencia acústica en fuente: 55 dBA). En resumen:

Escenario	Nivel emisión interior (dBA)	Nivel transmitido a colindantes (dBA)	Resultado
Fachada hormigón prefabricado aligerado con núcleo de EPS (comercial)	70	22 (exterior)	CUMPLE (< 55 dBA de día)
Maquinaria en plena carga (interior)	79,2	21,2	CUMPLE - por debajo de límites
Clima exterior en acera (22 m)	55 (en fuente)	50,65 (en acera)	CUMPLE - por debajo de límites

Medidas adoptadas:

Los equipos de climatización se instalarán con **amortiguadores elásticos (silent-blocks)** y conexiones de tuberías flexibles para evitar la transmisión de vibraciones a la estructura. El proyecto acredita que no se supera ningún límite de emisión sonora al exterior ni a los locales colindantes, por lo que no se requieren medidas correctoras adicionales.

El titular quedará obligado a realizar una **auditoría acústica cada 5 años** para verificar el cumplimiento continuado de los límites establecidos.

8.2 Gestión de residuos

Dado el carácter terciario de la actividad, no se generarán residuos peligrosos industriales. Los únicos residuos producidos serán de tipo doméstico o asimilable a urbano: restos alimentarios de cocinas, cartón, papel, plásticos y desechos de oficinas.

Tipo de residuo	Gestión prevista
Residuos de obras (escombros, tierra, materiales)	Transporte a vertedero autorizado durante la fase de construcción.
Residuos sólidos urbanos (cocina, papeleras, oficinas)	Cuartos de basuras específicos y ventilados. Recogida por servicios municipales o empresa autorizada.
Aguas con grasas (locales de restauración)	Red de recogida independiente y tratamiento mediante separadores de grasas antes del vertido al saneamiento público.

Los contratos de gestión de residuos estarán a disposición de las autoridades municipales.

8.3 Vertidos al saneamiento

Las aguas residuales generadas por aseos, zonas comunes y cocinas son **asimilables a aguas residuales urbanas**. Se conducirán mediante redes separativas convencionales (tuberías de PVC con ventilación primaria y secundaria) hasta los colectores generales conectados a la **red municipal de alcantarillado**. No se producen vertidos industriales, ni al suelo, ni a cauces superficiales o subterráneos.

Los locales de la galería comercial que puedan destinarse a restauración o grandes superficies alimentarias dispondrán de una **red de recogida independiente de aguas con grasas** con tratamiento previo de depuración y separación de grasas antes de su conexión al saneamiento.

8.4 Control de la legionelosis

Las instalaciones de agua caliente sanitaria con acumulador y circuito de retorno, la red de agua fría y la red contra incendios (BIE) del apartotel se incorporarán al **Plan de Control de la Legionelosis** del complejo, complementando el plan existente de la Fase 1. El plan de mantenimiento incluirá:

- Control de temperatura diario en acumuladores de ACS (mínimo 60 °C) y mensual en puntos terminales (mínimo 50 °C).
- Control de temperatura en agua fría (máximo 20 °C en depósitos).
- Purga semanal de válvulas de drenaje y fondo de acumuladores; apertura semanal de grifos en estancias no utilizadas.
- Revisión general anual de toda la instalación y determinación analítica de legionela en puntos representativos.
- Limpieza y desinfección química o térmica anual (o tras parada superior a 1 mes, reparaciones estructurales o indicación sanitaria).
- Registro documental de todas las incidencias y resultados analíticos, a disposición de los servicios técnicos municipales.

8.5 Eficiencia energética y energías renovables

Sistema	Descripción
Energía solar fotovoltaica	238 paneles solares de 645 W de pot. máxima; potencia mínima ≥ 409 kWp; superficie ocupada total: 630,7 m ² . Autoconsumo del complejo (CTE DB-HE5)
Aerotermia ACS apartotel	Bomba de calor aire-agua (COP medio estacional $> 2,5$). Cobertura energía renovable $\geq 70\%$ de la demanda anual de ACS (demanda > 5.000 l/día). Cumple CTE DB-HE4.
Recarga VE	32 estaciones de recarga para vehículos eléctricos. Cumple CTE DB-HE.

9. INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS

La justificación de las instalaciones de protección contra incendios se ha realizado de acuerdo con el **Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SI (Seguridad en caso de Incendio)** y el **RD 513/2017 (Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios - RIPCI)**.

9.1 Protección pasiva (elementos constructivos)

La protección pasiva consiste en compartimentar el edificio con materiales resistentes al fuego que impidan o retarden su propagación.

Elemento constructivo	Resistencia al fuego exigida	Proyecto
Estructura principal (pilares, vigas, forjados de hormigón)	R-120 / R-180	R-180
Compartimentación entre sectores de incendio aparc./ of / adm.	EI-120	EI-120
Paredes de compartimentación comercial y oficinas/apartotel	EI-180	EI-180
Forjado comercial – oficina/apartotel	REI-180	REI-180
Vestíbulos de independencia (escaleras esp. protegidas)	EI-120 (puertas EI2-30-c5)	EI-120 (puertas EI2-30-c5)
Conductos de instalaciones en patinillos	EI-60 (sellos cortafuegos)	EI-60

9.2 Protección activa (sistemas de extinción y detección)

Sistema	Características técnicas
Extintores portátiles	Polvo seco polivalente, eficacia 21A-113B. En todas las plantas, a menos de 15 m de cualquier origen de evacuación. Señalizados según RD 513/2017 y UNE 23033-1.
Bocas de incendio equipadas (BIE 25 mm)	En todas las plantas. Radio de acción 25 m. Caudal: 2 BIEs simultáneas × 100 L/min = 200 L/min. Autonomía mínima: 60 min. Señalizadas con señales fotoluminiscentes.
Rociadores automáticos	Exigibles por altura de evacuación > 80 m. En todas las plantas. Riesgo Ordinario 3 en cocina. Densidad mínima: 5,0 mm/min. Área operación: 216 m ² . Caudal: 1.080 L/min. Autonomía: 60 min.
Columna seca	Exigible por altura de evacuación > 24 m. Por torre: 1 toma de fachada IPF-41 + 11 bocas de salida IPF-39 (11 por torre), una toma en plantas pares hasta 8. ^a y en todas a partir de ésta + 4 bocas de salida con llave de seccionamiento IPF-40 (cada 4 plantas) + columna ascendente DN 80 mm, en acero galvanizado.
Abastecimiento de agua contra incendios (nuevo)	Aljibe rectangular con volumen útil: 103,52 m ³ (12,8 × 3,71 × 2,7 m), en acero galvanizado estructural y con certificación UNE y CEPREVEN) + grupo de presión 2 bombas diésel. Categoría II (rociadores + BIE). Clase SUPERIOR. Caudal total: 1.280 L/min.
Red de hidrantes exteriores	El Centro Comercial dispone actualmente de 8 hidrantes. La dotación de 3 hidrantes en perímetro del apartotel cumple la exigencia de 2 hidrantes por superficie construida (17.443,94 m ²) según DB-SI4.
Sistema de detección y alarma	Central analógica + detectores ópticos (humo) y térmicos analógicos en todos los locales + pulsadores manuales (máx. 25 m hasta cualquier punto) + sirenas óptico-acústicas EN54-3 y EN54-23. Sirenas con destellante EN54-23 en todas las habitaciones del apartotel. Flash EN54-23 en aseos de habitaciones accesibles (PMR). Central de Incendios del Edificio de Oficinas se conectará a central del C.C. existente para intercomunicación.

Sistema	Características técnicas
Sistema extinción cocina cafetería	Sistema automático de extinción compuesto por un cilindro contenedor de un agente extintor humectante (sales de potasio con bajo pH), una línea de detección de llama, tuberías y boquillas de descarga, final de línea y manómetro, un actuador manual. Válvula automática de corte de gas. Conforme RD 513/2017 y EN 17446:2021.
Alumbrado de emergencia y señalización	Alumbrado autónomo de emergencia y señalización fotoluminiscente en todas las plantas y recorridos de evacuación del edificio.

9.3 Plan de Autoprotección

La actividad de apartotel está sujeta al **Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección**. Una vez finalizadas las obras, el titular presentará una edición actualizada del **Plan de Autoprotección** que incluirá los apartamentos con los que se ampliará la actividad, y también los aspectos citados relativos a la piscina y sus actuaciones de mantenimiento, dando cumplimiento a las recomendaciones recogidas en el **Informe de Salud Pública**.