

**Modificación Sustancial de Licencia Ambiental**  
**Avenida de Burgos N° 60**

---

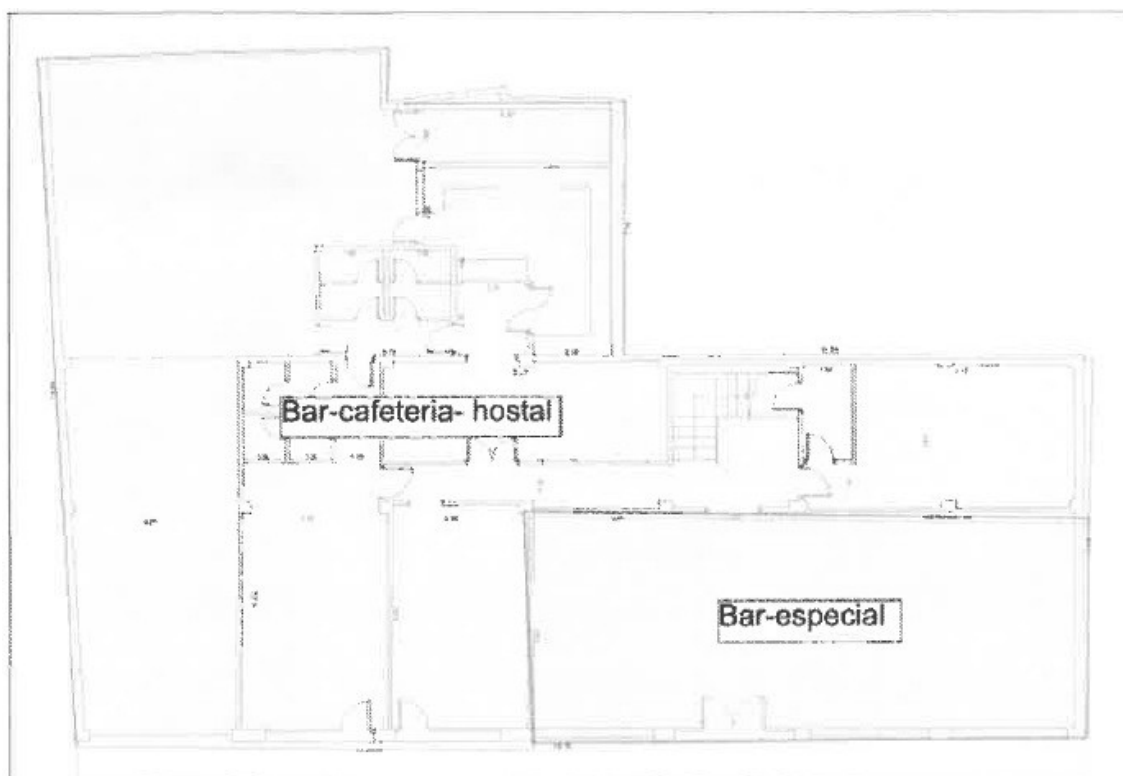
## Objeto

Se pretende mediante esta documentación la Modificación Sustancial de la Licencia Ambiental del establecimiento situado en la Avenida de Burgos Nº 60, en contestación al Decreto Número 2021/2026 de fecha 6 de abril de 2026 por el que se ordena la restauración de la legalidad en el procedimiento 2026/PRA\_000004.

La Sección de Control de Obras y Actividades emitió un informe con fecha 18 de febrero de 2026 una vez recibida acta de policía municipal con fecha 28 de enero de 2026 tras inspección parcial del edificio situado en la Avenida de Burgos realizada unos días antes.

En esa inspección de policía se había observado la apertura del establecimiento Club Latino, tras el cambio de titularidad a nombre del titular Carlos Manuel Jiménez Váldez. El establecimiento consta con dos licencias ambientales, la de Bar Especial (epígrafe 5.4) y Hostal-Cafetería (epígrafe 6.3) por autorización original de 26/03/1992 mediante decreto 2974, según el Anexo catálogo de actividades recreativas de la Ley 7/2006 de 2 de octubre de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Castilla y León.

La actividad de Bar Especial se desarrolla en la planta baja del establecimiento y la de Hostal Cafetería en parte de la planta baja y la totalidad de las plantas primera y segunda, según la licencia de 26 de marzo de 1992. En el Decreto del ayuntamiento se recoge este reparto de actividades según el siguiente plano de planta baja y cuadro de superficies de la actividad de Hostal:



PLANTA / USO	m <sup>2</sup> ÚTIL	m <sup>2</sup> CONSTRUIDA
PARCELA	442,22	—
PLANTA BAJA		
• Paso a patio	50,14	53,41
• Local a reformar (corresponde a la otra licencia)	96,83	103,42
• Hostal	146,06	156,00
• Anejos Aux.	46,09	49,23
TOTAL PLANTA BAJA	339,12	359,06
PLANTA PRIMERA		
• Habitaciones	217,32	279,90
• Pasillo/escalera	57,53	63,66
TOTAL PLANTA 1ª	274,85	343,56
PLANTA SEGUNDA		
• Habitaciones	142,28	189,79
• Pasillo/escalera	37,36	41,47
• Almacén	31,03	32,08
TOTAL PLANTA 2ª	210,67	263,34
TOTAL EDIFICIO	824,64	965,96

Se quiere mediante esta modificación sustancial de las licencias ambientales autorizadas de manera reflejar la situación actual de las actividades que se desarrollan en el inmueble.

### **Emplazamiento y Propiedad**

---

Todo lo planteado se ubica en el establecimiento situado en la Avenida de Burgos Nº 60 de Valladolid. El edificio se desarrolla en tres plantas con una superficie construida total de 1.022,33 m<sup>2</sup>.

El titular de la actividad del local que promueve la modificación sustancial es Iberian Urbis Trade S.L. con NIF B47782248 y domicilio a efectos de notificación en C/ Cotano Nº 22, 47610 Zaratán (Valladolid).

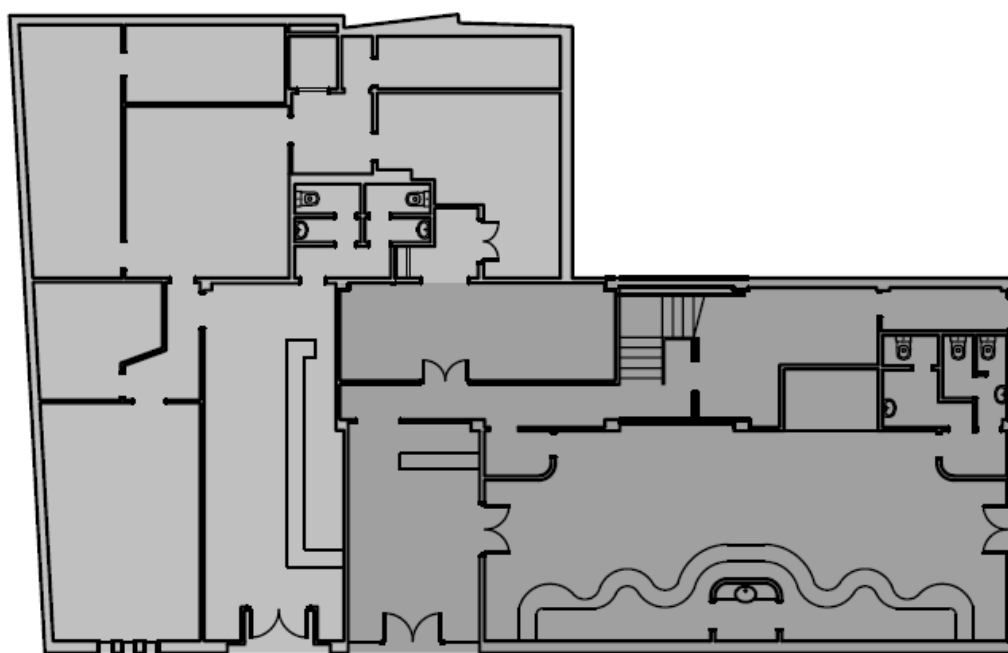
### **Descripción de la actividad**

---

Como se ha mencionado con al esta modificación se va a recoger el estado actual de la actividad que se desarrolla en el edificio. Esta actividad se reparte de la siguiente manera, según el Catálogo del Anexo de la Ley 7/2006 de 2 de octubre de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Castilla y León:

- Bar-Cafetería, epígrafe 6.3, en 220,75 m<sup>2</sup> construidos en planta baja.
- Hostal con Bar Especial, epígrafe 5.4, en 211,18 m<sup>2</sup> construidos de planta baja, y las plantas primera y segunda en su totalidad.

El reparto de actividades en Planta baja será el siguiente:



Bar Cafetería

Hostal con Bar Especial

Las plantas primera y segunda están dedicadas en su totalidad a Hostal.

Las franjas horarias en las que se desarrollarán cada una de las actividades son, según la Orden IY/689/2010, de 12 de mayo, por la que se determina el horario de los espectáculos públicos, instalaciones y espacios abiertos de la Comunidad de Castilla y León, y la Orden MAV/719/2025, de 27 de junio, por la que se modifica la Orden IYJ/689/2010, de 12 de mayo, las siguientes:

- Bar-Cafetería: de 6:00 a 1:30 de forma general, 2:00 en cierre singular y 2:00 en fin de semana y festivos.

- Bar Especial: de 12:00 a 3:00 de forma general, 4:00 en cierre singular y 4:30 en fin de semana y festivos.

Las superficies de los locales de diferente actividad en que se desarrolla el edificio son las siguientes:

#### BAR CAFETERÍA

Planta Baja:

Office	3,52 m <sup>2</sup>
Cocina	20,55 m <sup>2</sup>
Paso 2	5,50 m <sup>2</sup>
Cámara	2,13 m <sup>2</sup>
Paso 3	1,35 m <sup>2</sup>
Instalaciones	8,09 m <sup>2</sup>
Lavandería	23,74 m <sup>2</sup>
Almacén Bebidas	20,48 m <sup>2</sup>
Almacén Menaje	10,58 m <sup>2</sup>
Cafetería	28,75 m <sup>2</sup>
Mostrador 2	5,90 m <sup>2</sup>
Distribuidor	4,90 m <sup>2</sup>
Cocina 2	10,95 m <sup>2</sup>
Comedor Hostal	30,91 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL Útiles</b>	<b>177,35 m<sup>2</sup></b>

#### HOSTAL CON BAR ESPECIAL

Planta Baja:

Recepción	24,18 m <sup>2</sup>
Bar	67,30 m <sup>2</sup>
Mostrador 1	16,12 m <sup>2</sup>
Aseos	11,28 m <sup>2</sup>
Paso 1	2,49 m <sup>2</sup>
Distribuidor	12,63 m <sup>2</sup>
Escaleras	4,22 m <sup>2</sup>
Oficina	15,34 m <sup>2</sup>
Acceso Oficina	4,58 m <sup>2</sup>

Comedor Hostal	22,59 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL Útiles</b>	<b>180,73 m<sup>2</sup></b>

## HOSTAL

### Planta Primera:

Distribuidor	43,94 m <sup>2</sup>
Escaleras	10,87 m <sup>2</sup>
Hab. 101	9,85 m <sup>2</sup>
Aseo 101	4,37 m <sup>2</sup>
Hab. 102	14,62 m <sup>2</sup>
Aseo 102	4,40 m <sup>2</sup>
Hab. 103	12,97 m <sup>2</sup>
Aseo 103	4,47 m <sup>2</sup>
Hab. 104	12,94 m <sup>2</sup>
Aseo 104	4,20 m <sup>2</sup>
Hab. 105	12,10 m <sup>2</sup>
Aseo 105	4,68 m <sup>2</sup>
Hab. 106	14,84 m <sup>2</sup>
Aseo 106	3,99 m <sup>2</sup>
Hab. 107	12,21 m <sup>2</sup>
Aseo 107	4,21 m <sup>2</sup>
Hab. 108	12,40 m <sup>2</sup>
Aseo 108	4,20 m <sup>2</sup>
Hab. 109	14,05 m <sup>2</sup>
Aseo 109	4,29 m <sup>2</sup>
Instalaciones	9,19 m <sup>2</sup>
Hab. 110	14,20 m <sup>2</sup>

Aseo 110	4,38 m <sup>2</sup>
Hab. 111	14,25 m <sup>2</sup>
Aseo 111	4,42 m <sup>2</sup>
Hab. 112	13,92 m <sup>2</sup>
Aseo 112	4,38 m <sup>2</sup>
Hab. 113	13,93 m <sup>2</sup>
Aseo 113	4,42 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL Útiles</b>	<b>292,69 m<sup>2</sup></b>

## HOSTAL

### Planta Segunda:

Distribuidor	27,07 m <sup>2</sup>
Escaleras	11,14 m <sup>2</sup>
Hab. 201	16,08 m <sup>2</sup>
Aseo 201	4,39 m <sup>2</sup>
Hab. 202	12,12 m <sup>2</sup>
Aseo 202	4,40 m <sup>2</sup>
Hab. 203	12,27 m <sup>2</sup>
Aseo 203	4,40 m <sup>2</sup>
Hab. 204	14,04 m <sup>2</sup>
Aseo 204	4,42 m <sup>2</sup>
Instalaciones	3,26 m <sup>2</sup>
Hab. 205	14,86 m <sup>2</sup>
Aseo 205	4,55 m <sup>2</sup>
Hab. 206	14,25 m <sup>2</sup>
Aseo 206	4,28 m <sup>2</sup>
Hab. 207	14,28 m <sup>2</sup>

Aseo 207	4,28 m <sup>2</sup>
Hab. 208	14,30 m <sup>2</sup>
Aseo 208	4,28 m <sup>2</sup>
Paso	2,49 m <sup>2</sup>
Hab. Personal	21,49 m <sup>2</sup>
Aseo Personal	4,76 m <sup>2</sup>
Terraza	75,19 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL Útiles</b>	<b>292,60 m<sup>2</sup></b>

### RESUMEN DE SUPERFICIES ÚTILES

#### Planta Baja:

- Bar Cafetería.....177,35 m<sup>2</sup> Útiles
- Hostal con Bar Especial.....180,73 m<sup>2</sup> Útiles
- TOTAL.....358,08 m<sup>2</sup> Útiles

#### Planta Primera:

- Hostal.....292,69 m<sup>2</sup> Útiles

#### Planta Segunda:

- Hostal.....292,60 m<sup>2</sup> Útiles
- **TOTAL.....943,37 m<sup>2</sup> Útiles**

### SUPERFICIES CONSTRUIDAS

#### Planta Baja:

- Bar Cafetería.....220,75 m<sup>2</sup> Construidos
- Hostal con Bar Especial.....211,18 m<sup>2</sup> Construidos
- TOTAL.....431,93 m<sup>2</sup> Construidos

#### Planta Primera:

- Hostal.....341,17 m<sup>2</sup> Construidos

#### Planta Segunda:

- Hostal.....249,23 m<sup>2</sup> Construidos
- **TOTAL.....1.022,33 m<sup>2</sup> Construidos**

## **Cumplimiento de Normativa Urbanística**

---

La parcela donde se encuentra situado el edificio está calificada como IG Industria General en sus Condiciones de Edificación y I1 Industrial 1 en cuanto a Condiciones de Uso Pormenorizado por el Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid.

La intervención que se realiza en el local no altera ninguno de los aspectos establecidos en por el Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid de 2020, en especial lo indicado en la Subsección 4, Condiciones Específicas de los Usos Básicos Recreativo-Hostelería y Colectivo Recreo, Ocio y Espectáculo, del Capítulo II Condiciones Específicas de los Usos Básicos, que se cumplen según el cuadro siguiente:

<b>Parámetro</b>	<b>Referencia a Planeamiento</b>	<b>Parámetro / Valor de Planeamiento</b>
<b>Posición de los locales con uso hostelería</b>	Art. 354	No tiene paso ni comunicación directa con vivienda ni caja de escaleras ni portal. Los conductos de ventilación de evacuación de humos no sirven a otros locales o viviendas del edificio
<b>Altura libre interior de los locales con uso hostelería</b>	Art. 355	La altura libre interior es mayor de 2,70 m. Se permite una altura mínima de 2,20 m en aseos y almacenes
<b>Servicios sanitarios en los locales de uso hostelería</b>	Art. 356	Se cumple con lo dispuesto por la normativa sectorial, Decreto 12/2016.
<b>Condiciones mínimas de locales de usos hostelería</b>	Art. 357	Se cumplen las condiciones de CTE SI. Reglamento Municipal para la Protección del Medio Ambiente contra las Emisiones de Ruidos y Vibraciones

## **Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE)**

---

El CTE, aprobado mediante RD 314/2006, es el marco normativo en que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para cumplir los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, estableciendo exigencias básicas para cada uno de los requisitos básicos.

En aplicación de la disposición transitoria tercera se han aplicado completas las exigencias básicas recogidas en los siguientes documentos básicos:

### **· Cumplimiento del Documento Básico SI Seguridad en Caso de Incendio.**

---

Las actividades con diferentes usos del edificio situado en Avenida de Burgos Nº 60 se reparten de la siguiente manera:

*Bar – Cafetería: 177,35 m<sup>2</sup> útiles.*

· Zona de Uso Público (Cafetería y Comedor). Esta zona se divide en Zona de público de pie en bares, cafeterías, etc. (Cafetería: 28,75 m<sup>2</sup>) y Zona de público sentado en bares, cafeterías, restaurantes, etc. (Comedor: 30,91 m<sup>2</sup>).

· Zona de Servicio (Office, Cocina, Paso 2, Mostrador 2, Distribuidor, Cocina 2): 51,32 m<sup>2</sup>.

· Zona de Almacén (Cámara, Paso 3, Instalaciones, Lavandería, Almacén Bebidas, Almacén Mebnage): 66,37 m<sup>2</sup>.

*Hostal con Bar Especial en Planta Baja: 180,73 m<sup>2</sup>.*

· Zona de Público de pie en bares, cafeterías, restaurantes, etc. (Bar): 67,30 m<sup>2</sup>.

· Zona de Público sentado en bares, cafeterías, restaurantes, etc. (Comedor Hostal): 22,59 m<sup>2</sup>.

· Vestíbulos generales (Recepción, Distribuidor y Escaleras): 41,03 m<sup>2</sup>.

· Zona de Servicio (Mostrador 1, Aseos, Paso 1, Oficina y Acceso Oficina): 49,81 m<sup>2</sup>.

*Hostal en Plantas Primeta y Segunda: 510,10 m<sup>2</sup>.*

Se calcula de forma conjunta para la totalidad de cada una de las plantas (Planta Primera: 292,69 m<sup>2</sup> y Planta Segunda: 217,41 m<sup>2</sup>), incluyendo habitaciones, aseos y zonas de circulación y exceptuando terrazas.

#### · **Sección S1: Propagación interior.**

#### COMPARTIMENTACIÓN EN SECTORES DE INCENDIO.

Se considera que el edificio está constituido por un único sector de incendio, ya que aunque el bar-cafetería se considera de uso diferente y subsidiario del principal su ocupación es menor de 500 personas.

Los forjados que separan sectores (medianeras del edificio) tienen una resistencia al fuego de EI 90.

#### LOCAL DE RIESGO ESPECIAL.

El Bar Cafetería dispone de dos cocinas, las señaladas en el plano de superficies como Cocina 1 y Cocina 2. La Cocina 2 no se utiliza más que para lavar los utensilios de la cafetería y no dispone de aparatos de preparación de alimentos a pesar de estar preparada para ello con campana extractora de humos, toda la actividad de este tipo, que es muy escasa tanto en la cafetería como en el Hostal, se realiza en la Cocina 1.

Para la determinación de la potencia instalada solo se consideran los aparatos directamente destinados a la preparación de alimentos y susceptibles de causar ignición.

La Cocina 1 del Bar Cafetería dispone de los siguientes aparatos:

- Cocina eléctrica de cinco fuegos y horno de convección, modelo PPE60/90. Potencia 10,5 Kw.
- 1 Freidora eléctrica de encimera de 10+10 litros Marca FEMI, de acero inoxidable. Potencia: 7200 W.
- Horno BALAY de acero inoxidable función freidora de aire. Potencia 940 W.
- 1 Microondas marca Aro. Potencia 700 W.

Se considera entonces que la cocina no es Local de Riesgo al tener una potencia instalada total de 19,34 Kw, menor de 20 Kw.

Los almacenes de bebidas y de menaje, por superficie y capacidad de almacenamiento, no se consideran con la carga de fuego suficiente para ser considerados locales de riesgo.

#### REACCIÓN AL FUEGO DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS, DECORATIVOS Y DE MOBILIARIO

Los materiales utilizados como revestimientos pertenecen a la clase B<sub>FL-S1</sub> en suelos y B<sub>S1</sub> d0 en paredes y techos.

Los materiales situados en el interior de falsos techos o suelos elevados, tanto los utilizados como aislamiento térmico y para acondicionamiento acústico, como los que constituyan o revistan conductos de aire acondicionado y ventilación, tienen continuidad de resistencia al fuego.

#### · **Sección S2: Propagación exterior.**

No es de aplicación al no intervenir en sus elementos.

#### · **Sección S3: Evacuación de Ocupantes.**

#### CÁLCULO DE LA OCUPACIÓN.

Se considera que cada una de las zonas en que se ha dividido el sector es de diferente densidad de ocupación.

*Bar – Cafetería: 177,35 m<sup>2</sup> útiles.*

· Zona de público de pie en bares, cafeterías, etc. (Cafetería): 28,75 m<sup>2</sup>

28,75 m<sup>2</sup> x 1 p. / 1 m<sup>2</sup> útil = 29 personas.

· Zona de público sentado en bares, cafeterías, restaurantes, etc. (Comedor): 30,91 m<sup>2</sup>.

30,91 m<sup>2</sup> x 1 p. / 1,5 m<sup>2</sup> útil = 21 personas.

· Zona de Servicio (Office, Cocina, Paso 2, Mostrador 2, Distribuidor, Cocina 2): 51,32 m<sup>2</sup>.

51,32 m<sup>2</sup> x 1 p. / 10 m<sup>2</sup> útil = 6 personas.

· Zona de Almacén (Cámara, Paso 3, Instalaciones, Lavandería, Almacén Bebidas, Almacén Mebnage): 66,37 m<sup>2</sup>.

66,37 m<sup>2</sup> x 1 p. / 40 m<sup>2</sup> útil = 2 personas.

Ocupación TOTAL Bar – Cafetería: 58 personas.

*Hostal con Bar Especial en Planta Baja: 180,73 m<sup>2</sup>.*

· Zona de Público de pie en bares, cafeterías, restaurantes, etc. (Bar): 67,30 m<sup>2</sup>.

67,30 m<sup>2</sup> x 1 p. / 1 m<sup>2</sup> útil = 68 personas.

· Zona de de Público sentado en bares, cafeterías, restaurantes, etc. (Comedor Hostal): 22,59 m<sup>2</sup>.

22,59 m<sup>2</sup> x 1 p. / 1,5 m<sup>2</sup> útil = 16 personas.

· Vestíbulos generales (Recepción, Distribuidor y Escaleras): 41,03 m<sup>2</sup>.

41,03 m<sup>2</sup> x 1 p. / 2 m<sup>2</sup> útil = 21 personas.

· Zona de Servicio (Mostrador 1, Aseos, Paso 1, Oficina y Acceso Oficina): 49,81 m<sup>2</sup>.

49,81 m<sup>2</sup> x 1 p. / 10 m<sup>2</sup> útil = 5 personas.

*Hostal en Plantas Primeta y Segunda: 510,10 m<sup>2</sup>.*

· Zonas de alojamiento en Uso residencial Público.

510,10 m<sup>2</sup> x 1 p. / 20 m<sup>2</sup> útil = 26 personas.

Ocupación TOTAL Hostal con Bar Especial: 136 personas.

#### NÚMERO DE SALIDAS Y LONGITUD DE LOS RECORRIDOS DE EVACUACIÓN.

El recinto destinado a Bar – Cafetería puede disponer de una única salida al ser su ocupación de 58 personas, menor de 100 personas, no haber alturas de evacuación mayores de 2 m para más de 50 personas, ni recorridos de evacuación hasta la salida mayores de 25 m.

El recinto destinado a Hostal con Bar Especial dispone de dos salidas al ser su ocupación de 136 personas, mayor de 100 personas. La longitud de los recorridos de evacuación hasta alguna salida de planta son menores de 50 m. La altura de evacuación

de las plantas primera y segunda es menor de 28 m y el número de personas para cada planta es de 13 personas, por lo que estas disponen de una única salida.

En este recinto la longitud del recorrido más desfavorable, desde su origen hasta llegar a algún punto desde el cual existan al menos dos recorridos alternativos, es menor de 25 m.

#### DIMENSIONAMIENTO DE SALIDAS.

La anchuras de puertas, pasos y huecos previstos como salidas de evacuación son igual o mayor de 0,80 m.

#### PROTECCIÓN DE LAS ESCALERAS.

Las escaleras del hostel al servir a una altura de evacuación descendente menor de 14 m no tiene que ser protegida.

#### CARACTERÍSTICAS DE LAS PUERTAS.

La puertas de salida tienen necesariamente que abrir en el sentido de la evacuación por ser la evacuación prevista en zonas destinadas a público mayor de 50 personas.

#### SEÑALIZACIÓN E ILUMINACIÓN.

Se señalan las salidas de planta y recinto con el rótulo SALIDA, la puerta de uso exclusivo de emergencia con el rótulo SALIDA DE EMERGENCIA y los recorridos de evacuación indicando la dirección.

#### CONTROL DE HUMO DE INCENDIO.

No es necesario instalar un sistema de control de humo.

#### · **Sección S4: Detección, control y extinción de incendios.**

Se disponen de extintores en número suficiente para que el recorrido real desde cualquier origen de evacuación hasta un extintor no supere los 15 m. Debido a la dimensión del local basta con uno que se refleja en la planta. Deben de tener una eficacia de 21A - 113B. Se señala.

Existe una instalación de Bocas de Incendio Equipadas, con una en cada planta, al tener el establecimiento una superficie construida mayor de 1.000 m<sup>2</sup>.

Se dispone también de sistema de detección y de alarma de incendio al tener el establecimiento una superficie construida mayor de 500 m<sup>2</sup>.

#### · **Sección S5: Intervención de los bomberos.**

Los viales de aproximación al edificio son los existentes, no siendo objeto de este proyecto. No obstante, cumplen con lo especificado en la sección.

La altura de evacuación descendente es menor de 9 metros.

· **Sección S6: Resistencia al fuego de la estructura.**

Los forjados de piso, junto con las vigas y los soportes tienen la resistencia al fuego mayor de R 90.

· **Cumplimiento del Documento Básico SUA Seguridad de Utilización y Accesibilidad.**

---

El objetivo del requisito básico “Seguridad de utilización” consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios sufran daños inmediatos durante el uso previsto de los edificios, como consecuencia de sus características de diseño, construcción y mantenimiento (Artículo 12 de la Parte I de CTE).

Por ello, los elementos de seguridad y protección, las diversas soluciones constructivas que se adopten y las instalaciones previstas, no podrán modificarse, ya que quedarían afectadas las exigencias básicas de utilización.

**SUA 1: SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAÍDAS**

EXIGENCIA BÁSICA SU 1: Se limita el riesgo de que los usuarios sufran caídas, para lo cual los suelos serán adecuados para favorecer que las personas no resbalen, tropiecen o se dificulte la movilidad. Asimismo se limita el riesgo de caídas en huecos, en cambios de nivel y en escaleras y rampas, facilitándose la limpieza de los acristalamientos exteriores en condiciones de seguridad.

**1. Resbaladidad de los suelos**

Para el uso de Pública Concurrencia, se fija la clase de resbaladidad de los pavimentos. Se utilizan pavimentos de clase 1 para las zonas interiores secas y de clase 2 para las zonas interiores húmedas como el aseo y la cocina..

**2. Discontinuidades en el pavimento**

El suelo no presenta imperfecciones o irregularidades que supongan riesgo de caídas como consecuencias de trapiés o de tropiezos. No existen resaltos en los pavimentos de más de 6 mm.

**3. Desniveles**

No existen desniveles de más de 55 cm. que exijan la disposición de barreras de protección. No existe riesgo de caídas en ventanas ni escaleras, ya que el local no dispone de ellas.

**4. Escaleras y rampas**

Se mantiene la existente, escalera con cambio de dirección entre dos tramos.

**5. Limpieza de los acristalamientos exteriores**

Se mantienen los existentes.

## SUA 2: SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE IMPACTO O ATRAPAMIENTO

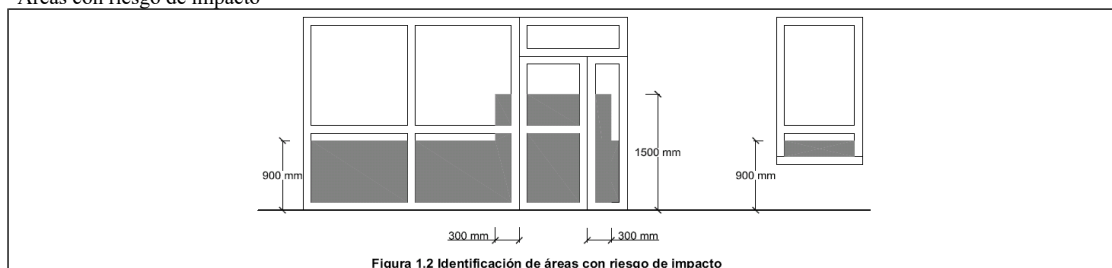
EXIGENCIA BÁSICA SU 2: Se limita el riesgo de que los usuarios puedan sufrir impacto o atrapamiento con elementos fijos o practicables del edificio.

### 1. Impacto

Con elementos fijos      Altura libre de pasos      2,50 m. > 2,20 m.  
   Altura libre de puertas      2,03 m. > 2,00 m.  
No existen elementos salientes en fachadas ni en paredes interiores.

Con elementos frágiles      Las superficies acristaladas situadas en las áreas con riesgo de impacto disponen de un acristalamiento laminado que resiste sin romper un impacto nivel 2.  
Las partes vidriadas de puertas disponen de un acristalamiento laminado o templado que resiste sin romper un impacto nivel 3.

Áreas con riesgo de impacto



### 2. Atrapamiento

Los elementos de apertura y cierre automáticos disponen de dispositivos de protección adecuados al tipo de accionamiento y cumplen las especificaciones técnicas propias.

## SUA 3: SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE APRISIONAMIENTO

EXIGENCIA BÁSICA SU 3: Se limita el riesgo de que los usuarios puedan quedar accidentalmente aprisionados en recintos.

### 1. Recintos

La puerta del aseo dispone de un sistema de desbloqueo desde el exterior. En cumplimiento del R.E.B.T. el control de la iluminación se realiza desde el exterior. No se prevén usuarios de sillas de ruedas.

## **SUA 4: SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR ILUMINACIÓN INADECUADA**

EXIGENCIA BÁSICA SU 4: Se limita el riesgo de daños a las personas como consecuencia de una iluminación inadecuada en zonas de circulación de los edificios, tanto interiores como exteriores, incluso en caso de emergencia o de fallo del alumbrado normal.

### **1. Alumbrado normal**

La instalación de iluminación garantiza los niveles mínimos exigidos. En el interior del local, 50 lux.

### **2. Alumbrado de emergencia**

El local dispone de alumbrado de emergencia que entra en funcionamiento en caso de fallo en el suministro del alumbrado normal.

La instalación cumple las condiciones de servicio siguientes:

- Duración de 1 hora, como mínimo, a partir del instante en que tenga lugar el fallo.
- Iluminancia mínima de 1 lux en el nivel del suelo.
- Iluminancia mínima de 5 lux en el punto en que esté situado el extintor.

Se dispone de un aparato autónomo de Alumbrado de Emergencia situado en las puertas de entrada y junto al extintor de las siguientes características:

- Aparatos de Alumbrado de Emergencia
- Lámpara Fluorescente. Potencia 8 W.
- Lúmenes: 210 / 150 / 45
- Superficie que cubre: 29,56 m<sup>2</sup>.
- Batería de Ni-Cd con indicador de carga de batería.
- Alimentación: 220 V / 50 Hz.
- Autonomía: 1 hora.

## **SUA 5: SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR SITUACIONES CON ALTA OCUPACIÓN**

EXIGENCIA BÁSICA SU 5: Se limita el riesgo derivado de situaciones con alta ocupación facilitando la circulación de las personas y la sectorización con elementos de protección y contención en previsión del riesgo de aplastamiento.

Esta exigencia básica no es de aplicación para el uso Comercial.

## **SUA 6: SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE AHOGAMIENTO**

EXIGENCIA BÁSICA SU 6: Se limita el riesgo de caídas que puedan derivar en ahogamiento en piscinas, depósitos, pozos y similares mediante elementos que restrinjan el acceso.

En el local proyectado no existen pozos, depósitos, ni piscinas, no existiendo el riesgo de ahogamiento.

### **SUA 7: SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR VEHÍCULOS EN MOVIMIENTO**

EXIGENCIA BÁSICA SU 7: Se limita el riesgo causado por vehículos en movimiento atendiendo a los tipos de pavimento y la señalización y protección de las zonas de circulación rodada y de las personas.

Esta exigencia básica no es de aplicación en este local.

### **SUA 8: SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR LA ACCIÓN DEL RAYO**

EXIGENCIA BÁSICA SU 8: Se limita el riesgo de electrocución y de incendio causado por la acción del rayo, mediante instalaciones adecuadas de protección contra el rayo.

Esta exigencia básica no es de aplicación en este local al formar parte de un edificio.

### **SUA 9: ACCESIBILIDAD**

EXIGENCIA BÁSICA SUA 9: Se facilita el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad.

#### **1. Condiciones de accesibilidad.**

Al plantearse una reforma del local en cuanto a la actividad, pero manteniendo el uso existente, sin variar ningún elemento ni realizar obra de reforma, no es necesario aplicar la Sección SUA 9 de Accesibilidad.

#### **Accesibilidad en el Exterior del Edificio**

El local sin embargo dispone de acceso accesible que comunica con toda la zona de uso público, con todo origen de evacuación de las zonas de uso privado.

#### **2. Condiciones y características de la información y señalización para la accesibilidad.**

Con el fin de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad, se señalarán la entrada y el itinerario accesible.

Los aseos generales se señalarán mediante pictograma normalizado de sexo en alto relieve y contraste cromático, a una altura entre 0,80 y 1,20 m, junto al marco a la derecha de la puerta y en el sentido de la entrada.

## **· Cumplimiento de la Ordenanza sobre Ruidos y Vibraciones, de 7 de mayo de 2013**

---

Toda actividad que modifique el estado natural del medio ambiente por la emisión de ruidos y vibraciones, está sometida a las disposiciones de esta Ordenanza, en cuanto que deberá de contemplarse su incidencia de forma que las planificaciones y/o soluciones adoptadas proporcionen el nivel más adecuado de calidad de vida y de respeto al medio ambiente.

Los locales, tanto el Bar Cafetería como el Bar Especial, se consideran de Tipo II, actividad hostelera de pública concurrencia con equipo musical o similar, con niveles sonoros generados por la actividad o sus instalaciones superiores a 85 dB(A), según la determinación del artículo 23 de la Ordenanza.

Las instalaciones técnicas de las que se dispone al local son las siguientes:

- Ventilación: Chimenea con extractor.
- Motores o elementos mecánicos: Bajomostradores Frigoríficos y Horno en cocina.
- Equipo musical

Dichas máquinas estarán debidamente amortiguadas con elementos elásticos o amortiguadores que atenúen la transmisión de vibraciones a la estructura del edificio.

Se dispone en cuanto a maquinaria de Calefacción y Aire Acondicionado de unidades interiores ubicadas en la pared y las correspondientes unidades exteriores a fachada. Las unidades tienen las siguientes características:

- Modelo: LG P24EN.SSK
- Tipo: BOMBA DE CALOR .
- Capacidad Frío: 6,8 KW
- Capacidad Calor: 8,0 KW

Las actividades se van a desarrollar en Horario Diurno y Nocturno.

El edificio donde se establecen las actividades no dispone de recinto contiguo destinado a vivienda, se garantizan el siguiente aislamiento acústico mínimo:

- A exteriores (horario diurno y nocturno): 45 dB(A)

Se dispone de las medidas preventivas necesarias para garantizar el cumplimiento del artículo 23.5 de la ordenanza, que son los siguientes:

1 - El local dispone de un limitador-contolador de potencia en bandas de frecuencia, dotado de micrófono, registro sonográfico y transmisión telemática. Tiene una doble función, limitar la emisión máxima de la emisión musical y registrar permanentemente el nivel sonoro existente en el local.

2 - Al tener el local destinado a Bar Especial un aforo superior a 40 personas, 68 según se especifica en el Cumplimiento del Documento Básico SI Seguridad en Caso de Incendio, se dispone de doble puerta de acceso. De esta manera el acceso se realiza a través del vstíbulo del hostel, compartimento estanco dotado de muelle de retorno o muelle elástico.

### **· Cumplimiento del Reglamento Municipal para la Protección del Medio Ambiente Atmosférico, de 11 de junio de 1997**

---

Toda actividad que pueda provocar una superación de los límites establecidos o que modifiquen el estado natural del ambiente circulante, queda sometido a las prescripciones de este Reglamento. La evacuación del aire caliente o enrarecido producto de la climatización y ventilación forzada del local se realizará según lo dispuesto en el artículo 25 del Reglamento.

La evacuación de humos del local procedentes del desarrollo de la actividad de Bar Cafetería, es decir del producido por el horno en las cocinas, como es de un volumen de aire superior a 1 m<sup>3</sup> por segundo se hace por la chimenea existente en el establecimiento, en las dos cocinas que dispone, situadas según se refleja en los planos que se acompañan. Las dos campanas son de servicio único e independiente para el local, y de uso exclusivo para cada una de las campanas extractoras.

La chimenea que sirve de ventilación y extracción de aire enrarecido cumple las mismas condiciones que las de expulsión de humos y gases de los generadores de calor que definen los artículos 17 y 21 del Reglamento:

- Su orificio es superior a los 100 mm de diámetro.
- Las chimeneas están situadas en la parte de la planta baja sin edificación en plantas superiores a ella.

### **· Cumplimiento de la Ordenanza de Prevención del Alcoholismo**

---

El establecimiento dispone de licencias ambientales para Hostal con Bar Cafetería y para Bar Especial, concedidas en 1992, y mediante esta Modificación Sustancial no se varía lo dispuesto en el local respecto a la venta de todo tipo de bebidas alcohólicas.

Valladolid, mayo de 2026

Javier Balmori San Gil

## **- Documentación complementaria**

---

- Declaración responsable.
- Certificado de colegiación.
- Seguro de responsabilidad civil del técnico.
- Planos:
  1. - Situación E:1/1000
  2. - Planta Baja. Distribución de Usos E:1/50
  3. - Plantas Primera y Segunda. Distribución de Usos E: 1/50
  4. - Planta Baja. DB SI Incendios E: 1/50
  5. - Plantas Primera y Segunda. DB SI Incendios E: 1/50


**DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL  
REDACTOR DEL PROYECTO**

EXCMO. SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID

A. DATOS DEL REDACTOR		
NIF: ***6772**		
Nombre: JAVIER	1er Apellido: BALMORI	2º Apellido: SAN GIL

TITULACIÓN: <b>ARQUITECTO</b>	ESPECIALIDAD: <b>URBANISMO</b>
COLEGIO PROFESIONAL (SI PROCEDE): <b>COACYLE DEM. VALLADOLID</b>	Nº COLEGIADO (SI PROCEDE): <b>1.179</b>

B. DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL REDACTOR DEL PROYECTO
<p><b>DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD QUE:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poseo la titulación indicada en el apartado A.</li> <li>▪ De acuerdo con las atribuciones profesionales de esta titulación, tengo competencia para la redacción y la certificación relativas al proyecto técnico (<i>Indicar, con el detalle adecuado, el tipo y características del establecimiento y/o instalación proyectada, objeto de la presente declaración</i>):</li> </ul> <p><b>MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DE LICENCIA AMBIENTAL</b></p> <p>ESTABLECIMIENTO PARA BAR CAFETERÍA Y HOSTAL CON BAR ESPECIAL</p> <p>AVENIDA DE BURGOS N.º 60</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cumpló con los requisitos legales establecidos para el ejercicio de la profesión.</li> <li>▪ No estoy inhabilitado, ni administrativamente ni judicialmente, para la redacción y firma del proyecto indicado.</li> <li>▪ Aporto, junto con esta declaración, la acreditación de contar con el correspondiente <b>seguro de responsabilidad civil</b>, con indicación de la cobertura geográfica y la cuantía económica del mismo.</li> </ul>
<p><b>Y, PARA QUE CONSTE Y SURTA LOS EFECTOS OPORTUNOS, SE EXPIDE Y FIRMA LA PRESENTE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE LA VERACIDAD DE LOS DATOS E INFORMACIÓN</b></p>

*Lugar, fecha y firma del redactor del proyecto*

VALLADOLID, 5 DE MAYO DE 2026

D. José Luis Bentabol Serrano, Arquitecto, Secretario de la Junta de Gobierno del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este con Demarcación en Ávila, Burgos, Segovia, Soria y Valladolid, según los datos obrantes en la Secretaría de este Colegio Profesional,

**CERTIFICA:**

Que el Arquitecto D. JAVIER BALMORI SAN GIL de nacionalidad Española, con domicilio profesional con título profesional de 21 de diciembre de 1992, expedido por ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID se halla al corriente de sus obligaciones colegiales y no se encuentra inhabilitado para el ejercicio de su profesión en el ámbito de este Colegio.

Que dicho Arquitecto se incorporó a este Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, como Colegiado Residente adscrito a la DEMARCACIÓN DE VALLADOLID el día 27 de abril de 1993, con el nº de Colegiado 1179, siendo sus periodos de colegiación:

- 27-04-1993 - Actualidad

Y para que así conste, a los efectos oportunos, expido y firmo el presente certificado a petición del interesado, en Valladolid, 12 de enero de 2026.

José Luis Bentabol Serrano

Secretario COACYLE



# Seguro de Responsabilidad Civil Profesional para Arquitectos Sección B

## Certificado de Seguro

ASEMAS Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija certifica que el ASEGURADO tiene en vigor la cobertura de Responsabilidad Civil Profesional para la sección de seguro y límite asegurado que más abajo se indican.

Este Certificado representa a la Póliza y se emite sujeto a los términos de sus Condiciones Generales y Particulares.

<b>POLIZA N°</b> 01.01.47.95-17694	<b>SUPLEMENTO :</b> 31
<b>EFECTO :</b> 00:00 Horas del 01/01/2026	<b>VENCIMIENTO :</b> 24:00 Horas del 31/12/2026
<b>PERIODO DE VIGENCIA:</b> Período de tiempo que media entre las fechas de efecto y vencimiento de la Póliza	

**TOMADOR DEL SEGURO :** \*\*\*6772\*\* BALMORI SAN GIL, JAVIER  
**ASEGURADO :** \*\*\*6772\*\* BALMORI SAN GIL, JAVIER

### OBJETO DEL SEGURO

Se garantizan en esta Póliza, dentro del ejercicio de la actividad profesional del arquitecto, todas aquellas funciones de carácter técnico para las que, de acuerdo con la legislación vigente, sea exigible la titulación de arquitecto o sea ésta una de las titulaciones habilitantes para su ejercicio, siempre que no estén excluidas en la Póliza, así como aquellas otras que expresamente se incluyan en estas Condiciones Particulares.

### DESCRIPCIÓN DEL RIESGO

Para el aseguramiento de las responsabilidades por las actividades profesionales desarrolladas por Arquitectos en el ejercicio libre, asociado o asalariado de la profesión.

<b>Límite Asegurado Básico para Daños Materiales y/o Personales :</b>	175.000,00 Euros por Siniestro
<b>Suma Asegurada Complementaria para Daños Personales :</b>	0,00 Euros por Siniestro
<b>Responsabilidad Civil Patronal :</b> 90.000 Euros por víctima sujeto al Límite Asegurado Básico.	

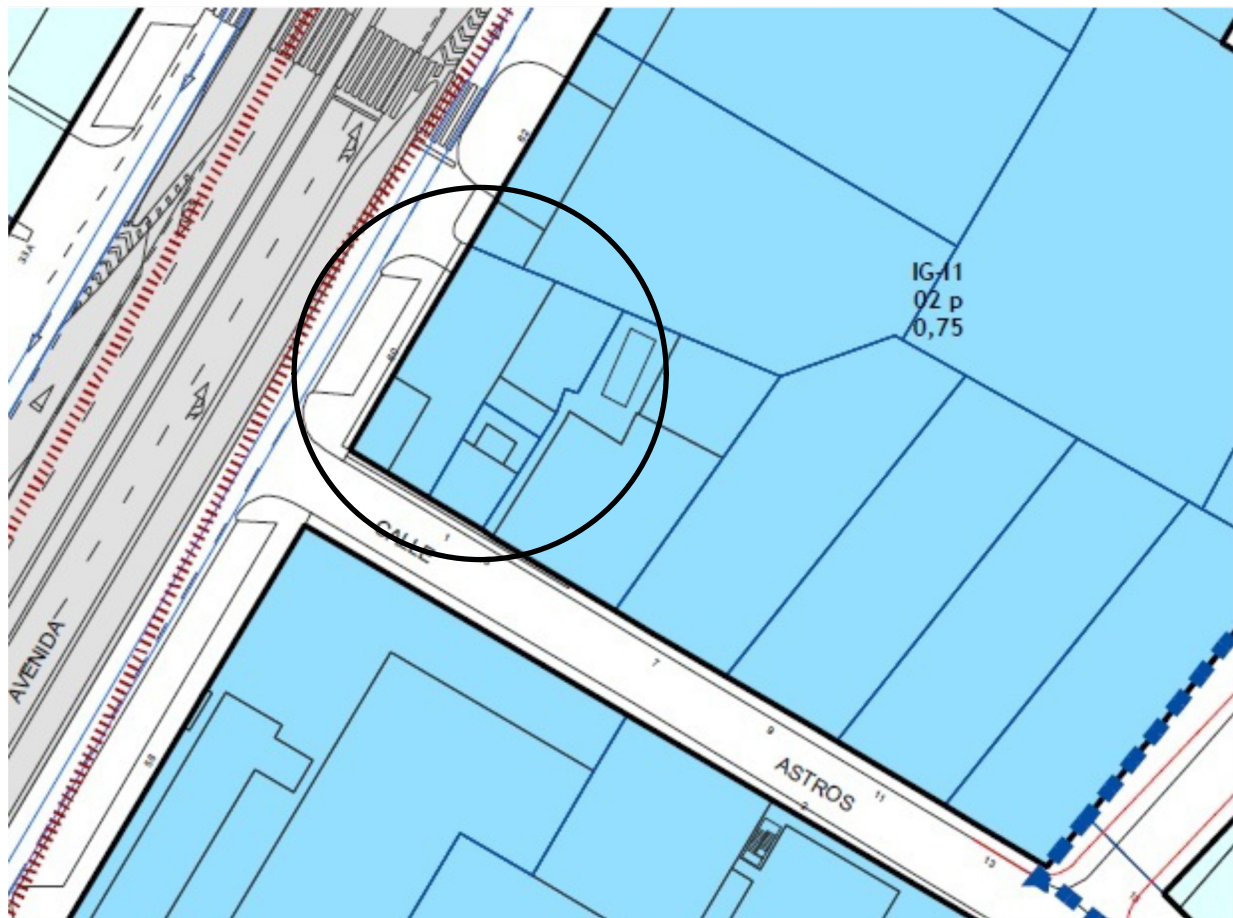
Cuando, en un siniestro, sólo se produzcan daños materiales, el límite de Suma Asegurada será el Límite Asegurado Básico. Cuando sólo se produzcan daños personales el límite de la Suma Asegurada será el Límite Asegurado Básico incrementado en la Suma Asegurada Complementaria para Daños Personales. Cuando concurren daños personales y daños materiales en un mismo siniestro, el límite de Suma Asegurada para daños materiales será, en todo caso, el Límite Asegurado Básico y para los daños personales, el importe de la Suma Asegurada Complementaria para Daños Personales incrementado por el importe no consumido para la indemnización de daños materiales del Límite Asegurado Básico.

**FRANQUICIA: NO APLICABLE**

Hecho en Bilbao a 12 de enero de 2026

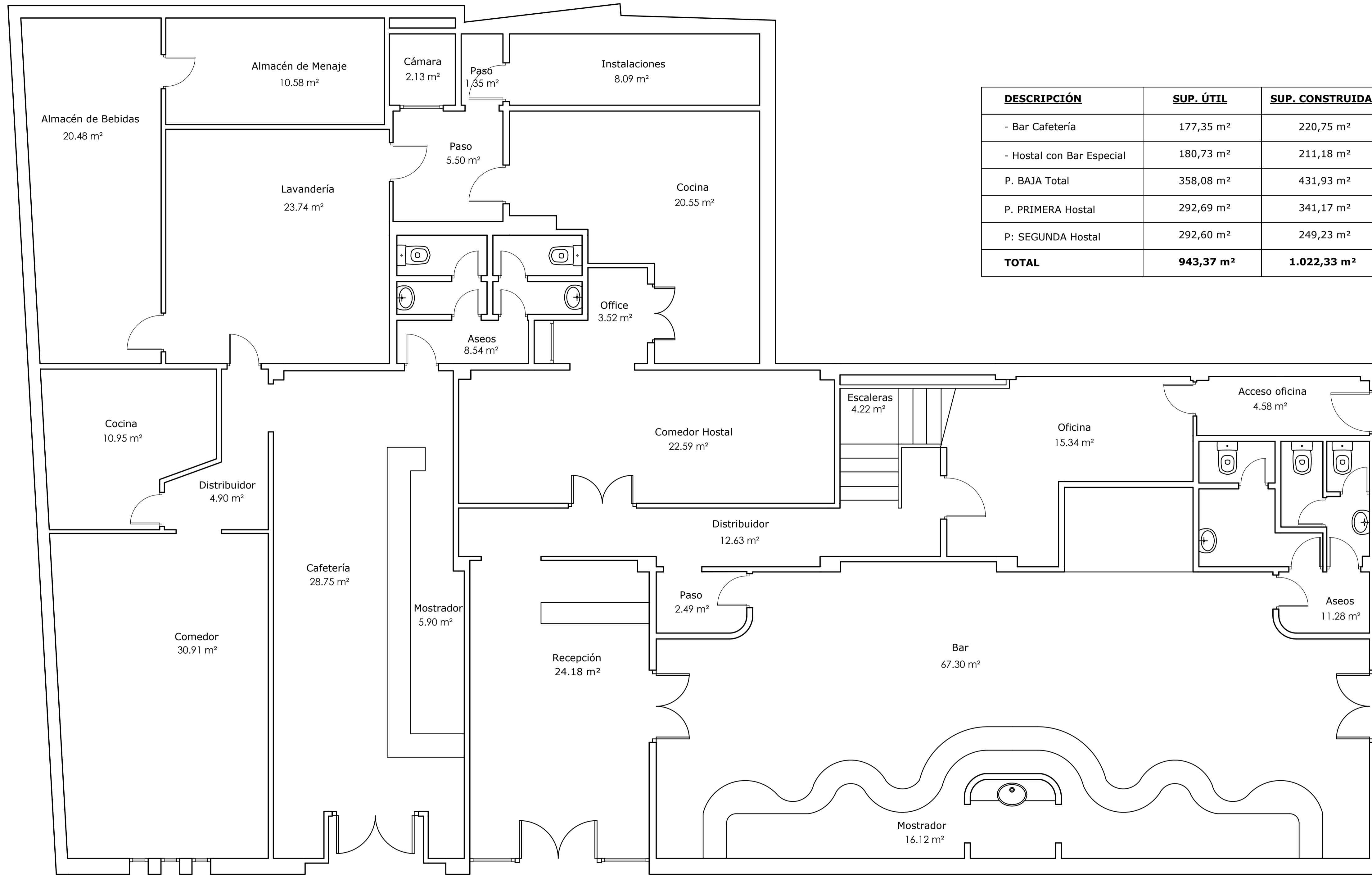
**ASEMAS**

Ref: \*\*\*\*\*



MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DE LICENCIA AMBIENTAL  
AVENIDA DE BURGOS Nº 60

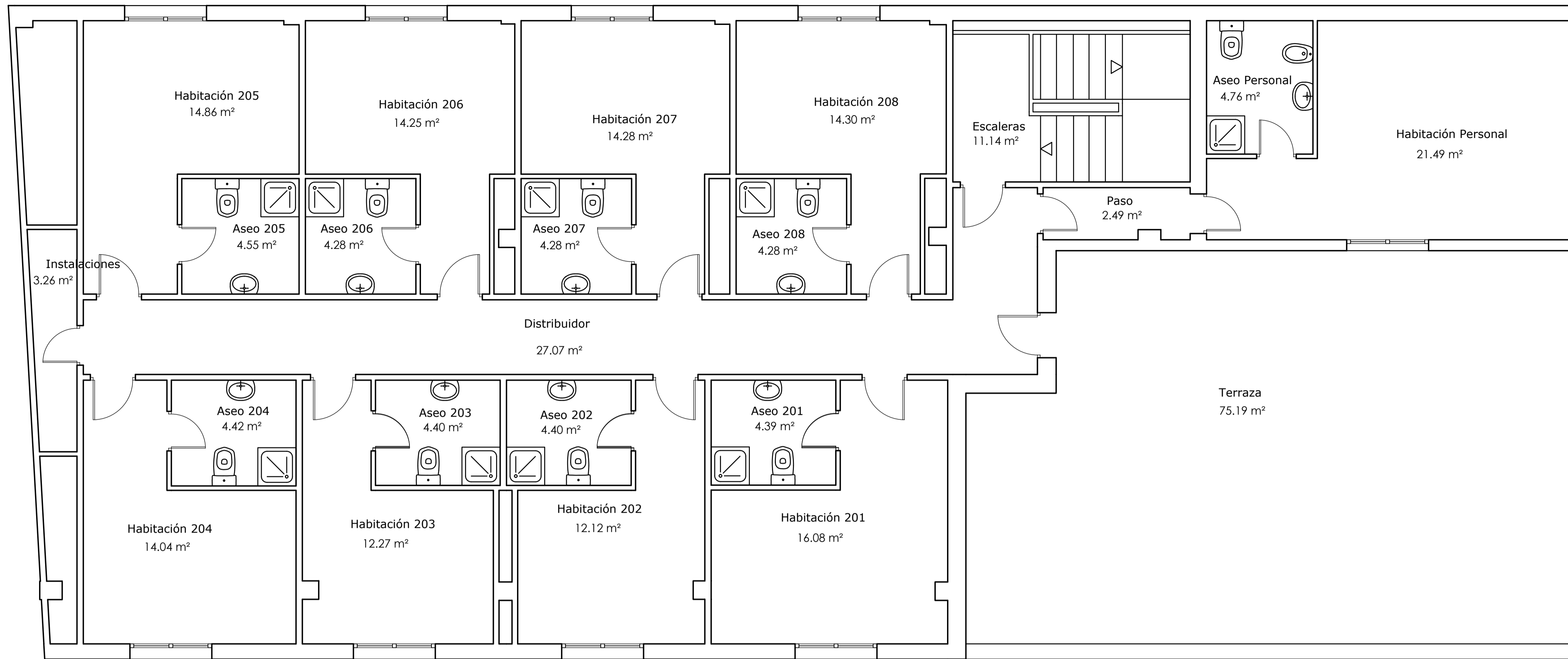
SITUACIÓN  
Escala 1/1000



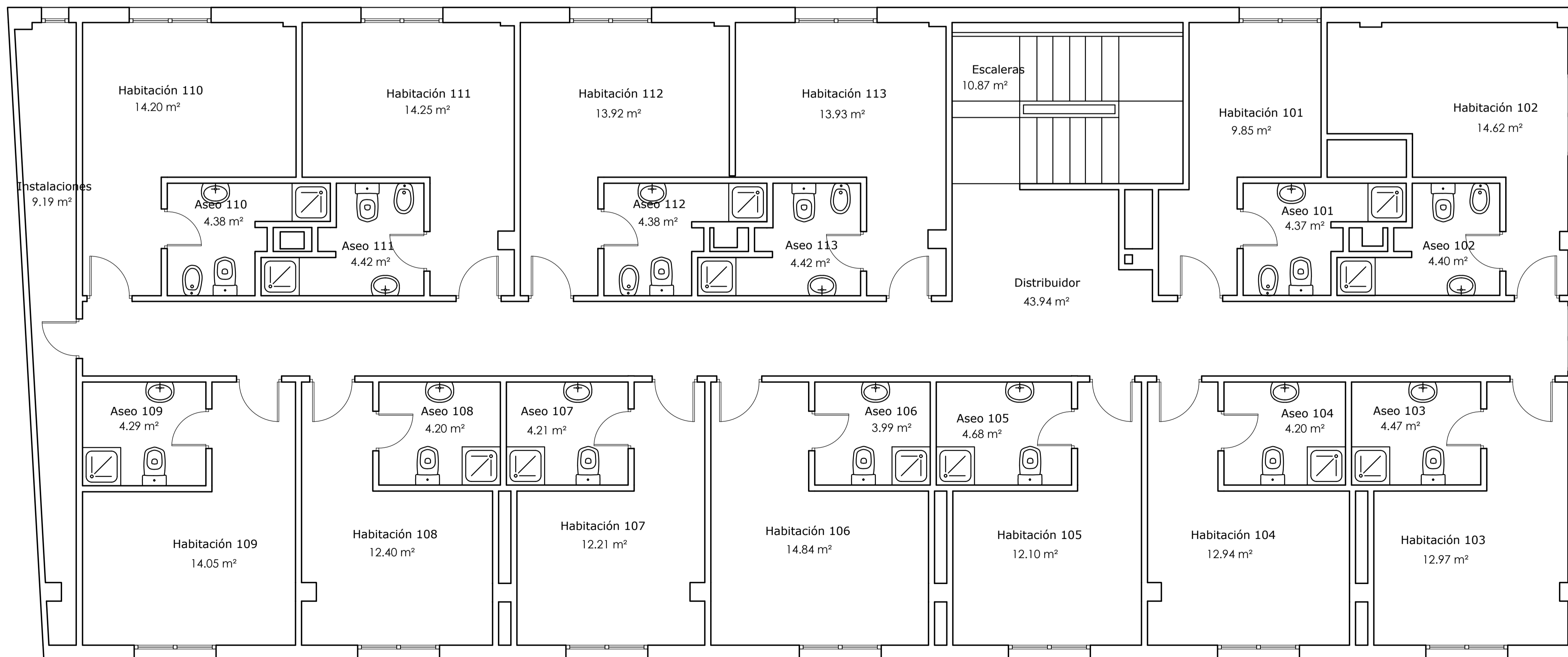
DESCRIPCIÓN	SUP. ÚTIL	SUP. CONSTRUIDA
- Bar Cafetería	177,35 m <sup>2</sup>	220,75 m <sup>2</sup>
- Hostal con Bar Especial	180,73 m <sup>2</sup>	211,18 m <sup>2</sup>
P. BAJA Total	358,08 m <sup>2</sup>	431,93 m <sup>2</sup>
P: PRIMERA Hostal	292,69 m <sup>2</sup>	341,17 m <sup>2</sup>
P: SEGUNDA Hostal	292,60 m <sup>2</sup>	249,23 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>943,37 m<sup>2</sup></b>	<b>1.022,33 m<sup>2</sup></b>

MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DE LICENCIA AMBIENTAL  
AVENIDA DE BURGOS Nº 60

PLANTA BAJA  
Distribución de usos  
Escala 1/50

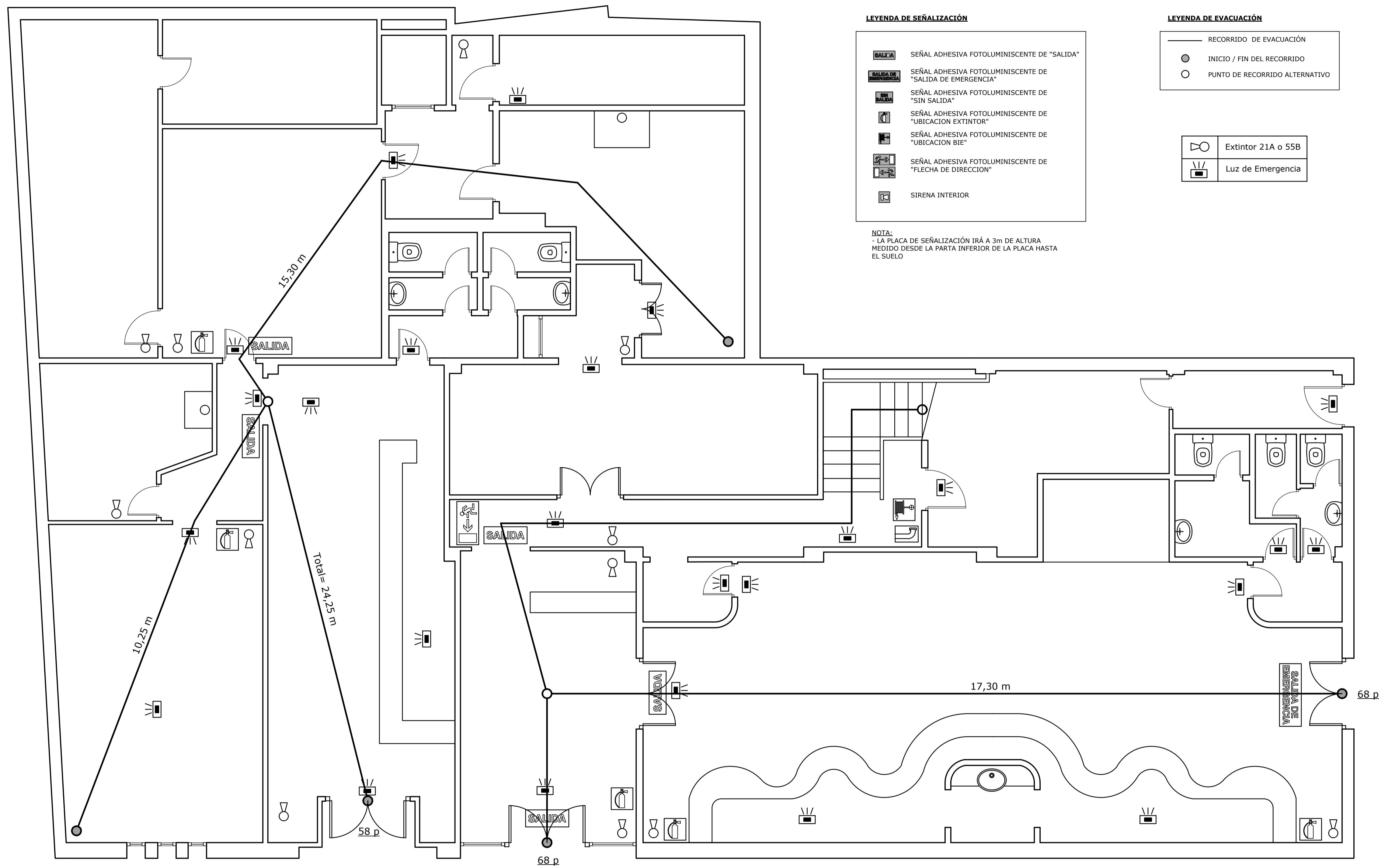


DESCRIPCIÓN	SUP. ÚTIL	SUP. CONSTRUIDA
- Bar Cafetería	177,35 m <sup>2</sup>	220,75 m <sup>2</sup>
- Hostal con Bar Especial	180,73 m <sup>2</sup>	211,18 m <sup>2</sup>
P. BAJA Total	358,08 m <sup>2</sup>	431,93 m <sup>2</sup>
P. PRIMERA Hostal	292,69 m <sup>2</sup>	341,17 m <sup>2</sup>
P: SEGUNDA Hostal	292,60 m <sup>2</sup>	249,23 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>943,37 m<sup>2</sup></b>	<b>1.022,33 m<sup>2</sup></b>



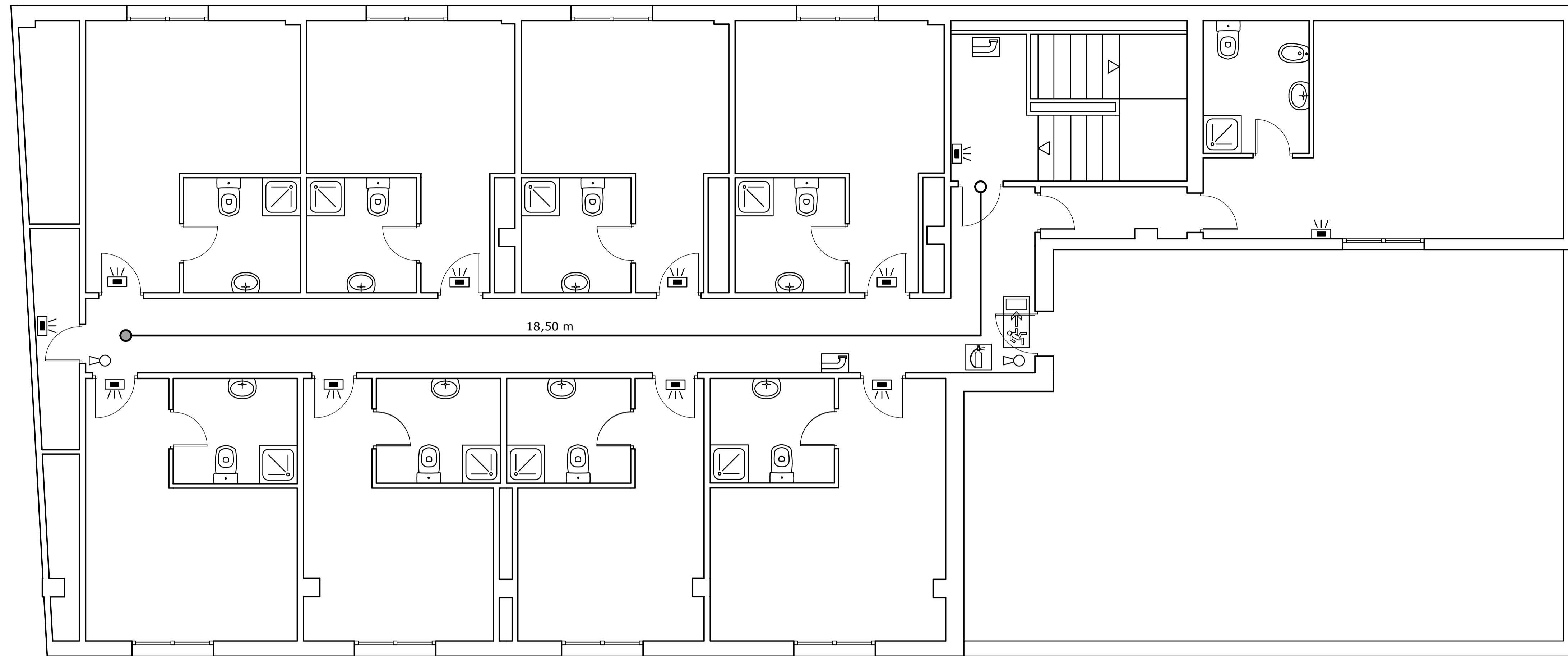
MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DE LICENCIA AMBIENTAL  
AVENIDA DE BURGOS Nº 60

PLANTAS PRIMERA Y SEGUNDA  
Distribución de usos  
Escala 1/50



MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DE LICENCIA AMBIENTAL  
AVENIDA DE BURGOS Nº 60

PLANTA BAJA  
DB SI Seguridad en caso de incendio  
Escala 1/50



**LEYENDA DE SEÑALIZACIÓN**

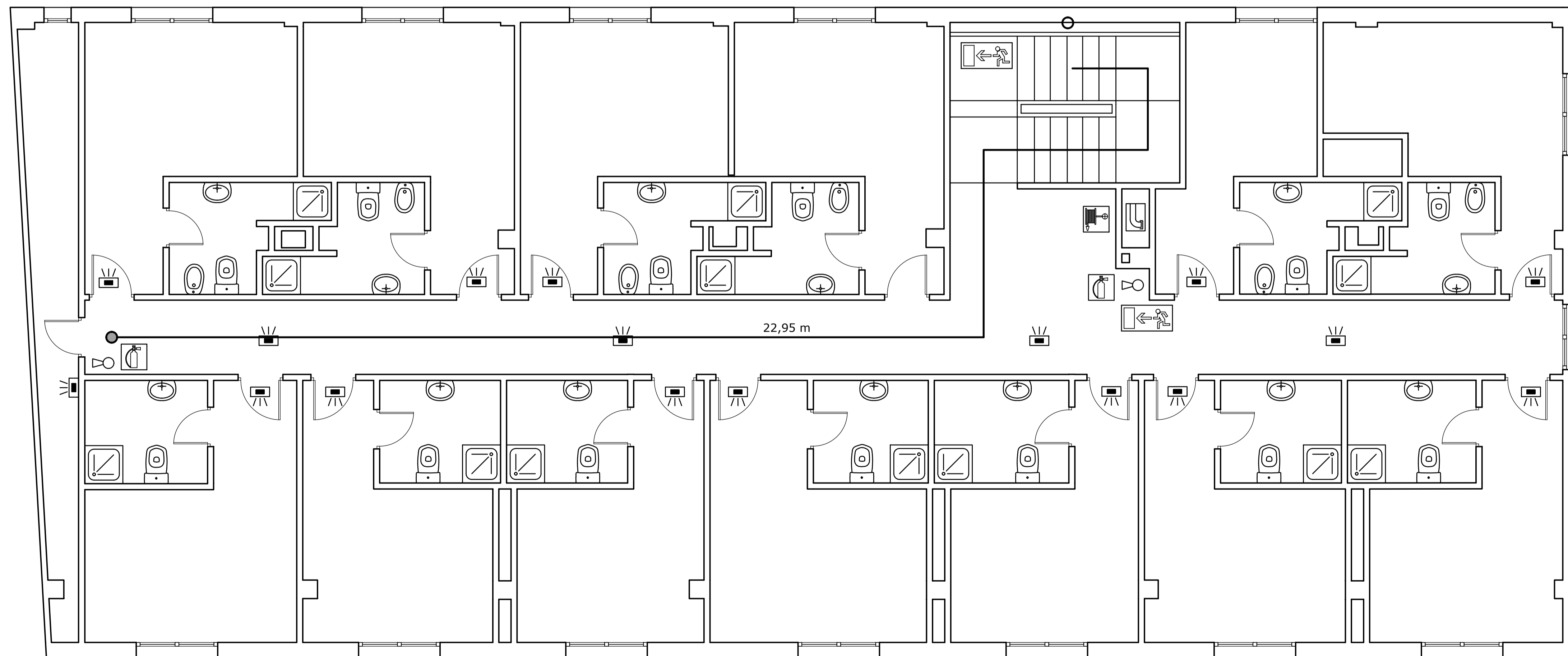
	SEÑAL ADHESIVA FOTOLUMINISCENTE DE "SALIDA"
	SEÑAL ADHESIVA FOTOLUMINISCENTE DE "SALIDA DE EMERGENCIA"
	SEÑAL ADHESIVA FOTOLUMINISCENTE DE "SIN SALIDA"
	SEÑAL ADHESIVA FOTOLUMINISCENTE DE "UBICACION EXTINTOR"
	SEÑAL ADHESIVA FOTOLUMINISCENTE DE "UBICACION BIE"
	SEÑAL ADHESIVA FOTOLUMINISCENTE DE "FLECHA DE DIRECCION"
	SIRENA INTERIOR

NOTA:  
- LA PLACA DE SEÑALIZACIÓN IRÁ A 3m DE ALTURA MEDIDO DESDE LA PARTA INFERIOR DE LA PLACA HASTA EL SUELO

**LEYENDA DE EVACUACIÓN**

	RECORRIDO DE EVACUACIÓN
	INICIO / FIN DEL RECORRIDO
	PUNTO DE RECORRIDO ALTERNATIVO

	Extintor 21A o 55B
	Luz de Emergencia



MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DE LICECNCIA AMBIENTAL  
AVENIDA DE BURGOS Nº 60

PLANTAS PRIMERA Y SEGUNDA  
DB SI Seguridad en caso de incendio  
Escala 1/50