

Referència/Referencia:	2022/8940A
Procediment/Procedimiento:	Licencias ambientales
Interessat/Interesado:	COLEGIO TERRITORIAL DE INGENIEROS DE ARQUITECTURA
Representat/Representante:	
URBANISME I INFRAESTRUCTURES	

José Rafael Arrebola Sanz, Vicesecretario del Ayuntamiento de Burjassot -

CERTIFICO: Que la Junta de Govern Local en su sesión del día 6 de junio de 2023 adoptó el siguiente acuerdo:

8. URBANISME I INFRAESTRUCTURES.

Expediente: 2022/8940A.

LICENCIA AMBIENTAL ACTIVIDAD DE RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y HOTEL EN CALLE CANALETA, 1 DE BURJASSOT, TITULAR RYA RESIDENCIAS, SLU.

Examinado el expediente que se instruye a instancia de **RYA RESIDENCIAS, SLU** sobre licencia ambiental para establecer la actividad de **RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y HOTEL**, con emplazamiento en Calle Canaleta, 1 de Burjassot.

En relación con el asunto de referencia, la Ponencia Técnica Municipal, formada por el Ingeniero Municipal Vicente Ernesto Canós Peirats, la Arquitecta Municipal Ana Marín Sánchez y la Técnico Jurídico M^a Teresa Monzonís Gálvez, con fecha 14/02/2023, han emitido el siguiente dictamen ambiental:

“DICTAMEN AMBIENTAL

En relación con el asunto de referencia, sobre licencia ambiental de una **residencia de estudiantes – hotel de un total de 221 habitaciones**, situado en C/ Canaletas nº 2 de Burjassot, cuyo titular es Rya Residencias SL, la Ponencia Técnica Municipal, tras la revisión de la documentación técnica firmada por el arquitecto Martín Lejarraga, proyecto firmado en julio de 2022 y anexos posteriores, 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 residencia de estudiantes - hotel, expediente 2022/8398J.
2. La actividad de residencia de estudiantes - hotel que se pretende instalar, al disponer de más de 1.500 m² de superficie construida, y de acuerdo con el Anexo II de la Ley 6/2014, queda sometida a licencia ambiental, por estar incluida en los siguientes epígrafes:

13.2.6 *Actividades de uso residencial público (residencias y centros de día cuya altura de evacuación sea superior a 28 metros o la superficie total construida sea mayor de 1.500 m².*

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.*

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 27 de julio de 2022 hasta 25 de agosto de 2022.
 - c. Notificado a vecinos inmediatos.
4. No se han presentado alegaciones al proyecto.
5. Se aporta justificante del pago de la tasa correspondiente, así como justificante de la transferencia realizada de un importe de 577.574,32 € correspondientes a la cesión complementaria de zonas verdes.
6. 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.
7. 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.
8. 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 higiénicos-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
9. La actividad no está sujeta a evaluación de impacto ambiental.
 10. La actividad no está sujeta de Declaración de Interés Comunitario.
 11. La actividad no está sujeta al RD 1254/1999 sobre riesgos inherentes a accidentes graves en lo que intervengan sustancias peligrosas.
 12. 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.
 13. 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.
 14. 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.
 15. Se ha solicitado modificación de la licencia de obras para cambiar el uso al edificio, expediente 2022/4868W.
 16. 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 05/04/2023 se notificó al interesado 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.

Finalizado con fecha 24/04/2023 el plazo concedido al efecto, no se han presentado alegaciones, según se desprende de diligencia del negociado de Urbanismo e Infraestructuras de fecha 25/04/2023.

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

Primero. Conceder la licencia ambiental solicitada por **RYA RESIDENCIAS, SLU** para establecer la actividad de **RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y HOTEL**, con emplazamiento en Calle Canaleta, 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 16 del Dictamen Ambiental transcrito en el presente acuerdo.

Tercero. Notificar el presente acuerdo en legal forma.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros (8 PSOE), **ACUERDA** aprobar la propuesta anteriormente transcrita en sus propios términos.

Y para que conste, extendiendo la presente a resultas 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

Firmado por el Alcalde
Rafael García García
07/06/2023 9:08:04

Firmado por el Vicesecretario
PD por Decreto 2021001371
José Rafael Arrebola Sanz
07/06/2023 8:04:22