

RESUMEN NO TÉCNICO DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Expediente: 2026/10828X

Actuación: Apartahotel

Emplazamiento: C/ Luis Gonzalvo París, 4 – Burjassot (Valencia)

Promotor: GRACELAND INVERSIONES S.L.

Representante: MODERN ARCHITECTURE RESEARCH STUDIO S.L.P.

1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente documento tiene por objeto facilitar un **resumen no técnico, redactado de forma clara y comprensible para el público general, de la documentación presentada y de la actuación proyectada** para la construcción y posterior funcionamiento de un apartahotel situado en la calle Luis Gonzalvo París nº 4 de Burjassot.

La documentación objeto del presente resumen fue presentada ante el Ayuntamiento de Burjassot mediante los registros electrónicos nº **2026021903** y nº **2026021910**, ambos de fecha 10 de julio de 2026.

2. DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

La documentación aportada se estructura en dos registros, correspondientes respectivamente a la **solicitud de licencia de obras** y a la **solicitud de licencia ambiental**.

2.1. Documentación correspondiente a la licencia de obras

Mediante registro electrónico nº **2026021903**, de fecha 10/07/2026, se presentó la siguiente documentación:

1. Formulario de solicitud.
2. Solicitud de licencia de obras.
3. Documento acreditativo del apoderamiento/representación.
4. Documentación identificativa del promotor.
5. Justificante del pago de la tasa urbanística e ICIO.
6. Memoria del Proyecto Básico del Apartahotel.
7. Planimetría del Proyecto Básico – Parte 1.

8. Planimetría del Proyecto Básico – Parte 2.
9. Certificado ECUV B1.
10. Certificado ECUV A1.
11. Documentación relativa al nombramiento de técnicos y coordinación de Seguridad y Salud.
12. Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición.
13. Estudio de Seguridad y Salud.
14. Declaración responsable relativa a los técnicos competentes/directores técnicos.
15. Ficha urbanística.
16. Ficha estadística de edificación.
17. Documento explicativo de que el constructor está pendiente de designación.
18. Declaración responsable de costes de referencia para el ICIO.
19. Anexo fotográfico del entorno y elementos de urbanización existentes.
20. Presolicitud ante AESA relativa a las servidumbres aeronáuticas.

2.2. Documentación correspondiente a la licencia ambiental

Mediante registro electrónico nº **2026021910**, también de fecha 10/07/2026, se presentó la documentación correspondiente a la tramitación ambiental de la actividad.

La documentación aportada comprende:

1. Formulario de solicitud.
2. Solicitud de licencia ambiental.
3. **Proyecto de actividad**, presentado en ocho archivos por motivos de tamaño/formato.
4. **Estudio acústico**.
5. Informe de compatibilidad urbanística.
6. Justificante del pago de las tasas municipales correspondientes a la apertura del establecimiento.

7. Autoliquidación de la tasa de licencia de actividad.
8. Documentación relativa a los programas de mantenimiento de las instalaciones industriales (incluido en la memoria).
9. **Memoria del Proyecto Básico de obras.**
10. **Planimetría del Proyecto Básico – Parte 1.**
11. **Planimetría del Proyecto Básico – Parte 2.**
12. Solicitud/justificación correspondiente a la licencia de obras.
13. Certificado de verificación de la documentación - EMCA
14. Propuesta de dictamen ambiental - EMCA

3. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ACTUACIÓN

La actuación consiste en la **construcción de un edificio de nueva planta destinado a apartahotel**, concebido para proporcionar alojamiento temporal y los servicios comunes asociados a este tipo de establecimiento.

El edificio dispondrá de **175 unidades de alojamiento**, de las cuales al menos **6 estarán adaptadas para personas con movilidad reducida**. Las unidades dispondrán de baño propio y las configuradas como apartamento contarán además con una pequeña zona equipada para la preparación básica de alimentos.

Además de las unidades de alojamiento, el establecimiento contará con espacios comunes y de servicio tales como **recepción y vestíbulo, zonas de estancia, sala polivalente, gimnasio, espacios de trabajo compartido o coworking, lavandería, aseos, almacenes, cuartos de instalaciones, cuarto de residuos, aparcamiento y espacios destinados a bicicletas y patinetes.**

4. EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO

La actuación se sitúa en la **calle Luis Gonzalvo París nº 4 de Burjassot**, en una parcela urbana con una superficie aproximada de **2.453,81 m²**.

La parcela se encuentra rodeada por viario urbano y dispone de las infraestructuras y servicios propios de suelo urbanizado, entre ellos acceso peatonal y rodado, alumbrado público, abastecimiento de agua y red de alcantarillado.

La documentación presentada incorpora asimismo un anexo específico con plano y fotografías del emplazamiento y de los elementos de urbanización existentes.

5. ORGANIZACIÓN Y SUPERFICIES DEL EDIFICIO

El edificio se desarrolla en **planta semisótano, planta baja, entreplanta, planta primera y cubierta**.

La planta semisótano se destina principalmente a aparcamiento, instalaciones y dependencias auxiliares y de servicio. Las plantas baja, entreplanta y primera albergan fundamentalmente las unidades de alojamiento, las circulaciones y los espacios comunes. En planta baja se sitúan asimismo el acceso y las principales zonas de recepción y relación del establecimiento.

La superficie construida total proyectada es de aproximadamente **7.520 m²**, distribuida de la siguiente manera:

Planta	Superficie construida aproximada
Semisótano	1.609,86 m ²
Planta baja	2.130,00 m ²
Entreplanta	1.596,70 m ²
Planta primera	2.130,00 m ²
Cubierta	53,76 m ²
TOTAL	7.520,32 m²

6. APARCAMIENTO Y MOVILIDAD

El proyecto contempla un aparcamiento vinculado al establecimiento, con una dotación prevista de **27 plazas para vehículos**, incluyendo las correspondientes plazas adaptadas.

También se prevé un espacio específico para el estacionamiento de bicicletas, con una dotación mínima prevista de **14 plazas**.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

El edificio se proyecta mediante una estructura principalmente de hormigón armado y soluciones constructivas adecuadas al uso hotelero previsto.

Las fachadas incorporarán aislamiento térmico y los espacios interiores se resolverán con materiales y acabados adecuados a sus condiciones de uso, prestando especial atención a las zonas húmedas, espacios comunes y recorridos de circulación.

Las instalaciones del edificio comprenderán los sistemas necesarios de abastecimiento y evacuación de aguas, electricidad, iluminación, climatización, ventilación, telecomunicaciones y protección contra incendios.

8. ACCESIBILIDAD Y SEGURIDAD

El proyecto contempla las condiciones necesarias para permitir la utilización del establecimiento por personas con movilidad reducida, tanto en los accesos y zonas comunes como en determinadas unidades de alojamiento y plazas de aparcamiento.

Asimismo, el edificio incorpora las medidas de **prevención y protección contra incendios, compartimentación, evacuación y señalización** correspondientes a un establecimiento destinado al alojamiento temporal de personas.

9. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

La actividad prevista consiste en la explotación de un **establecimiento de alojamiento hotelero**, destinado a proporcionar alojamiento temporal a sus usuarios junto con los servicios comunes asociados al funcionamiento del apartahotel.

No se contemplan procesos industriales ni productivos. La actividad se desarrolla fundamentalmente en las unidades de alojamiento y en los espacios comunes y auxiliares anteriormente descritos.

El proyecto no contempla un servicio general de restauración, disponiendo las unidades correspondientes de equipamiento propio destinado a la preparación básica de alimentos.

La documentación presentada incluye un **Proyecto de Actividad**, un **Estudio Acústico** y la restante documentación necesaria para valorar las condiciones ambientales y de funcionamiento de la actividad.

10. ADECUACIÓN URBANÍSTICA Y NORMATIVA

El proyecto se ha redactado teniendo en consideración las determinaciones del planeamiento urbanístico municipal y la normativa técnica aplicable a la edificación y a los establecimientos hoteleros.

La documentación técnica presentada contiene las correspondientes justificaciones en materia de **urbanismo, accesibilidad, seguridad en caso de**

incendio, seguridad de utilización, salubridad, protección frente al ruido, eficiencia energética, instalaciones y normativa turística.

En particular, la memoria contempla la aplicación del **Decreto 10/2021 regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana**, además de la normativa técnica de edificación correspondiente.

11. CONCLUSIÓN

En síntesis, la documentación presentada define y justifica la construcción y posterior funcionamiento de un **apartahotel de nueva planta con 175 unidades de alojamiento**, dotado de zonas comunes, espacios auxiliares, aparcamiento e instalaciones necesarias para su funcionamiento.

Los documentos aportados permiten definir las características arquitectónicas y funcionales de la actuación, su implantación urbanística y las condiciones de accesibilidad, seguridad, salubridad, protección acústica y demás aspectos necesarios para la tramitación de las correspondientes **licencias de obras y ambiental**.

Descripción gráfica: La descripción gráfica de la actuación se encuentra contenida en la documentación gráfica del Proyecto Básico presentada junto con la solicitud, concretamente en los documentos *P01 Planimetría Proyecto Básico* y *P02 Planimetría Proyecto Básico*, complementada con el *Anexo fotográfico del entorno*, documentación que forma parte integrante del expediente y permite identificar gráficamente la implantación, distribución, configuración y características generales de la actuación.