

**PROYECTO DE LICENCIA AMBIENTAL PARA LA ACTIVIDAD COMERCIAL
DE COMPRA-VENTA DE VEHICULOS LIGEROS EN BURJASSOT (VLC).**

Titular: Tierras y Aguas de Utiel SL

Avda. Corts Valencianes nº 2-bajo

46111 Rocafort

Autor del Proyecto: Antonio Marin Bautista

Ingeniero Superior –Colegiado nº 170 –COIAL

Fecha: Agosto 2022



Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14160654715042426237

7.1.-Riesgos por emisiones a la atmosfera y ventilación del local.

7.2.-Riesgos por ruidos y vibraciones.

7.3.-Riesgos por vertidos de aguas y de residuos contaminantes

7.4.-Riesgos por Radiaciones y Explosiones

7.5.-Riesgos por legionelosis y contaminaciones bacterianas

8.- NORMATIVA MUNICIPAL: INCENDIOS, ACCESIBILIDAD, SEGURIDAD, Y SALUBRIDAD.

8.1.-Condiciones de proteccion contra incendios

8.2.-Condiciones de accesibilidad al medio fisico

8.3.- Salubridad.

9.- CONCLUSIONES

PLANOS

Nº 1- SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

Nº 2- DISTRIBUCION FUNCIONAL

Nº 3.- CAPACIDAD

**PROYECTO DE LICENCIA AMBIENTAL PARA LA ACTIVIDAD COMERCIAL
DE COMPRA-VENTA DE VEHICULOS LIGEROS EN BURJASSOT (VLC).**

PROYECTO DE LICENCIA AMBIENTAL PARA LA ACTIVIDAD COMERCIAL DE COMPRA-VENTA DE VEHICULOS LIGEROS EN BURJASSOT (VLC).

1.-ACTUACIONES PREVIAS A LA PESENTACION DE LA SOLICITUD DE LICENCIA AMBIENTAL.

2.- EL CERTIFICADO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA EXPEDIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE BURJASSOT.

3.-SOLICITUD DE LA LICENCIA AMBIENTAL Y DOCUMENTACIÓN ANEXA.

4.-OBJETO DE ESTE PROYECTO.

5.-MEMORIA DE LA ACTIVIDAD

5.1.-TITULAR DE LA ACTIVIDAD.

5.2.-EMPLAZAMIENTO DEL LOCAL Y USO DEL EDIFICIO.

5.3-DISTRIBUCION y CARATERISTICAS DEL LOCAL.

5.3.1.- CARATERISTICAS CONSTRUCTIVAS.

5.3.2.-DISTRIBUCION y USOS.

5.3.3.- CUADRO DE SUPERFICIES.

5.3.4.- MAQUINAS Y MOTORES.

5.3.5.-VENTILACION

5.3.6.-EVACUACION.

5.3.7.-RUIDOS Y VIBRACIONES.

5.3.8.-VERTIDOS

6.- DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD: Operativa y funcionamiento.

7.-JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SOBRE PREVENCIÓN , CALIDAD Y CONTROL AMBIENTAL .

1.-ACTUACIONES PREVIAS A LA PESENTACION DE LA SOLICITUD DE LICENCIA AMBIENTAL.

El art.53.1 de la Ley 6/2014 , de 25 de julio, de la Generalitat Valenciana, establece que el procedimiento para la obtención de la Licencia Ambiental de iniciará con las actuaciones previas que establezca el Ayuntamiento en que se vaya a desarrollar esta actividad .

En el caso que nos ocupa ha sido preceptivo obtener el Certificado de Compatibilidad Urbanística (CCU) de la actividad a desarrollar y de su localización urbana.

2.- EL CERTIFICADO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA EXPEDIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE BURJASSOT.

Con fecha 11/04/2022 , el Secretario General del Ayuntamiento de Burjassot emitió el CERTIFICADO con Ref. 2022/4006Z , sobre el Informe emitido por el Ingeniero Industrial Municipal D. Vicente Canós con fecha 05/04/2022 ,en realción con la petición formulada por la mercantil Tierras y Aguas de Utiel SL, para el establecimiento de una ACTIVIDAD PROVISIONAL de "Compra-venta de vehículos ligeros" en el local en planta baja sito en C/Maestro Lope , 90-92 de Burjassot (Valencia).

En dicho Informe , en el apartado SEGUNDO se dice que:

- **El uso del establecimiento es COMERCIAL Tco-1** , por disponer de una superficie de uso publico de 150 m2 , y es **COMPATIBLE** con el planeamiento urbanístico.
- En el apartado CUARTO se dice que :

será de aplicación lo establecido en la disposición transitoria de las NNUU de Ordenacion Pormenorizada, que indica en su apartado 2, que "**En las Edificaciones.....que se hallen en situacion** de FOS no resultara admisibles el desarrollo de obras y actividades .

Se **exceptuan de esa prohibición** tras la obtención de la preceptiva licencia las siguientes **obras y actividades**:

c) **las referidas a obras y usos provisionales** admisibles según la legislación vigente.

- En el apartado QUNTO se dice que:



- En el apartado QUINTO se dice que:

El USO del establecimiento como compra-venta de vehículos ligeros PROVISIONAL se puede autorizar con carácter excepcional, previa aprobación por la Comisión Informativa Municipal de Urbanismo (CIMU).

- En el apartado SEPTIMO se dice que.

Una vez autorizado el uso provisional por la C.I.M.U. del Ayuntamiento de Burjassot, el instrumento de intervención ambiental de aplicación será la **LICENCIA AMBIENTAL**, conforme al apartado 13.3 del citado Anexo II: uso provisional.

3.-SOLICITUD DE LA LICENCIA AMBIENTAL Y DOCUMENTACIÓN ANEXA.

De conformidad con el apartado Séptimo del CCU citado anteriormente, procede la presentación de una Solicitud de Licencia Ambiental en el Ayuntamiento de Burjassot conforme al procedimiento que establece el art. 53 de la ley 6/2014 de la GV.

El art. 53 de dicha Ley desarrolla este procedimiento en sus diversos apartados:

-Apartado 53.1.- Se presentará la solicitud de Licencia Ambiental de acuerdo con el modelo oficial establecido por el Ayuntamiento.

-Apartado 53.2.- Se describe la documentación anexa a la solicitud:

2.1.a) Proyecto de actividad, con descripción detallada de la actividad y fuentes de emisiones al medio ambiente, sistemas y medidas correctoras, así como los aspectos de competencia municipal, con descripción detallada de la actividad, y cumplimiento de la normativa relativa a incendios, accesibilidad y seguridad, salubridad y protección medio-ambiental.

b) Estudio de impacto ambiental, si así lo exige el tipo de actividad solicitada, que no es exigible en el caso que nos ocupa.

c) El informe urbanístico municipal, que en este caso es el CCU de fecha 11/04/2022 que califica la actividad propuesta de "compra-venta de vehículos ligeros" compatible con el planeamiento urbanístico y se puede autorizar con carácter provisional durante 5 años.

d) Declaración de interés comunitario, cuando proceda, que no es en este caso.

e) Estudio acústico, cuando proceda, que no es en este caso.

En relación con los apartados 2.1.f , 2.1.g , 2.1.h, y 2.2. no se considera necesario cumplimentarlos dada la simplicidad de la actividad comercial a desarrollar y del contenido de este proyecto.

En relación con el apartado 53.3.- no resulta necesario acompañar un Proyecto de Obras e Instalaciones, ya este local dispone de las instalaciones y de los servicios necesarios para ejercer la misma , de conformidad con los requisitos y exigencias de NNUU y Ordenanzas del PGOU de Burjassot, como se justifica en este Proyecto.

4.-OBJETO DE ESTE PROYECTO.

Se redacta el presente **PROYECTO DE LICENCIA AMBIENTAL PARA LA ACTIVIDAD COMERCIAL DE COMPRA-VENTA DE VEHICULOS LIGEROS EN BURJASSOT (VLC)** , con objeto de:

- a) Valorar las afecciones al medio ambiente en su conjunto para la prevención y reducción en origen de las emisiones a la atmosfera , al agua, al suelo y la adecuada gestión de los residuos generados.
- b) Integrar las competencias municipales en relación con el funcionamiento de esta actividad, relativos a incendios, accesos, seguridad y salubridad de las personas.

5.-MEMORIA DE LA ACTIVIDAD

5.1.-TITULAR DE LA ACTIVIDAD.

Promotor: TIERRAS Y AGUAS DE UTIEL SL.

NIF: B97146765

Domicilio : Av. Corts Valencianes nº 2-bajo

46111 Rocafort

Movil: 648710674

Correo: terragua.am@hotmail.com

Actividades: Consulting de Ingeniería, Arrendamiento de bienes inmuebles, Actividades comerciales y agrícolas.



5.2.-EMPLAZAMIENTO DEL LOCAL Y USO DEL EDIFICIO.

El origen del local comercial en el que se va a desarrollar esta actividad comercial es el PROYECTO DE "ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR OCUPADO POR LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES BLASCO IBAÑEZ 26,28 Y 30, CALLE CERVANTES, Y CALLE MAESTRO LOPE 90 Y 92. DE BURJASSOT".

A) Aprobacion del Estudio de Detalle por el Ayuntamiento de Burjassot.

Con fecha 11 de mayo de 1995 (R.S. 4053/12-05-1995) el Alcalde de Burjassot, D. Jose Luis Andres Chavarrias, resolvió elevar a definitivo el acuerdo del Pleno de ese Ayuntamiento de 27 de febrero de 1995, por el que se aprueba el Proyecto de "Estudio de detalle, en suelo urbano, manzana delimitada por las calles Blasco Ibañez, Cervantes y Maestro Lope", redactado por la Arquitecta de Valencia Dña. Carmen Samalea Perez, a petición de su propietario D. Antonio Marin Bautista, y por entender aprobado definitivamente dicho Estudio de Detalle.

La finalidad de este Estudio de Detalle fue la "ordenación de los volúmenes y determinación de alineaciones y alturas de la edificación en este solar, según las directrices del PGOU de Burjassot, art. 8,5, y 5-1 (mod. 69) y 5.2 y 3-6 (mod. 56).

Se diseñaron dos cuerpos de edificación diferenciados, que se apoyan respectivamente en las calles Blasco Ibañez y Maestro Lope, liberando en el interior de la manzana un espacio libre, con lo que se consigue una importante mejora de la trama urbana.

Se consideró importante el mantenimiento de las características históricas ambientales de la calle Blasco Ibañez, las alineaciones y alturas, eliminando bajos comerciales y destinadas solamente a viviendas.

Teniendo en cuenta el carácter residencial intensivo y las alturas de las edificaciones en la calle Maestro Lope se concentró el resto de la edificabilidad del solar en un edificio de 4 plantas, con fachada a Maestro Lope, planta baja comercial y 15 viviendas.

B) Proyecto y ejecución de las obras aprobadas conforme al Estudio de Detalle.

Con fecha Julio de 1999 se redactó el "Proyecto de Ejecución de Edificio de 15 viviendas, local comercial y 5 viviendas unifamiliares", a ejecutar en este solar de Burjassot conforme al estudio de detalle aprobado por el Ayuntamiento en 1995.

Los autores de este Proyecto fueron los arquitectos de Valencia D. Joaquin Calvo y D. Enrique Freixes (REF.V-4999-594) , y el promotor de estas obras la mercantil Maestro Lope Promociones Inmobiliarias SL. con domicilio en Marques de Sotelo , 11-6ª de Valencia.

Las obras se ejecutaron de acuerdo con este Proyecto durante los años 1999/2002, con licencia otorgada por el Ayuntamiento, conforme al estudio de detalle aprobado para esta manzana en el año 1995.

Esta mercantil, constituida ante el Notario de Valencia D. Fernando Corbí Coloma el 4 de diciembre de 1998 , otorgó con fecha 29 de mayo de 2002 , ante el Notario de Valencia D. Lorenzo Valero Rubio, escritura pública de "entrega de ejecución de permuta de solar por obra" con nº de protocolo 87/2002.

En el Exponendo Quinto de esta escritura se dice:

"Que Maestro Lope Promociones Inmobiliarias SL ha construido sobre el solar resultante de la demolición de la casa adquirida ,un edificio , que se describirá, y que cuenta con un local en planta baja...etc." que responde a la siguiente descripción:

1.-Urbana.-Dos.-LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA, identificado con la letra A, sin uso definitivo. Saca puertas a la calle Maestro Lope y Cervantes.....Ocupa la siguiente superficie : útil de 199,72 m2 y construida de 210,00 m2.

Linda con las calles Maestro Lope y Cervantes, el patio zaguán y la rampa de garaje del edificio construido sobre dicho local con 3 plantas de viviendas y atico.

Y en el Exponendo SEXTO , Maestro Lope Promociones Inmobiliarias SL , en ejecución y cumplimiento de lo pactado, entrega y transmite a Tierras y Aguas de Utiel SL, el Pleno dominio de la finca descrita en el apartado Quinto (Local comercial bajo A) , libre de cargas y gravámenes, con Ref. Catastral :

Con fecha 29 de mayo de 2002 se otorgó escritura de compra-venta por Promociones Inmobiliarias Maestro Lope SL, ante el Notario de Valencia D. Lorenzo Valero Rubio , con nº de protocolo 88/2002, y Tierras y Aguas de Utiel adquirió el **LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA identificado con la letra B, sin uso definitivo, colindante con el local A descrito anteriormente.**

Saca puertas a la calle Maestro Lope y linda con el local A, zaguán del Edificio calle Cervantes nº 1 y con la rampa del garaje de este edificio , construida en la calle Maestro Lope. Y ocupa una superficie útil de 78,69 m2 y construida de 88,60 m2 . Por reciente medición la superficie util es de 86,53 m2.

C) Emplazamiento de la actividad .

El local (A+B) destinado a esta actividad comercial tiene una superficie útil de 286,25 m2, y ocupa los bajos de un edificio de 4 plantas en la Zona NHT-BRL de Burjassot, clasificada como suelo urbano y calificada como residencial, en la calle Cervantes nº 1, de Burjassot (Valencia). CP- 46100.

Notario	Escritura	Local	S. Notarial	S. Registral	S. Medida
Valero Rubio	87/2002	A	199,72	205,00	199,72
Valero Rubio	88/2002	B	78,69	80,07	86,53
Superficie Total		A+B	278,41	285,07	286,25

De conformidad con el CCU (Ref. 2022/4006Z) de fecha 11/04/2022 , los usos urbanísticos compatibles con el planeamiento urbano son Comercial Tco-1ª por disponer de una superficie de uso publico inferior a 150 m2.

D) El uso de local comercial (A+B) desde el año 2005 al 2020.

Este bajo comercial esta localizado en una “área tradicional del comercio y mantenimiento del automóvil y vehículos ligeros”, que ocupa este tramo de la calle Maestro Lope , enfrente de la Renault y de la Nissan, y otros talleres de reparacion.

Durante el periodo 2005 a 2020 ha esta alquilado para la actividad comercial de “compraventa de vehículos ligeros” a Salvador Estelles (Concesionario Nissan – Mitesa) y Javier Garcia Agreda (empresa de ventas online).

Debido a la crisis económica por el COVID-19 , esta actividad quedó es suspenso hasta el mes de Agosto de 2021 , que se continuó a través de la empresa Luciana Franco Coelho, con la marca Interlagos de venta on line de vehículos usados.

La mercantil Tierras y Aguas de Utiel SL, bien directamente o través del arrendamiento de este local , va a mantener la misma actividad comercial de compra-venta de vehículos ligeros que ha sido permanente desde el año 2005.

5.3-DISTRIBUCION y CARATERISTICAS DEL LOCAL.

5.3.1.- CARATERISTICAS CONSTRUCTIVAS.

El local (A+B) donde se va a desarrollar esta actividad comercial es una planta baja a cota cero , a nivel de las aceras perimetrales, del edificio construido en 2002 en la Calle Cervantes nº 1 , esquina a Calle Maestro Lope.

El local (A+B) tiene una superficie útil de 286,25 m2 , y los cerramiento en las medianerías son de fabrica de ladrillo revestido de un pie de espesor, y los recayentes

a las calles son con zócalo de ladrillo cerámico y ventanales de carpintería de aluminio y cristal de seguridad.

Este local está totalmente pavimentado con solado de terrazo cerámico, tiene una altura libre de 2,60 m. hasta el falso techo de escayola que se sustenta del forjado con perfilera de aluminio , y tiene 3,20 m de altura hasta el forjado.

Este forjado está construido con estructura de hormigón armado , viguetas de hormigón armado y bovedillas de hormigón, capa de compresion y solado cerámico , de unos 35 cm de espesor total , según se aprecia en los encuentros estructurales visibles en el edificio.

Tiene de tres puertas de acceso a la calle , una a Cervantes y dos a Maestro Lope, lo que garantiza su rápida evacuación en cualquier situación de alarma y urgencia.

5.3.2.-DISTRIBUCION y USOS.

En plano n º 1 se detalla la distribución funcional de este local que se describen a continuación.

- **Zona de acceso al público : Area de exposición y venta**

- Superficie útil : 144,20 m²

Se trata de un espacio diáfano, con fachadas a la calles Cervantes y Maestro Lope, con cerramiento exterior de 1 m. de altura, con doble fábrica de ladrillo cerámico revestido y pintado y totalmente acristalado con ventanales de carpintería metálica de aluminio y doble cristal de seguridad, que permite visualizar la exposición de vehículos sin necesidad de entrar al local.

Dispone de dos accesos para personas y vehículos :

- a la calle Cervantes, con una puerta de aluminio-cristal de cuatro hojas plegables y 4 x 2,60 m. de dimensiones.

-a la calle Maestro Lope, con una puerta de aluminio-cristal de dos hojas y 3 x 2,60 m. de dimensiones.

-**Zonas de uso privado y acceso restringido.**

a) Oficinas y despachos : 19,25 m²

Está resuelto mediante un cerramiento con mamparas de aluminio y cristal, y zócalos de paneles de madera, que le independiza del área de ventas.

Se ha dividido en dos despachos : uno para Atención al Cliente y otro para Oficina de Administración, de 9,05 y 10,20 m², con puertas de cristal para acceso directas al área de ventas y ventilación natural de esa estancia, además de la ventilación forzada por los conductos del aire acondicionado que hay allí instalado.

b) Área de stocks y servicios : 20,50 m²

Este espacio a dividido en dos estancias : un almacén/archivo de material de oficina, publicidad y elementos auxiliares (16,70 m²) y un aseo (3,80 m²).

El almacén es diáfano, separado del área de ventas mediante una divisoria de mampara de aluminio con cristal y zocalo de madera, y con acceso directo a la misma.

El cuarto de aseo esta construido en el interior de este espacio y ejecutado con paredes de ladrillo revestido a ambas caras. La instalación original se ha reformado para adaptarlo a la normativa PMR, cuyas piezas y distribución se detallan en plano nº 2.

Dispone de instalación e iluminación eléctrica , ventilación al exterior , alumbrado de emergencia y acceso sin barreras arquitectónicas.

c) Área de vehículos de espera: 103,80 m².

Este espacio no esta destinado a la venta , es de uso privado y tiene el acceso restringido al personal de la empresa y sus colaboradores, y se destina a los vehículos adquiridos pendientes de revisión y obtención de la documentación para su posible venta.

Tiene una superficie aproximada de 103,80 m² , con fachada a la calle Maestro Lope y puerta de acceso de 3 x 2,60 m, y esta separada del área de ventas mediante una pared de 4 x 2,60 m. construida con Pladur , masillado y pintado , y un cerramiento con mampara de carpintería de aluminio AL-28 , con zócalo de panel aglomerado blanco de 1 m de altura y 1,60 m de cristal de seguridad transparente, con puerta de 3 x 2,60 m. de altura.

5.3.3.- CUADRO DE SUPERFICIES.

De acuerdo con las mediciones realizadas , la superficie útil está distribuida entre sus diversas áreas y dependencias funcionales conforme se detalla en el cuadro siguiente.

Dependencias	Usos	Superficie m2.	Longitud m.	Anchura m.
Ventas	Público	144,20	15,10	9,55
Area vehículos en espera	Privado	88,82	9,30	9,55
	Rstringido	14,98	5,35	2,80
Despacho 1	Administracion	9,05	3,85	2,35
Despacho 2	Privado	10,20	3,85	2,65
Aseo	Restringido	3,80	2,05	1,85
Almacen	Privado	16,70	4,25	3,93
Total		286,25		

5.3.4.- MAQUINAS Y MOTORES.

La actividad no dispone de ningún tipo de maquinaria específica para su funcionamiento normal, ni hace trabajos de reparación ó mantenimiento , ni de limpieza-lavado de los vehículos.

Por lo tanto, no es preciso disponer de una instalación eléctrica que precise una potencia eléctrica a considerar y superior a la de uso doméstico.

5.3.5.-Instalaciones sanitarias.

Este local dispone de aseo , lavabo e inodoro, estando alicatado hasta el techo, y ventilación mediante un extractor situado en el exterior.

Cuenta con un inodoro con barras plegables para uso por minúsválidos, lavabo mural y plato de ducha.

5.3.5.-VENTILACION

El local cuenta con ventilación forzada en aseo , dispone también de una pre-instalacion de conductos de AA sobre el falso techo para su uso en caso de necesario y de ventilación natural en todo el local a través de las tres puertas de acceso al exterior.

5.3.6.-EVACUACION.

Las tres puertas de acceso a la calle están situadas a menos de 12 m de distancia cualquier estancia de este local y cumplen las exigencias de evacuación para este tipo de actividades.

5.3.7.-RUIDOS Y VIBRACIONES.

El movimiento de los vehículos en el interior del local es manual para ocupar el lugar exacto para su exposición en la area de ventas.

En el área de espera y gestion de documentación tambien se transportan manualmente y todas las pruebas y comprobación de su estado (arranque, batería, aceite, liquidos, etc.) se hace previamente en talleres externos.

En este local procede de dos extractores , el del equipo de AA que dispone de un split mural en el despacho de administracion y un equipo compresor en el exterior, y un extractor de aire de en el falso techo del aseo.

El nivel sonoro alcanzado en el interior y en el exterior cumplen los minimos exigibles por la normativa vigente.

5.3.8.-VERTIDOS

Solo se producen residuos similares a los domésticos y de oficinas, utilizando agua para la limpieza, que se hace manual, y que se elimina a través del aseo y red de desagües del edificio hasta el alcantarillado municipal.

Los residuos solidos , que son tambien de tipo domestico (papel, vidrio, plásticos, etc), se elimina en bolsas vertidas a los contenedores municipales.

6.- DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD: Operativa y funcionamiento.

La mercantil Tierras y Aguas de Utiel SL continua con la actividad comercial de compraventa de vehículos ligeros en este bajo comercial sito en calle Maestro Lope 90, esquina a Calle Cervantes, de Burjassot , con una superficie útil de 286,25 m2, de acuerdo con el destino tradicional que ha tenido este local desde su construcción en el año 2002.

El local cuenta con todas las instalaciones para el desarrollo normal de esta actividad (agua potable, desagües, ventilación y red de conductos para AA, aire acondicionado Split en oficinas, instalacion eléctrica e iluminación, aseo, etc.), por lo que no serán necesario realizar obras en este local.

La operativa de esta actividad se basa en la venta on line y la exposición al publico de los vehículos en una área limitada a 144,20 m2 , en cumplimiento de Normativa municipal y el CCU favorable emitido por el Ayuntamiento.

La adquisición de los vehículos a través de concesionarios, entidades aseguradoras y financieras, particulares , etc. exige contar con una "área de recepción y espera " con capacidad para 3 o 4 vehiculos , para su inspección y posterior puesta a

punto en talleres colaboradores externos y ajenos a esta actividad , para poder ponerlos despues a la venta en el área contigua a esta.

Una vez realizada su puesta a punto, son expuestos al publico en el área de exposición y ventas, cuya capacidad puede variar en cada momento entre 7 y 8 vehiculos , de pequeño y mediano volumen.

Por tanto, esta exposición servirá de punto de entrega e imagen de marcas , teniendo en cuenta que la mayor parte de las ventas se realizan a través de la web. Por lo tanto, la afluencia de público es minima y además con cita previa, limitándose a comprobar el estado y características del vehiculo seleccionado previamente on line.

El horario de apertura al público es diurno y coincide con el establecido para las actividades comerciales en esta localidad.

Esta actividad no exige una dotación de personal mayor de dos personas, ni el empleo de maquinaria ni motores que precise una potencia eléctrica superior a la doméstica.

Esta actividad no fabrica ni produce o elabora ningún tipo de producto y unicamente presta un servicio comercial de compra-venta de productos terminados (vehículos ligeros) que no exige ningún tipo de proceso ni empleo de maquinaria de taller o de transporte interior.

En esta actividad no se desarrollan procesos físicos ó químicos que originen emanaciones de humos, gases, vapores y polvo.

7.-JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SOBRE PREVENCIÓN , CALIDAD Y CONTROL AMBIENTAL .

En este escenario , se analiza a continuación si esta actividad cumple con la normativa ambiental , que establece la Ley 6/2014 de 25 de julio , de la G.V sobre **Prevención , calidad y control ambiental de actividades en la Comunidad Valenciana.**

La actividad comercial que se solicita cumple todos los requisitos y exigencias que determinan su inclusión en el regimen de DECLARACION RESPONSABLE AMBIENTAL (Anexo III e la Ley) , como se justifica en los apartados siguientes.

Sin embargo , la clasificación del edificio en que se ubican estos locales como Fuera de Ordenación Sustantiva en el PGOU vigente en Burjassot, solo permite la autorización provisional de esta actividad por un plaz de 5 años.

Y en consecuencia, es de aplicación según el CCU el apartado 13.3 del Anexo II de esta Ley : el instrumento de intervención ambiental en aquellas actividades para las



que haya de solicitarse un uso provisional según la normativa urbanísticas será la Licencia Ambiental.

7.1.-Riesgos por emisiones a la atmosfera y ventilación del local.

En esta actividad no se desarrollan procesos físicos ó químicos que originen , ni movimiento de maquinaria y vehículos que produzcan humos, emanaciones de gases, vapores y polvos.

Cuenta con suficiente ventilación interior a través de tres puertas de gran tamaño situadas estratégicamente para provocar una corriente de aire natural que permite hacer una barrido continuo y completo de este local en cualquier momento, sin necesidad de ventilacion forzada.

Esta actividad no esta clasificada en el Catalogo de Actividades Potencialmente contaminantes de la Atmosfera , anexo IV del R.D. 100/2011 de 27 de enero.

No hay riesgo por emisiones a la amosfera debidas a esta actividad, y se cumple al apartado 2 y 3 del Anexo III de la Ley 6/2014 de la GV.

7.2.-Riesgos por ruidos y vibraciones.

La instalación d AA tiene instalado el equipo compresor en el exterior del local y un Split en el despacho , que no produce ruido apreciable.

El extractor de aire, de unos 4,5 CV produce alcanza un nivel de ruido de unos 50/55 dB < 70 dB , que es admisible.

El movimiento de los vehículos se suele hacer manualmente, a motor parado , y no se producen gases ni vibraciones.

No se alcanzan en ningún caso , dentro del horario diurno de funcionamiento de esta actividad , niveles sonoros de perturbación superiores a los 70 dB, ni por la actividad humana ni por la actividad comercial que exijan un aislamiento adicional con el zaguán del edificio ni con la planta primera de viviendas.

Se cumple el apartado 1- del Anexo III de la Ley 6/2014 de la GV.

7.3.-Riesgos por vertidos de aguas y de residuos contaminantes.

Solo se producen residuos similares a los domésticos y de oficinas, utilizando agua para la limpieza, que se hace manual, y que se elimina a través del aseo y red de desagües del edificio hasta el alcantarillado municipal.

Los residuos solidos , que son tambien de tipo domestico (papel, vidrio, plásticos, etc), se elimina en bolsas vertidas a los contenedores.

En consecuencia, no es necesario ningún tipo de depuración previa de las aguas residuales, y solo es necesario disponer de 4 contenedores domésticos para embolsar los residuos sólidos producidos y que serán recogidos por el servicio municipal correspondiente.

Se cumple al apartado 4 del Anexo III de la Ley 672014 de la GV.

7.4.-Riesgos por Radiaciones y Explosiones

No se utilizan equipos que produzcan radiaciones ionizantes ni se usan ni almacenan productos peligrosos, corrosivos, o inflamables.

Esta actividad no genera riesgos de explosión ni deflagración, se desarrolla a la presión atmosférica y no produce sobrepresiones ni riesgos adicionales que puedan afectar a su entorno.

Se cumplen con el apartado 5, 7 y 8 del Anexo III de la Ley 6/2014 de la GV.

7.5.-Riesgos por legionelosis y contaminaciones bacterianas.

Esta actividad no tiene instalaciones que tengan riesgo de producir legionelosis ni otras contaminaciones bacterianas, y por tanto, no es necesario establecer un programa de mantenimiento y control higiénico-sanitario por estas causas.

Se cumplen con el apartado 9 del Anexo III de la Ley 6/2014 de la GV.

8.- NORMATIVA MUNICIPAL: INCENDIOS, ACCESIBILIDAD, SALUBRIDAD.

El local y las instalaciones existentes cumplen la normativa que exige el CCU y no es necesario realizar obras de reforma ni de rehabilitación.

Tipo de proyecto	Tipo de obras	Alcance de las obras	Cambio de uso
No hay obras	No hay obras	No hay obras	No

8.1.-Condiciones de protección contra incendios

De acuerdo con el Anexo II de la Ley 6/2014 e la GV, en su apartado 13.2.1.- se establece que las actividades incluidas en el apartado 13.3.- Uso provisional según la normativa urbanística, es aplicación el instrumento de intervención denominado Licencia Ambiental, en este caso para 6/7 vehículos en el área de venta y 2/3 en el área de espera, en total 10 vehículos.

El cálculo de la carga térmica viene dado por la siguiente fórmula:

$$Q_t = (P_i \cdot Q_i \cdot C_i) \quad R/S$$

Siendo Q_t la carga térmica total y

P_i = peso en kg de los materiales,

Q_i = poder calorífico de los materiales en Kcal/kg,

C_i = coeficiente de peligrosidad de los materiales

S = superficie del local en m^2

El coeficiente de riesgo por activación se considera bajo = 1

En las actuales circunstancias económicas, la venta de coches pequeños representa 2/3 del total (Kia, Fiat, Polo, etc) y los grandes se han reducido a 1/3 del total (Toyota, Megane, etc).

La carga media ponderada resultante es

$(Q_i)_{mp} : 6000 \times 2/3 + 12.000 \times 1/3 = 4.000 + 4.000 = 8.000 \text{ MJ/vehículo}$,

equivalente $8.000/4,187 = 1.910 \text{ Mcal/vehículo}$

Además, vamos a tener en cuenta la carga térmica aportada por de los productos de oficina almacenados (50 kg), el mobiliario (50 kg), y los elementos combustibles de las divisorias y mamparas (150 kg).

En el cuadro siguiente se detalla el cálculo de la carga térmica ponderada en este local debida a esta actividad.

Elementos	Nº / Masa (kg)	Mcal/ ud / kg	CI	Q – Mcal
Area de ventas	7	1.910	1,50	20.055
Area de espera	3	1.910	1,50	5.730
Madera	100	4,2	1,30	546
Papel	50	10	2,00	1.000
Total	286,25 m^2			27.331

La carga térmica media ponderada resultante es de $95,48 \text{ Mcal}/m^2 < 100 \text{ Mcal}/m^2$, que cumple con el apartado 6 del Anexo III de la Ley 6/2014 de la GV.

Según el CTE en su DB SI de Seguridad en caso de incendio, en este edificio de $< 15 \text{ m}$ de altura, con dos escaleras de evacuación, para 7 viviendas cada una, y una carga térmica $< 100 \text{ kcal}/m^2$, se considera que el forjado de la primera planta, construido con estructura de hormigón armado y un espesor total de unos 35 cm cumple la resistencia al fuego R90 que exige esta norma, no considerando necesario tratamientos superficiales adicionales del techo de este local.

Por lo expuesto, la zona de ventas y el área de espera no son locales de riesgo especial, y de acuerdo con la norma sobre lucha contra los incendios se dispone de 3 extintores de tipo PI-6ABC y 1 extintor de CO2 de 2 KG homologados por AENOR, colocados junto a las puertas de acceso a la calle y a los despachos.

8.2.-Condiciones de accesibilidad al medio físico y a los servicios higiénicos.

Se cumple la normativa de aplicación de la Generalitat Valenciana , ya que el local dispone de tres puertas de 3 y 4 m de anchura a nivel cota cero de las aceras y sin necesidad de rampas .

Tambien dispone de un pasillo intermedio, de 1,50 m de anchura, para comunicación de todas las aéreas y dependencias , incluido un aseo con puerta de acceso de 82 cm de paso y en su interior se puede inscribir un circulo de 1,50 m de diámetro libre de obstáculos.(CT-DB SU A).

El aseo cuenta con lavabo mural sin pedestal de 70 x 50 cm, y un inodoro de 80 x 75 cm y altura de asiento 50 cm, con barras de apoyo de 70 cm fáciles de asir , de sección circular, 35 mm de diámetro, separadas del paramento 45 cm y colocadas a un altura de 70 cm, abatibles del lado de la trasferencia , y separadas 65 cm entre si.

8.3.- Salubridad.

El objetivo de este requisito es la "higiene , salud y protección del medio ambiente" y tiene como objeto riesgos de enfremedades y molestias , asi como que se produzca un deterioro del edificio o afecte al medio ambiente de su entorno, como consecuencia de la actividad que se desarrola en el bajo comercial.

No hace falta protección contra la humedad porque no se utiliza el agua ni líquidos en esta actividad, excepto en el aseo y limpieza, y que se eliminan por los desagües.

Los residuos se generan en muy pequeña cantidad , se eliminan a través del servicio diario de basuras municipal y por lo tanto, No afectan al edificio ni a l salud de los vecinos .

9.- CONCLUSION.

En consecuencia, se considera que el local en planta baja situado en la Calle Cervantes nº 1 , esquina a Maestro Lope, cumple todas las condiciones y requisitos que exige la normativa sobre Licencia Ambiental para la **autorizacion y el inicio de esta actividad comercial** de compra-venta de vehículos ligeros.

Valencia , Agosto de 2022

El Ingeniero Agronomo , COIAL nº 170

Antonio Marin Bautista



Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14160654715042426237



**Ajuntament de
Burjassot**

Referencia: **2022/4006Z**
 Procedimiento: **Información urbanística**
 Interesado: **TIERRAS Y AGUAS DE UTIEL SL**
 Representante: **JAVIER DOMINGO LOPEZ**
URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS

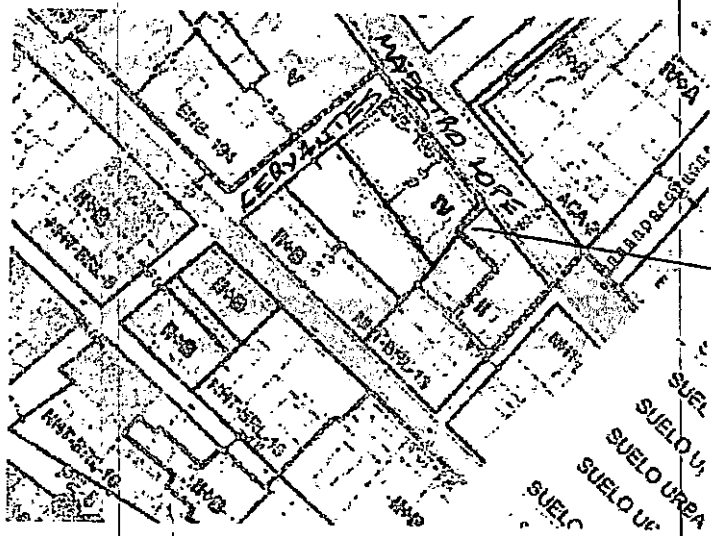
D. Ricard Enric Escrivà Chordà, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Burjassot,

CERTIFICO: Que en fecha 05/04/2022, 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 PROVISIONAL de COMPRA-VENTA DE VEHÍCULOS LIGEROS con emplazamiento en C/ MAESTRO LOPE 90 BAJO, 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 integro de las Ordenanzas del Plan General. Se adjunta localización sobre plano del planeamiento vigente.



Document signat electrònicament (RD 1671/2009). La autenticitat d'aquest document pot ser comprovada mitjançant el CSV: 14160045274271736432 en <https://sede.burjassot.org>
 Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14160045274271736432 en <https://sede.burjassot.org>

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14160654715042426237

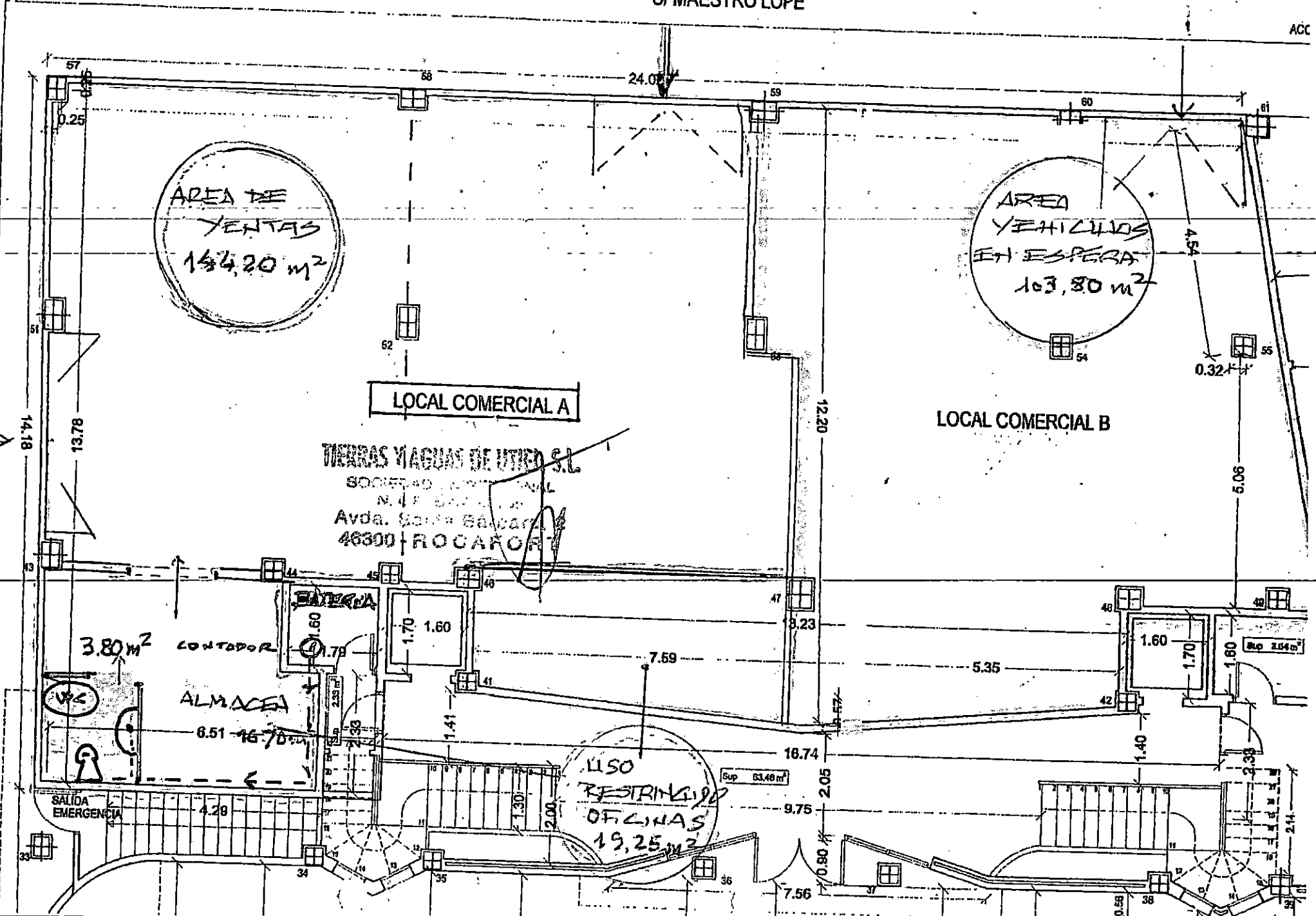
[Handwritten signature]
20

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14160654715042426237

PLANO N° 2 - DISTRIBUCION FUNCIONAL

C/ MAESTRO LOPE

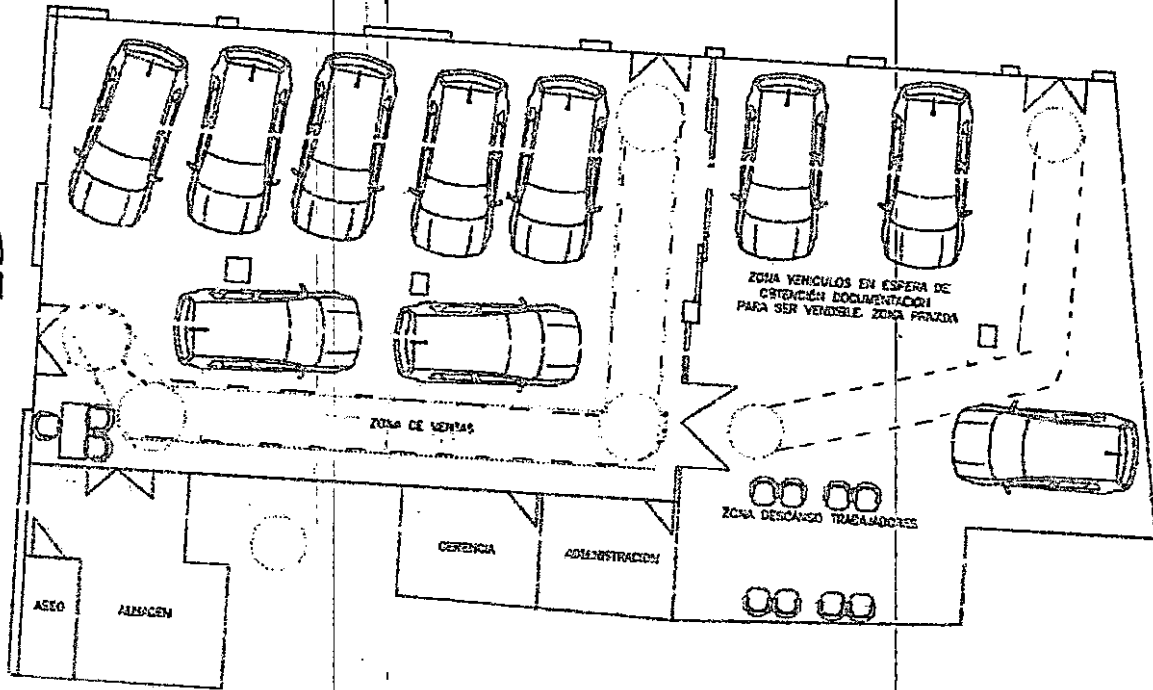
ACC



Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14160654715042426237

C/ CERVANTES

C/ MAESTRO LOPE



PLANO Nº 3 | ACCESIBILIDAD Y CAPACIDAD FUNCIONAL

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14160654715042426237



Ajuntament de
Burjassot

Referència: 2022/4006Z
Procedimiento: Informació urbanística
Interesado: TIERRAS Y AGUAS DE UTIEL SL
Representante: JAVIER DOMINGO LOPEZ
URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS

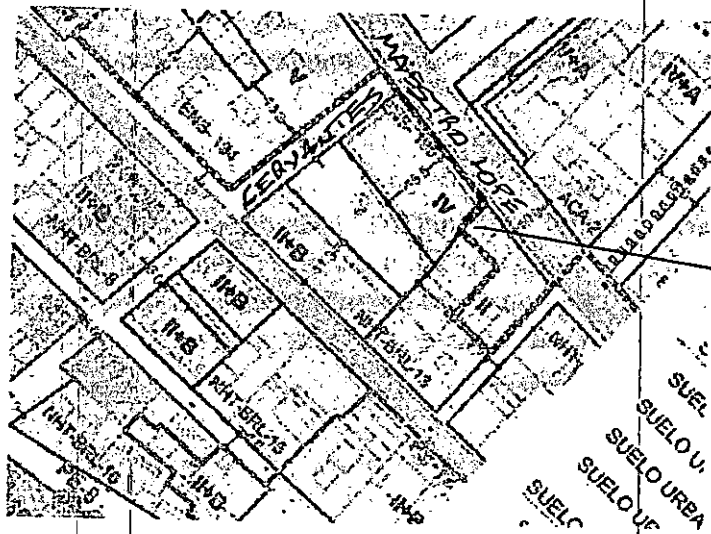
D. Ricard Enric Escrivà Chordà, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Burjassot,

CERTIFICO: Que en fecha 05/04/2022, 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 **PROVISIONAL** de **COMPRA-VENTA DE VEHÍCULOS LIGEROS** con emplazamiento en C/ MAESTRO LOPE 90 BAJO, 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 integro de las Ordenanzas del Plan General. Se adjunta localización sobre plano del planeamiento vigente.



Document signat electrònicament (RD 1671/2009). La autenticitat d'aquest document pot ser comprovada mitjançant el CSV: 14160045274271736432 en <https://sede.burjassot.org>
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14160045274271736432 en <https://sede.burjassot.org>

La actividad se ubica en la ZONA NUCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (NHT-BRL), clasificada como suelo urbano y calificada como residencial. Se trata de la manzana NHT-BRL-13.

SEGUNDO

Los usos urbanísticos admitidos en la zona son los siguientes, de acuerdo con el artículo 32.9 de las Normas del Catálogo del PGOU:

Uso dominante: Residencial (R), tanto unifamiliar (Run), como Plurifamiliar (Rpf). Incluso en planta baja.

Usos compatibles:

- Vivienda turística (Rvt).
- Producción artesanal (Ind-1).
- Almacén compatible con la vivienda (Ind-3.1).
- Aparcamiento (Par-1 y Par-2).
- Residencial comunitario (Rcm)
- Comercial (Tco-1a).
- Hotelero (Tho-1, Tho-2).
- Oficina (Tof-1, Tof-2).
- Uso Recreativo (Tre-1): excepto salas de cine, salas de conciertos, discotecas, salas de fiesta, salas de juego, parques de atracciones, pubs y locales con ambientación musical.
- Dotacional (D).
- Dotacional Privado (D*).

Usos incompatibles: el resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.

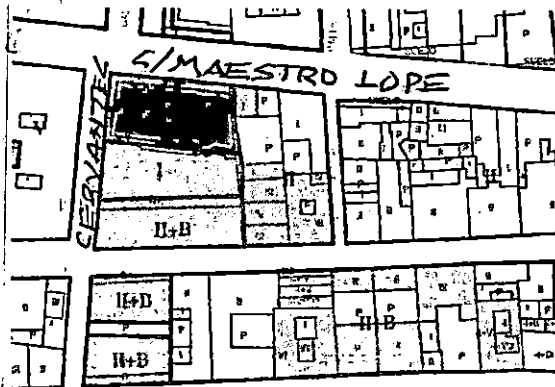
El uso del establecimiento es de **Comercial Tco-1a**, por disponer de una superficie de uso público de 150 m², compatible con el planeamiento urbanístico.

CUARTO

Por otro lado, y según el plano del PGOU nº OP-8, el edificio en el que se ubica la actividad, y tiene como referencia catastral 3163805YJ2736S, se encuentra es una edificación establecida por el plan como impropia, y además se encuentra en situación de fuera de ordenación sustantivo por motivo de leyes de patrimonio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46, edificaciones declaradas fuera de ordenación, de la Normativa del Catálogo de Bienes y Espacios protegidos.



Ajuntament de
Burjassot



Plano OP-8.

Por tanto, será de aplicación lo establecido en la disposición transitoria de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, indica en su apartado 2, lo siguiente: "En las edificaciones e instalaciones que se hallen en situación de fuera de ordenación sustantivo, no resultará admisible el desarrollo de obras y actividades. Se exceptúan de esa prohibición, tras la obtención de la preceptiva licencia las siguientes obras y actividades:

c) Las referidas a obras y usos provisionales admisibles según la legislación vigente.

QUINTO

En este caso se cumple una de las dos condiciones indicadas en el art. 26 de las NNUU que pueden justificar la provisionalidad del uso, que es la siguiente:

1. La erradicación de la actividad tiene un escaso impacto social y su implantación provisional es viable económicamente.

En virtud de lo establecido en las normas urbanísticas vigentes, **el uso del establecimiento como compra-venta de vehículos ligeros PROVISIONAL se puede autorizar con carácter excepcional, pero dicha autorización estará sometida a la aprobación previa por parte de la Comisión Informativa Municipal de Urbanismo.**

SEXTO

Se cumple con lo indicado en el artículo 235 de TRLOTUP licencias de obras y usos provisionales, ya que el uso provisional no dificulta la ejecución del plan ni lo desincentiva.

De acuerdo también con el artículo 235 del TRLOTUP, se limita el uso provisional a un máximo 5 años.

Document signat electrònicament (RD 1671/2009). La autenticitat d'aquest document pot ser comprovada mitjançant el CSV: 14160045274271736432 en <https://sede.burjassot.org>
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14160045274271736432 en <https://sede.burjassot.org>



Ajuntament de
Burjassot

SEPTIMO

*Una vez autorizado el uso provisional por parte de la Comisión Informativa Municipal de Urbanismo, y de acuerdo con el 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, el instrumento de intervención ambiental de aplicación es el de **licencia ambiental**, pues está incluida en el apartado 13.3 del citado anexo:*

13.3. Aquellas actividades para las que haya de solicitarse un uso provisional según la normativa urbanística.

De acuerdo con el art. 26 de las NNU, las licencias que puedan ser así concedidas no serán eficaces sin la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la renuncia, por el interesado, a todo derecho a indemnización derivado de la orden de erradicación del uso y sin la previa presentación ante la Administración del certificado acreditativo de tal extremo. A tales efectos se requerirá con carácter previo dicho compromiso en Escritura Pública, además de la presentación del aval de restitución que garantice la restitución al estado original y desmantelamiento de las obras provisionales, ascendiendo la cantidad del aval al importe total de los trabajos de restitución."

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
11/04/2022 20:34:03

Firmado por el Secretario
Ricard Enric Escrivà Chordà
11/04/2022 15:26:04

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14160654715042426237

Document signat electrònicament (RD 1671/2009). La autenticitat d'aquest document pot ser comprovada mitjançant el CSV: 14160045274271736432 en <https://sede.burjassot.org>
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14160045274271736432 en <https://sede.burjassot.org>