

REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMA Y REHABILTACION DE CASA BURGUESA A UN ESTABLECIMINETO DE 8 APARTAMENTOS TURISTICOS Y LOCAL COMERICAL SIN USO DEFINIDO EN LA CALLE RICARDO ALCÓN Nº7. EL PUERTO DE SANTA MARIA. (CADIZ).

OCTUBRE 2025

PROPIEDAD:
EL PUERTO MANSIONS, S.L.

ARQUITECTO:
JOSÉ CARLOS GALAN JIMENEZ

31668524P JOSE CARLOS GALAN (R: B11915931)

Firmado digitalmente por 31668524P JOSE CARLOS GALAN (R: B11915931)
Fecha: 2025.12.20 14:26:37 +01'00'

REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMAY REHABILTACION DE CASA BURGUESA
A UN ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURISTICOS Y LOCAL SIN USO DEFINIDO

SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MASIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NOVIEMBRE 2025

Hoja resumen de los datos generales:

Fase de proyecto: REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO

Título del Proyecto: REFORMA Y REHABILTACION DE CASA BURGUESA PARA ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURISTICOS Y LOCAL SIN USO DEFINIDO

Emplazamiento: CALLE RICARDO ALCON Nº8, PUERTO DE SANTA MARIA

-Usos del edificio

Uso principal del edificio:

☒ Residencial	☒ turístico	☐ transporte	☐ sanitario
☐ Comercial	☐ industrial	☐ espectáculo	☐ deportivo
☐ Oficinas	☐ religioso	☐ agrícola	☐ educación

Usos subsidiarios del edificio:

☐ Residencial ☐ Garajes ☐ Locales ☐ Otros: Oficinas

Nº Plantas Sobre rasante: 3 Bajo rasante: 0

-Superficies

superficie total construida s/ rasante 635,56 m²

superficie total construida b/ rasante 0,00 m²

superficie total 635,56 m².

presupuesto ejecución material total **190.791,50 €**

-Estadística

nueva planta	☐	Rehabilitación	☒	vivienda libre	☒	núm. viviendas	8
legalización	☐	reforma-ampliación	☒	VP pública	☐	núm. Locales	1
				VP privada	☐	nº. plazas garaje	0

SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MASIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NOVIEMBRE 2025

ÍNDICE

A. MEMORIA.

A.1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1. AGENTES.
1.2. INFORMACIÓN PREVIA.
1.3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO Y DEL EDIFICIO, JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA, Y DE LAS OBRAS
1.4. PRESTACIONES DEL EDIFICIO.

A.2. MEMORIA CONSTRUCTIVA.

2.1. SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO.
2.2. SISTEMA ESTRUCTURAL.
2.3. SISTEMA ENVOLVENTE.
2.4. SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN.
2.5. SISTEMA DE ACABADOS.
2.6. SISTEMAS DE ACONSICIONAMIENTO E INSTALACIONES.
2.7. EQUIPAMIENTO.

A.3. CUMPLIMIENTO DEL CTE.

3.2. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DB-SI.

A.4. CUMPLIMIENTO DE OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES.

4.1. JUSTIFICACIÓN DECRETO 293/2009 DE ACCESIBILIDAD.

4.2. EXPÈDIENTE DE CALIFICACION AMBIENTAL

4.3 ESTUDIO ACUSTICO

4.4. CUMPLIMIENTO DE DECRERO 194/2010 DE 14 DE ABRIL

4.5. DECRETO 485/2019

4.6. GESTION DE RESIDUOS

4.7 ACTIVIDAD ARQUEOLOGICA

4.8 GESTION DE ACOMETIDAS

4.9 APORTACION DOCUMENTAL CONSEJERIA DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTE

4.10 JUSTIFICACION LUMINICA

B. PLANOS.

C. PRESUPUESTO.

SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MANSIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NOVIEMBRE 2025

A. MEMORIA

A.1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1 AGENTES

PROMOTOR	EL PUERTO MANSIONS, S.L. B-67884.221 PASEO VIRGEN DEL PUERTO 65, 10D MADRID	
ARQUITECTO y sociedad colegial	Ostenta el encargo la sociedad colegia Ingenio Arte Arquitectura S.L.P con nº colegial del COA de Cádiz 054 y con CIF nº B-11915931. La sede social sita en la calle Berrocalas nº3 de Jerez de la Frontera. El técnico redactor asignado es José Carlos Galán Jiménez, arquitecto colegiado con el nº 598 de COA de Cádiz.	
DIRECTOR DE OBRA	José Carlos Galán Jiménez, DNI nº 31668524-P, arquitecto colegiado con el nº 598 de COA de Cádiz.	
DIRECTORES DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA	Sin definir	
OTROS TÉCNICOS INTERVINIENTES	INSTALACIONES	
	ESTRUCTURAS	
	TELECOMUNICACIONES	
	OTROS	
SEGURIDAD Y SALUD	AUTOR DEL ESTUDIO	José Carlos Galán Jiménez, DNI nº 31668524-P, arquitecto colegiado con el nº 598 de COA de Cádiz.
	COORDINADOR DURANTE LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO	José Carlos Galán Jiménez, DNI nº 31668524-P, arquitecto colegiado con el nº 598 de COA de Cádiz.
	COORDINADOR DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA	Sin definir
OTROS AGENTES	CONSTRUCTOR	Sin definir
	ENTIDAD DE CONTROL DE CALIDAD	Sin definir
	REDACTOR DEL ESTUDIO TOPOGRÁFICO	
	REDACTOR DEL ESTUDIO GEOTÉCNICO	COSESUR;.
	OTROS	

1.2 INFORMACIÓN PREVIA

ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA	Se recibe por parte del promotor el encargo de un Proyecto Básico para adecuar una casa burguesa a un establecimiento turísticos de 8 unidades y local sin uso definido con una piscina privada en la azotea. El uso actual es de un edificio residencial privado entre medianeras y desuso al que se destinó en la planta baja una actividad comercial. El comercio tiene su acceso por la calle Virgen de los Milagros y el residencial por la calle Ricardo Alcón. Al respecto se muestra en la documentación gráfica el estado actual y el catastral que difieren en la superficie adscrita en la parcela de 16.00 m² aproximadamente. Por tanto, se pretende por un lado declarar la deficiencia de esta realidad urbana y por otro adaptar la edificación existente a un complejo de apartamentos turísticos en la modalidad de ciudad. La clasificación prevista es de una 1 llave. Se ha comprobado que la cartografía catastral de la finca no coincide con el reciente levantamiento topográfico. Esto se debe a que existe una pieza en el fondo de la parcela, de forma rectangular, que forma parte de la finca matriz desde antaño y que no se indica en la declaración catastral El edificio tenía interrumpida su conexión espacialmente para evitar los robos entre la planta baja con la primera y segunda lo que ace tener una imagen desvirtuada de sus conexiones
EMPLAZAMIENTO	**Situación:** Calle CL RICARDO ALCON nº7 de El Puerto de Santa Maria. Cádiz **Referencia Catastral:** 8242712QA4584A0001EK
ENTORNO FÍSICO. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	El edificio se encuentra integrado en el casco histórico de la ciudad configurándose inicialmente como una construcción de carácter plurifamiliar de casa burguesa. El conjunto edificado, emplazado en una esquina, está limitado lateralmente por las parcelas que comparten su medianera. Posee dos fachadas, una a calle Virgen de los Milagros con una longitud de 9,68 metros y la lateral por calle Ricardo Alarcón de 28,47 metros. La diferencia de cota entre ambas rasantes es de 19 cms aproximadamente. La parcela tiene forma poligonal irregular con una superficie en planta de 257,95 m² y la catastral de 241,00 m². El fondo edificable es de 28,47 metros. Aunque existen dos fachadas, la relación con el entorno urbano es bien distinta, quedado el acceso a las plantas superiores por calle Ricardo Alarcón y la salida de local sin uso definido por la calle Virgen de los Milagros. El edificio se muestra con tres plantas en ambas calles, aunque de forma parcial con dos en el fondo que da la calle Ricardo Alcón. Esta edificación está catalogada dentro del registro del plan especial de protección y reforma interior del conjunto histórico y entorno con ficha propia 140 N3, (BARRIO BAJO). Calificada como de uso Residencial y otros compatibles. Su intervención queda enmarcada dentro de los límites de obras de conservación y mantenimiento, las de consolidación y las de acondicionamiento, así como las de restauración, reforma menor y las de reforma parcial. Tiene como actuación obligada conservar la zona catalogada respetando tipología, morfología y ornamentación original.
NORMATIVA URBANÍSTICA	Es de aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de El Puerto de Santa María Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico y su Entorno. El presente Plan Especial fue aprobado definitivamente el 28/04/2021 por el Pleno municipal, y a los efectos de su entrada en vigor, el anuncio de la

	aprobación definitiva ha sido publicado en el BOP nº 105 de 04/06/2021
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	La parcela cuenta con todos los servicios de suministro eléctrico, abastecimiento de agua saneamiento y telefonía. No obstante, se solicita ampliación de los servicios.

REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMAY REHABILTACION DE CASA BURGUESA
A UN ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURISTICOS Y LOCAL SIN USO DEFINIDO

SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MANSIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NOVIEMBRE 2025

CUADRO RESUMEN DE NORMAS URBANÍSTICAS

	CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	PROYECTO
PARCELACIÓN	Parcela mínima	La registrada		254,00 m²
	Parcela máxima			
	Longitud mínima de fachada	LA EXISTENTE		mts.
	Diámetro mínimo inscrito			
USOS	Densidad	UNIFAMILIAR		8 viviendas
	Usos predominantes	RESIDENCIAL		RESIDENCIAL
	Usos compatibles	COMERCIAL/TERCIARIO		
	Usos prohibidos			
	EDIFICABILIDAD	SEGÚN APLICACIÓN DEL LAS CONDICONES DE LA PARCELA		635,36 m²
ALTURA	Altura máxima, plantas	PB+2+castillete		PB+2+castillete
	Altura máxima, metros			
	Altura mínimos	Altura libre mínima en vivienda 2,50 m		LA EXISTENTE
OCUPACIÓN	Ocupación planta baja y primera			91.49%
	Ocupación planta segunda			75.09 %
	Ocupación plena castillete			13.21%
	Patios mínimos			EXISTENTES
SITUACIÓN	Tipología de la edificación	CASA BURGESA		
	Separación lindero público	Alineada.		SE CUMPLE
	Separación lindero trasero			
	Separación entre edificios			
	Separación a lindero no compartido			
	Profundidad edificable	LA EXISTENTE		SE CUMPLE
	Retranqueos			
PROTECCIÓN	Grado protección Patrimonio-Hco.			
	Nivel máximo de intervención	N3		
OTROS	Cuerpos salientes			
	Elementos salientes			
	Plazas mínimas de aparcamientos	NO SE EXIGE		

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA QUE INCIDE EN EL EXPEDIENTE

☒ NO EXISTEN INCUMPLIMIENTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.

☐ EL EXPEDIENTE SE JUSTIFICA URBANÍSTICAMENTE A PARTIR DE UN INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA AÚN EN TRAMITACIÓN.

☐ EL PROMOTOR CONOCE LOS INCUMPLIMIENTOS DECLARADOS EN LOS CUADROS DE ESTA FICHA, Y SOLICITA A EL VISADO DEL EXPEDIENTE.

PROMOTOR, Fecha y firma

Junio 2023

ARQUITECTO, Fecha y firma

NOVIEMBRE 2025



INGENIO ARTE ARQUITECTURA S.L.P.
Calle Berrocalas nº3. Jerez de la Frontera. Email: ingenioarte@arquitectosdecadiz.com

Desarrollo de las circunstancias urbanísticas:
Aprobado definitivamente por Orden de 21-Feb-12, de modo condicionado (sujeto a subsanación de deficiencias técnicas, ya corregidas y que se incluyen a continuación) y parcial (sujeto al levantamiento de 15 suspensiones)". La Orden de 5-Nov-2013 publicada en el BOJA 237 de 3-Dic-2013 (en vigor desde el 24 de diciembre de 2013) incluye en su Anexo el articulado y las fichas refundidos del documento de aprobación definitiva y los 3 documentos de subsanación de deficiencias. Las determinaciones afectadas por el Documento de Levantamiento de Suspensión aparecen en dicho Anexo con una nota aclaratoria.

Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico y su Entorno.
El presente Plan Especial fue aprobado definitivamente el 28/04/2021 por el Pleno municipal, y a los efectos de su entrada en vigor, el anuncio de la aprobación definitiva ha sido publicado en el BOP nº 105 de 04/06/2021,

Clasificación: Suelo urbano.
Calificación: Zona Residencial.
Uso Característico: Residencial
Usos compatibles: Comercial, Hospedaje, Oficina,
Tipo de ordenación: Las que correspondan por aplicación de la parcela según las condiciones existente en el casco histórico.
La finca está dentro del catálogo de bienes inmuebles 140 N3. BARRIO BAJO

Altura máxima: PB+2+castillete escalera.
Edificabilidad: Queda determinada por las condiciones geotérmicas de la parcela existente

Justificación del cumplimiento de las condiciones urbanísticas.
La edificación proyectada cumple con las condiciones de uso de residencial público para apartamentos turísticos.

La edificación se sitúa alineada a vial.

La ocupación no cumple con la exigencia para un edificio de nueva planta.

Sobre la azotea se ha aumentado la superficie, que no computa a efectos de edificabilidad en concepto de cuarto de instalaciones del castillete de escalera, ascensor y aseos. Este volumen está retranqueado 3 metros

Justificación del articulado
Necesidad de demolición y ubicación del castillete.
Le son de aplicación los siguientes artículos:

Artículo 4.2.6. Superficie libre de edificación en cada parcela. Patios.

1. La diferencia entre la superficie de la parcela y la máxima ocupación (MOcp) será la superficie mínima libre de edificación en cada parcela.

2. La superficie libre de edificación estará separada de las líneas de fachada exteriores, como mínimo, por una crujía, y podrá fragmentarse en distintos recintos siempre que se cumplan las siguientes condiciones: 36 /IV normas y ordenanzas TÍTULO IV. DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN EL PUERTO DE SANTA MARÍA PLAN EESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HHISTÓRICO Y ENTORNO

- a. Que el recinto o recintos, más allá de una mera interpretación en términos funcionales de iluminación o

ventilación en dependencias, estructuren y organicen la edificación dentro de la parcela.

- b. Que en cada uno de ellos pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea igual o superior a los dos tercios (2/3) de la altura total de las plantas a las que sirva, y nunca menor de cuatrocientos (400) centímetros de diámetro. En caso de viviendas unifamiliares y de dos plantas de altura máxima, el lado menor del patio podrá reducirse hasta los trescientos cincuenta (350) centímetros.
- c. Al menos uno de los recintos, el patio principal, deberá tener una superficie no menor del cincuenta por ciento (50%) de la superficie libre a disponer en la parcela, y procurará situarse de modo que pueda tener continuidad visual, a través del zaguán, con el espacio público.
- d. En parcelas con uso residencial, salvo que la configuración o las reducidas dimensiones de la parcela no permitan otra disposición, la superficie libre de la parcela no podrá resolverse en un único espacio situado al fondo de la misma. Igualmente, salvo en edificios de uso exclusivo de servicios terciarios, los patios principales no podrán ser utilizados para su uso por los locales, sino únicamente como acceso a vivienda.

3. La superficie libre de edificación sólo podrá cubrirse a la altura del último forjado con elementos trasparentes y reguladores de la luz, tales como toldos, monteras, etc., siempre que quede garantizada la iluminación y ventilación. Como excepción, en edificios no catalogados podrán cubrirse con elementos translúcidos los patios secundarios de locales de servicios terciarios situados en planta baja, sin que esto signifique incremento de la ocupación y/o edificabilidad máxima permitida, con informe favorable de la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación del Plan Especial. No se considerarán superficies cubiertas las proyecciones de cornisas que, con un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros, pudieran proyectarse.

4. La cota de la superficie libre de edificación estará situada por encima de la cota de la rasante de la calle y a menos de cincuenta (50) centímetros por debajo de la solería de planta baja.

5. La superficie libre de edificación no podrá estar ocupada, ni total ni parcialmente, por la rampa de acceso al sótano, si lo hubiere; ni por las escaleras de acceso a plantas superiores.

6. La superficie libre de edificación en cada parcela, en intervenciones de nueva planta o ampliación, deberán respetar los árboles existentes de interés a juicio de los servicios municipales competentes.

7. Si se dispusieran, en uno o más lados de la superficie libre de edificación, galerías abiertas y comunes, en toda su altura, porticadas o en voladizo, la superficie libre de edificación de cada parcela podrá disminuirse en una superficie equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la superficie resultante de la proyección ortogonal sobre la planta baja de dichas galerías.

8. Las edificaciones tradicionales que se conserven y rehabiliten de acuerdo a las disposiciones del presente Plan Especial, incluso cuando supongan un número de viviendas o de superficie comercial habitable mayor de la preexistente, no se consideran disconformes con la ordenación por la falta de adecuación a las disposiciones sobre los patios contenidas en los apartados anteriores, siempre que las obras que se proyecten respeten las alineaciones existentes en planta baja y en plantas de piso o restituyan otras anteriores con mayor superficie de patio, sin perjuicio

del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad de la edificación.

9. Cuando el uso exclusivo a implantar en una parcela, mediante nueva planta, sea de los admisibles distintos del residencial, la superficie libre de edificación podrá ubicarse del modo más conveniente a las necesidades funcionales de la actividad, pero nunca en primera crujía. Cuando la parcela esté calificada de Servicios Terciarios (ST) y no se encuentre catalogada, la ocupación de la planta baja podrá ser de hasta el cien por cien (100%), sin que esta tolerancia implique incremento de la máxima edificabilidad permitida.

10. No será obligatoria la existencia de superficie libre de edificación si la superficie de la parcela existente fuere inferior a noventa (90) metros cuadrados en el caso de parcela medianera, o de ciento cuarenta (140) metros cuadrados en el caso de parcela en esquina, o no se pudiere inscribir en la misma un cuadrado de cinco por cinco (5x5) metros.

11. Se prohíbe de forma explícita el patio inglés (patio cuya cota de pavimento está por debajo de la rasante de la acera o terreno). 37 /IV

Artículo 4.2.10. Construcciones sobre la altura máxima.

*1. Con carácter general, por encima de la altura señalada en el artículo 4.2.8 sólo podrán elevarse instalaciones técnicas del edificio: aire acondicionado, placas solares, de telecomunicación, de radiocomunicación, etc. De igual modo podrán elevarse cuartos de máquinas de ascensor, cajas de escaleras y servicios generales de la finca, que no computarán a efectos de edificabilidad si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriale*s. Asimismo, con carácter excepcional, podrán autorizarse elementos ligeros y desmontables (toldos, verandas, etc.) que no distorsionen el plano de cubierta de la ciudad. La disposición de todas estas construcciones auxiliares y elementos ligeros se realizará Evitando su percepción desde la vía pública y, en todo caso, dicha disposición deberá ser informada por la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación de este Plan prevista en el Capítulo IV del Título IX de este Plan.

2.No obstante, a excepción de los edificios catalogados en los niveles NI, N2 y N3, se podrá autorizar por encima de la altura permitida -en número de plantas grafiada en los Planos de Ordenación- un cuerpo construido, retranqueado en su totalidad de la línea de fachada, o lados del ángulo de esquina en su caso, un mínimo de tres (3) metros, con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado menor o igual a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales que se apoya en el lado superior de los planos de las fachadas al espacio público, y cuya superficie no excederá de un veinticinco por ciento (25%) de la construida en la planta inmediatamente inferior, debiendo minimizarse su impacto mediante una correcta integración en el paisaje, sin que pueda exceder su altura interior de suelo a parte inferior del forjado de doscientos setenta y cinco (275) centímetros de longitud y debiendo contar con informe favorable de la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación del Plan Especial. En estas construcciones así dispuestas se permitirán trasteros, lavaderos y otros análogos, así como el uso de vivienda vinculado a la planta inferior, entendiéndose que está funcionalmente vinculado cuando al menos la mitad de la superficie necesaria para el desarrollo de su actividad se encuentra en la planta inferior. Este volumen así construido

y con destino a estos usos, no computará a efectos del cálculo del consumo de edificabilidad atribuido a la parcela. Si se opta por esta solución, no se permitirá sobre la altura anteriormente definida, ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones o instalaciones o antenas, que deberán ser incluidas en el cuerpo edificado. Tampoco se permitirá el acceso a la cubierta de las construcciones sobre las alturas máximas. En todo caso, la altura máxima del pretil de la cubierta de estas construcciones sólo podrá exceder cinco centímetros del mínimo exigido por el Código Técnico de la Edificación por seguridad.

3. En las edificaciones catalogadas en el Nivel 4, cuando así esté previsto en el plano de ordenación O.03 "Alturas de la edificación" y en su ficha específica del Catálogo se podrá elevar por encima de la altura señalada, un "remonte" edificado, que se permite, en general, para evitar medianeras vistas, y que debe disponerse conforme se especifique en la ficha de catalogación. La superficie edificada habilitada para dicho remonte se detraerá de la permitida en el apartado 2 anterior.

JUSTIFICACIÓN.

En el edificio no se demuele elementos que generen nuevos patios dado que se mantiene los actuales. Respecto a los cuerpos o volúmenes por encima de la altura reguladora se ha considerado la construcción de un nuevo castillete que alberga la caja de escaleras, el desembarco del ascensor y dos aseos. Estos son exigencia de la regulación sectorial del Decreto 485/2019 de 4 de junio, por el que se aprueba el Reglamento Técnico-Sanitario de las piscinas en Andalucía, Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas y el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. Es por ello que se aplicará la determinación 1. "*Con carácter general, por encima de la altura señalada en el artículo 4.2.8 sólo podrán elevarse instalaciones técnicas del edificio: aire acondicionado, placas solares, de telecomunicación, de radiocomunicación, etc. De igual modo podrán elevarse cuartos de máquinas de ascensor, cajas de escaleras y servicios generales de la finca, que no computarán a efectos de edificabilidad si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales*"

Respecto a la edificabilidad existente:

Le son de aplicación los siguientes artículos:

Artículo 4.2.11. Condiciones de edificabilidad.

1. La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas calificadas de Zona de Ordenación Residencial Barrio Bajo (BB) que no cuentan con edificación catalogada se determinará como resultante de la aplicación de los parámetros de máxima ocupación y de altura máxima (en número de plantas) establecidos. Caso que una parcela tuviera señalada en los Planos de Ordenación alturas diferentes se aplicará la regla anterior de manera proporcional a cada parte de la superficie de la parcela existente en cada subzona con alturas máximas diferenciadas, siendo la edificabilidad total el sumatorio resultante.

2. En las parcelas que cuenten con esta calificación (Zona de Ordenación Residencial Barrio Bajo-BB) en las que se

localicen edificaciones catalogadas se aplicarán preferentemente las siguientes reglas:

2.1. En las edificaciones catalogadas con Nivel 1 o Nivel 2, la edificabilidad total será la establecida en su ficha de catalogación específica, y supletoriamente, para el supuesto de ausencia de este parámetro en la misma, la determinada en las regulaciones de los artículos 6.2.8 y 6.2.9 para cada caso. En todo caso, sólo se posibilitarán las actuaciones permitidas en su ficha de catalogación.

2.2. En las edificaciones catalogadas con Nivel 3 o 4, la edificabilidad total o superficie máxima construible, se entenderá teórica, y se calculará conforme a la regla del apartado 1 anterior, debiendo tomarse para ello como referencia de altura máxima la del número de plantas que se fija en los Planos de Ordenación. La materialización de la edificabilidad máxima teórica estará condicionada en todo caso al cumplimiento de las limitaciones derivadas de su régimen de protección conforme a las disposiciones de estas Normas y Ordenanzas, y específicamente, por lo dispuesto en su ficha de catalogación individualizada. Esta regla no será de aplicación cuando el alcance de la protección establecido en la ficha del inmueble catalogado se refiera a la totalidad del conjunto y en aquellos otros casos en los que no se admitan las actuaciones de reforma general, en cuyo caso la edificabilidad máxima atribuida por este Plan coincidirá con la materializada en la actualidad

Podrá ser también reconocida como edificabilidad materializable, la preexistente con anterioridad que resulte acreditada en base a hallazgos y criterios de preexistencias históricas de interés, que deberá ser informada favorablemente por la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación de este Plan prevista en el Capítulo IV del Título IX. Asimismo, en las intervenciones de rehabilitación, se respetará la edificabilidad existente en la actualidad en los edificios catalogados con Nivel 3 o 4, cuando la misma sea superior a la resultante de la aplicación de la regla del apartado 1 anterior. En aquellas parcelas catalogadas con Nivel 3 y 4 que cuenten con derecho a materializar la edificabilidad no consumida que les permite la aplicación de la regla del párrafo primero, la misma podrá disponerse en la última planta, si la misma no se encuentra colmatada, o bien en espacios libres de parcela que carezcan de interés. De igual modo, con la finalidad de fomentar actuaciones de rehabilitación, en las edificaciones del Nivel 3 y 4 en aquellos casos en que no esté colmatada la última planta (por situarse el cuerpo edificatorio de la misma en la primera crujía de fachada) se permitirá que pueda ocuparse parte de la superficie libre de esta última planta en el supuesto en que estando ya agotada la edificabilidad máxima admitida por aplicación de las reglas anteriores, se acredite que la superficie útil de la construcción actual o de su propuesta de rehabilitación es menor al sesenta y cinco por ciento (65%) de la construida. La ocupación adicional de la última planta no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) de la construida en la planta inmediatamente inferior; de igual modo el conjunto de ocupación de la última planta (teniendo presente el volumen preexistente en primera crujía) no podrá superar el ochenta por ciento (80%) de la construida en la planta inferior. Las ocupaciones de la última planta que en aplicación de los dos últimos párrafos puedan resultar admisibles en edificios con Nivel 3 y 4 conforme a las fichas de su catalogación, se autorizarán vinculadas a actuaciones de conservación y rehabilitación del conjunto del edificio, y deberán contar con el informe favorable de la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación de este Plan Especial prevista en el Capítulo IV del Título IX. La disposición del volumen adicional se dispondrá conforme a las determinaciones específicas de la ficha del Catálogo. En caso de que no se estableciera criterio específico, la disposición del volumen adicional no podrá situarse en aquella parte de la cubierta correspondiente a las perimetrales del patio principal, así como de otros patios de interés, ni afectar a otros elementos relevantes identificados en su respectiva ficha.

2.3. No obstante, la edificabilidad correspondiente a los remontes habilitados por la aplicación de la norma sobre altura del apartado 3 del artículo anterior no computará a los efectos del cálculo de la superficie edificable total o superficie máxima construible.

3. Así mismo, en las parcelas con esta calificación residencial pormenorizada (BB) localizadas en los ámbitos de las Actuaciones Específicas de Revitalización, su edificabilidad máxima estará limitada por el parámetro pormenorizado indicado específicamente en la ficha correspondiente del ámbito (Anexo a estas Normas y Ordenanzas).

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en los casos de rehabilitación (incluyendo actuaciones de reforma parcial y general) de edificaciones no catalogadas o protegidas con Nivel 4, cuando el volumen construido preexistente fuera superior a la edificabilidad resultante de aplicar la regla del apartado 1, se respetará aquél en la medida que no corresponda a piezas accesorias (cubiertas provisionales y otras análogas) o volumetrías añadidas irregularmente.

JUSTIFICACIÓN.

En el proyecto no altera la edificabilidad existente expuesta en la ficha del catálogo (140 N3) y materializada en la edificación.

Respecto a los elementos que componen la fachada:

Le son de aplicación los siguientes artículos:

Artículo 4.2.13. Fachadas.

1. Se consideran fachadas a efectos de estas Normas y Ordenanzas los planos de la edificación coincidentes con las alineaciones exteriores e interiores. No obstante, a los solos efectos de sus condiciones estéticas las fachadas que conforman el patio principal se tratarán de manera similar a las fachadas exteriores excepto en aquellas determinaciones propias de éstas, tales como galerías acristaladas y otros elementos similares.

2.Las actuaciones de consolidación, restauración, rehabilitación o nueva edificación deberán atenerse a los sistemas constructivos tradicionales en la formación de fachadas, respetando las siguientes reglas en cuanto a los materiales a emplear:

2.1. Se admiten, ejecutados con mortero de áridos finos, los revocos de cal o cemento fratasado y blanqueado a la cal, así como los morteros monocapa y bicapa. En edificios catalogados, cuando un revoco se superponga a otro anteriormente existente, se deberán realizar los estudios necesarios para establecer el valor del antiguo o capas interiores y su posible recuperación o preservación. La textura del paramento será preferentemente lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares.

2.2. Se admiten las fachadas de piedra en sus modalidades de mampostería, sillería o aplacados, con la condición de utilizar piedras naturales según las coloraciones de tonos pardos, crudos y ocres suaves, y en ningún caso pulimentadas.

2.3. Los paramentos y portadas de piedra ostionera se procurarán restituir a su estado tradicional, esto es, con

acabado de revoco con mortero de cal y pintura a la cal, o con tintado de pintura a la cal. Podrán valorizarse los labrados protegiéndola con productos específicos.

2.4. No se admiten muros de ladrillo visto de cualquier calidad, bloques de hormigón, muros cortina ni sistemas análogos, revestimientos de plaqueta, gresite, vidriados, imitaciones a sistemas constructivos, metálicos, fibrocemento y similares.

2.5. No se admiten rotulaciones ni imaginería sobre los paramentos excepto aquellos, con valor histórico existentes anteriormente a la entrada en vigor del presente Plan.

3.Composición de fachada:

3.1. Con carácter general se evitarán los eclecticismos en la obra de nueva planta, entendiendo por esto, la utilización de los lenguajes arquitectónicos miméticos de los históricos para la composición de fachada. Se prohíbe expresamente la combinación de elementos historicistas y tradicionales con otros racionalistas y modernos. Se recomienda una morfología sencilla y una ordenación esquemática, reduciendo al mínimo la diversidad tipológica de vanos y carpintería para ofrecer un soporte neutro sobre el que se valoren los edificios con valor histórico y artístico.

3.2. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiéndose resolver totalmente el proyecto que se presente para la obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales. Las alturas de plantas bajas y altas deberán adoptarse en lo posible al orden de las edificaciones colindantes.

3.3. La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados, evitando la sucesión de pilares como motivo de composición.

3.4. Los pretiles de fachada a calle, se ejecutará mediante fábrica, sin aberturas de ningún tipo.

4.Huecos. El tamaño y proporción de los huecos en las fachadas será el que cumpla las siguientes limitaciones:

4.1. La suma de las superficies de todos los huecos de fachada ha de ser menor al cuarenta y cinco por ciento (45%) de la superficie total de la fachada. Para el cálculo del porcentaje de huecos, no se incluirá el pretil de cubierta, tomándose como altura la existente hasta la cara superior del forjado de cubierta que define la altura en fachada.

4.2. La suma de la anchura de todos los huecos de fachada en cada planta ha de ser:

- a. En la planta baja: menor al sesenta por ciento (60%) de la longitud de la fachada.

- b. En el resto de las plantas: menor al cuarenta por ciento (40%) de la longitud de la fachada.

- c. En fachadas orientadas al norte (en el sector circular comprendido entre los 315º y los 45º sexagesimales) podrá incrementarse, en las plantas altas, la superficie y los anchos totales de los huecos en un cinco por ciento (5%).

4.3. Los huecos de garaje tendrán un ancho no mayor de trescientos cincuenta (350) centímetros, medidos entre

jambas, y quedarán a una distancia mínima de setenta (70) centímetros de la línea medianera o, en su caso, de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de la fachada. Las puertas de acceso rodado al garaje no podrán invadir, en ningún caso, la vía pública

4.4. Se prohíbe que los huecos de los locales comerciales lleguen hasta las paredes medianeras. A tal efecto el tramo de fachada entre medianería y hueco, o, en su caso de la esquina de la parcela, habrá de tener una dimensión mínima de setenta (70) centímetros.

4.5. En el resto de los huecos de fachada se procurará que domine la dimensión vertical, en proporción mínima 1,8:1. El ancho máximo aconsejable de huecos es de ciento sesenta (160) centímetros, y separación mínima de cincuenta (50) centímetros entre huecos. La altura de los huecos de balcones y cierros, no podrá ser inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

5.Colores:
- a. Se consideran colores adecuados los de las gamas del color blanco, al igual que aquellos otros cuya presencia en la edificación preexistente esté acreditada y tengan una antigüedad superior a cien años. Las nuevas intervenciones deberán respetar la coloración de las zonas urbanas que la tengan característica. Estas determinaciones de color son extensivas para los diferentes elementos de la fachada.
- b. En el caso de emplearse pinturas al silicato la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando los tonos intensos y brillantes, que habrán de rebajarse a tal fin. Los colores de los paramentos serán preferentemente blancos y ocres.
- c. Las jambas, molduras, cornisas y zócalos podrán pintarse con colores distintos a fin de resaltar los huecos y elementos de composición.
- d. Los colores en casas isabelinas y su entorno, serán: blancos, ocres y tonalidades pastel.
- e. Los elementos de resalte podrán pintarse en el mismo color del plano de fachada o en blanco, y en caso de paramento blanco en cualquiera de los colores citados en el punto d) anterior.
- f. Las carpinterías se pintarán en colores tradicionales a saber: blanco, verde carruaje, o marrón oscuro. Las cerrajerías se pintarán en colores verde (carruaje, bodega, primavera), blanco o negro.
- g. Los zócalos serán de tonos oscuros: verde carruaje, marrón o negro. En las fachadas isabelinas se permitirá la piedra natural de mármol o granito.

6. El empleo de carpintería metálica o plástica deberá restringirse en función del tipo de intervención de que se trate, la situación del hueco dentro de la edificación, el color y los demás factores que pueden incidir negativamente en la estética del edificio. Se recomienda el uso de la madera en las carpinterías, persianas y portones. En los edificios catalogados en los niveles 1 y 2 el uso de la madera, pintada en los colores que se indican en el apartado f) del punto 5 anterior, será obligatorio.

7. Elementos decorativos. Se recurrirá al empleo de materiales de calidad como aplacados y estucos, quedando prohibido el empleo de elementos decorativos miméticos de los históricos.

8. Elementos sobrepuestos. Se prohíben en fachadas los elementos sobrepuestos ajenos a la lógica del propio edificio, como toldos, marquesinas, jardineras de obra, escaparates y vitrinas voladas o adosadas, carteles luminosos, anuncios y similares, que no cumplan con los requisitos establecidos en el Capítulo IV del Título VII de estas Normas y Ordenanzas.

9. Con carácter general, estarán prohibidos:
a. Los antepechos de obra de fábrica, piedra y similares.
c. Las persianas con tambor exterior y cierres metálicos enrollables.
d. Los cerramientos de huecos enrasados en fachada.
e. Los elementos sobrepuestos del apartado 8 anterior que no cumplan las condiciones establecidas en el Capítulo IV del Título VII siguiente.

10. El contenido regulado en el presente precepto (excepto el apartado 4 relativo a los huecos) tiene carácter de Ordenanza de Edificación.

Artículo 4.2.14. Miradores, aleros, cornisas y balcones.

1.Miradores. Únicamente se admiten las torres-miradores existentes, que deberán conservarse y rehabilitarse. Se prohíben en construcciones nuevas.

2.Aleros, cornisas y balcones:

2.1. Se admiten los balcones y cornisas siempre que la calle tenga en ese punto un ancho no inferior a seis (6) metros. Para los balcones se exigirá supletoriamente que la acera tenga como mínimo ciento cincuenta (150) centímetros. En todos los casos, el gálibo a la acera debe ser superior a trescientos cuarenta (340) centímetros

2.2. Los vuelos de cornisas y aleros máximos permitidos serán de treinta (30) centímetros para soluciones con moldura y veinte (20) centímetros si no existen molduras.

2.3. La distancia del balcón a la medianera será como mínimo de cincuenta (50) centímetros. Los balcones deberán estar separados entre sí, como mínimo ochenta (80) centímetros en una misma finca. El ancho del balcón no podrá exceder los doscientos (200) centímetros y su vuelo no excederá, en ningún caso, de cincuenta (50) centímetros en calles que cuente en ese punto un ancho entre seis y ocho metros; en calles con ancho superior, el vuelo podrá alcanzar hasta los sesenta (60) centímetros. La barandilla, de altura no inferior a ciento diez (110) centímetros, será de barrotes verticales de hierro, debiendo pintarse como el resto de la fachada. Además podrán utilizarse otros materiales como vidrios, y maderas que sean homogéneas con el resto de la fachada. La longitud total de los balcones y cuerpos volados en cada planta no excederá del veinticinco por ciento (25%) de la suma de las longitudes de todos los frentes de fachada exteriores correspondientes a cada una de las plantas, medidas en el plano vertical de fachada sobre alineación oficial de ésta. La distancia del balcón a la medianera será como mínimo de cincuenta (50) centímetros. Los balcones deberán estar separados entre sí, como mínimo ochenta (80) centímetros en una misma finca.

2.4. Se prohíben expresamente los tejaroces o marquesinas en forma de pequeños tejados y los antepechos opacos

en balcones.

3.Cierres o galería de madera en palillera acristalada en balcones. En edificios catalogados en el Nivel 1 y Nivel 2 habrán de ser similares a las tradicionales las particiones y el grosor de la palillera.

4.El contenido regulado en el presente precepto tiene carácter de Ordenanza de Edificación.

Artículo 4.2.16. Elementos y cuerpos salientes.

1.Elementos salientes

a. Las jambas, recercados moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a seis (6) centímetros.

b. Se prohíben los zócalos de revestimientos plásticos o planchas metálicas.

c. El realce máximo del zócalo será de diez (10) centímetros respecto al plano de fachada.

2.Cuerpos salientes.

a. Se permiten en planta baja, con un vuelo no superior a veinte (20) centímetros y siempre que la acera tenga como mínimo ciento cincuenta (150) centímetros.

b. En otras plantas se permitirán con un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros. No obstante lo anterior en obras de rehabilitación se permitirán vuelos hasta un máximo de ochenta centímetros (80), con un canto máximo de doce (12) centímetros, ejecutados al modo tradicional.

c. Los balcones, cornisas y aleros se regulan por lo dispuesto en el artículo 4.2.14

3.El contenido regulado en el presente precepto tiene carácter de Ordenanza de Edificación

JUSTIFICACIÓN.

La propuesta de la fachada que da su frente a la calle Ricardo Alcón pretende subsanar las irregularidades de las alineaciones de los huecos existente en su parte derecha. Al respecto se observa que los morteros presumiblemente oculten bajo el revestimiento otra disposición que deberá ser objeto de estudio y análisis una vez se halla retirado este soporte.

No obstante, la nueva disposición cumple con los requerimientos en el diseño de los huecos, dimensiones y materiales de las carpinterías. No se ejecutará nuevos balcones.

Así se expone que la superficie de la fachada es de 303,68 m². La propuesta alcanza un área incluidos los huecos existentes y nuevos de 43,74 m². Esta cantidad es inferior al 45% de la exigencia del articulado.

Por otro lado, la suma de los anchos de los huecos asciende a 8,21 metros en planta baja (20.28 %), a 9.32 metros en la planta primera (19.17%) y a 5.84 en la segunda (16.29%). Así mismo las longitudes correspondientes a los tramos de las fachadas en la planta baja asciende a 28.49 metros, en la primera a 28.49 metros y 22.08 en la segunda. Estos valores están muy por debajo de la

exigencia del 45% de la suma de las luces de los huecos de la planta baja y del 40% para el resto de las plantas.

Los acabados en ambas plantas serán con revestimiento de mortero de cal, pintura al silicato de color blanco. Las molduras de las cornisas y jambeados tendrán un aspecto en piedra arenisca después de haber eliminado la pintura que la oculta. Todas las carpinterías dispondrán de tapaluces que en ocasiones será los existente tras una exhaustiva restauración y reparación.
Las carpinterías, tanto nuevas como existentes, serán de madera pintadas en color blanco. Las rejas de los balcones y barandillas en verde carruaje. El zócalo se pintará en negro. Por otro lado, se restaurará el guardacantón eliminando las capas de pintura existentes

Respecto a la documentación fotográfica de la finca:
Se ha procedido a aumentar la fotografía en dos planos en la documentación gráfica

JUSTIFIACION Artículo 4.2.11. Condiciones de edificabilidad

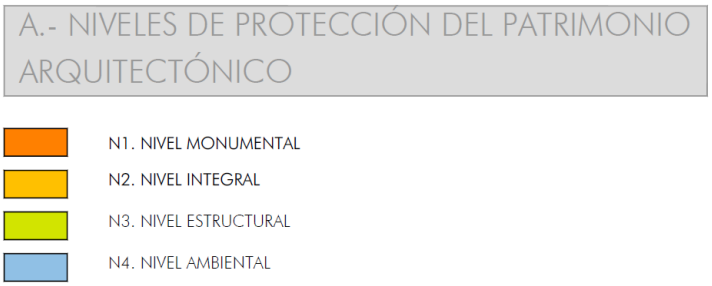
2.2. En las edificaciones catalogadas con Nivel 3 o 4, la edificabilidad total o superficie máxima construible, se entenderá teórica, y se calculará conforme a la regla del apartado 1 anterior, debiendo tomarse para ello como referencia de altura máxima la del número de plantas que se fija en los Planos de Ordenación. La materialización de la edificabilidad máxima teórica estará condicionada en todo caso al cumplimiento de las limitaciones derivadas de su régimen de protección conforme a las disposiciones de estas Normas y Ordenanzas, y específicamente, por lo dispuesto en su ficha de catalogación individualizada. Esta regla no será de aplicación cuando el alcance de la protección establecido en la ficha del inmueble catalogado se refiera a la totalidad del conjunto y en aquellos otros casos en los que no se admitan las actuaciones de reforma general, en cuyo caso la edificabilidad máxima atribuida por este Plan coincidirá con la materializada en la actualidad.

Al respecto la edificación tiene materializada 583 m² de edificabilidad. Además, tiene un grado de catalogación N3. En su ficha de catalogo 140 N3. Así mismo el ALCANCE DE LA PROTECCIÓN implica. La composición a nivel espacial y estructural; las fachadas y elementos característicos de las mismas, entre los que destaca el guardacantón, los patios y elementos singulares de los mismos.

SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MANSIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NOVIEMBRE 2025



Ilustración 1 Fragmento del plano de niveles de protección



SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MANSIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NOVIEMBRE 2025



Ilustración 2 Fragmento del plano de alturas reguladoras



En el proyecto se indica una superficie construida sin el castillete de 609,80 m² y de 635,36 m² en su totalidad

REGISTRO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA N° 1
NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS
Nota informativa conforme al Art°. 332 del Reglamento Hipotecario.
Fecha: 25/09/2025
FINCA DE EL PUERTO DE SANTA MARIA N°: 457
C.R.U.: 11021000108974
DATOS REGISTRALES
Tomo: 2423 Libro: 1765 Folio: 8 Inscripción: 24

REGISTRO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA N° 1
NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS
Nota informativa conforme al Art°. 332 del Reglamento Hipotecario.
Fecha: 25/09/2025
FINCA DE EL PUERTO DE SANTA MARIA N°: 457
C.R.U.: 11021000108974
DATOS REGISTRALES
Tomo: 2423 Libro: 1765 Folio: 8 Inscripción: 24

SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MANSIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NOVIEMBRE 2025

JUSTIFIACION Artículo 4.2.18. Condiciones particulares de uso y densidad

c. Para rehabilitación: El número total de viviendas, se determinará por el cociente entero de dividir la edificabilidad total asignada a la parcela entre sesenta y cinco metros (65 m²) y se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta y dos (32) metros cuadrados. No obstante, si la densidad existente de la edificación a rehabilitar arroja un resultado mayor, se respetará la existente siempre que todas las unidades cuenten con condiciones de habitabilidad y superen el mínimo de 32 metros cuadrado. En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie que la adoptada en cada caso como parámetro para establecer la densidad, el resto de edificabilidad podrá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

El edificio pose una superficie construida de 583 m². La propuesta implica una distribución de 8 unidades ocupable. El cociente establecido de 65 m² impone que el total de viviendas quede fijado en 8.96 viviendas, esto es de 9 viviendas en total. La propuesta cumple con este parámetro además de la superficie adscrita a cada apartamento es la siguiente:

Apartamento A1: 44,94 m² de superficie útil, construida de 58,70 m²
Apartamento A2: 38,10 m² de superficie útil, construida de 52,50 m²
Apartamento B3: 41,10 m² de superficie útil, construida de 60,95 m²
Apartamento B1: 75,35 m² de superficie útil, construida de 93,10 m²
Apartamento B2: 44,63 m² de superficie útil, construida de 62,77 m²
Apartamento C1: 37,47 m² de superficie útil, construida de 52,25 m²
Apartamento C2: 33,59 m² de superficie útil, construida de 40,80 m²
Apartamento C3: 30,67 m² de superficie útil, construida de 40,68 m²

JUSTIFIACION Artículo 4.3.4. Máxima ocupación y superficie libre de edificación

6. En los casos de reforma parcial, el espacio libre estructurador mantendrá la superficie y ubicación anterior a la reforma, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad de la edificación. Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remontes excluyendo los remontes anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

La ocupación de la parcela es del 94.63%. Se mantiene la ocupación del edificio original y el espacio libre de la parcela dado que es una reforma parcial y obras de, restauración con rehabilitación y que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado. Se ha aportado el levantamiento topográfico detallado

JUSTIFIACION *Respecto al uso del local*

En el edificio de deja previsto un local comercial sin uso definido cuya formalización existente corresponde al antiguo negocio dedicado a una juguetería. Al respecto la adaptación futura pretende albergar un comercio de venta al menor de souvenir.

En EL Puerto a 2 Noviembre 2025

Fdo.; José Carlos Galán Jiménez,

arquitecto



SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MANSIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NOVIEMBRE 2025



1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Denominación: CASA
Ref. Catastral: 8242712/GA4584A
Sector: Barrio Bajo
Situación: Ricardo Alcón 07

2. CARACTERÍSTICAS ACTUALES DEL INMUEBLE

Tipología: Casa entre medianeras
Uso: Residencial
Conservación: Bueno
Nº de Plantas: III
Alteraciones: Planta baja alterado por adecuación a uso comercial. Cegado de huecos en fachda.

3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE

Interés individual: Interesante composición de fachada por su sencillez y espontaneidad en la disposición y tipología de huecos.Arqueológico Subyacente-Grado I.

Interés global: Conforma el caserío tradicional, ayudando a mantener la imagen del conjunto histórico.

4. ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

La composición a nivel espacial y estructural; las fachadas y elementos cerrajeros de las mismas, entre los que destaca el guardacantón, los patios y elementos singulares de los mismos.

5. ACTUACIONES CONTEMPLADAS

5.1 Actuaciones permitidas

Obras de conservación y mantenimiento, las de consolidación y las de acondicionamiento, así como las de restauración, reforma menor y las de reforma parcial.

5.2 Actuaciones prohibidas

Quedan prohibidas las ampliaciones verticales y horizontales ,la demolición total y parcial que no estén contempladas en el Catálogo, definidas en las actuaciones permitidas, salvo las necesarias para las Actuaciones Obligadas.

5.3 Actuaciones obligatorias

Conservar la zona catalogada respetando tipología, morfología y ornamentación original.
Eliminar rótulos y recuperar huecos originales

5.4 Actuaciones recomendadas

Las requeridas para garantizar la conservación de la finca.
Realizar las adaptaciones demandadas por el uso de manera respetuosa con el estado original.

6. OBSERVACIONES

SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MANSIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NOVIEMBRE 2025

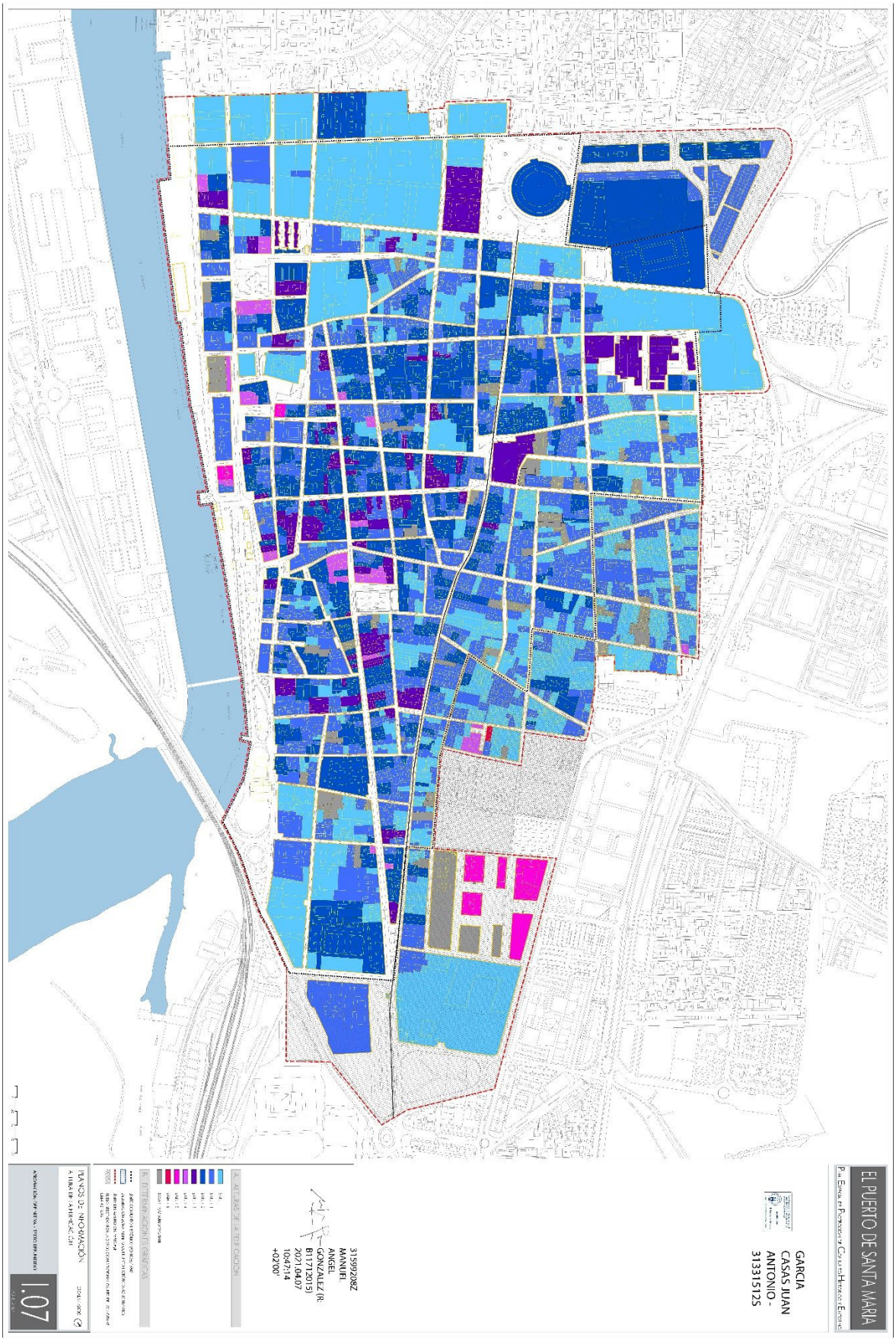


Ilustración 3PLANO DE ALTURAS

Información Registral expedida por:

CESAR JARABO RIVERA

Registrador/a de la Propiedad de EL PUERTO DE SANTA MARÍA Nº 1

C/ Octavio Paz, 1
11500 - EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ)
Teléfono: 956851368
Fax: 956872801
Correo electrónico: puertodesantamaria1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

KRINO ABOGADOS Y ASESORES TRIBUTARIOS S.L.P.

con DNI/CIF: B87445391

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Otros: INSCRIPCION.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **Q96QM89C**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia: ***CL RICARDO ALCON 7***

REGISTRO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA Nº 1

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Nota informativa conforme al Artº. 332 del Reglamento Hipotecario.

Fecha: 25/09/2025
FINCA DE EL PUERTO DE SANTA MARIA Nº: 457
C.R.U.: 11021000108974

DATOS REGISTRALES

Tomo: 2423 Libro: 1765 Folio: 8 Inscripción: 24

DESCRIPCION

URBANA: Registral 457. Casa en El Puerto de Santa María en calle Virgen de los Milagros número noventa y dos, esquina y vuelta, a calle Ricardo Alcón, donde está señalada con el número siete, que tiene su entrada actualmente por esta calle a la cual tiene su fachada al Norte y linda, al frente o noreste, con la calle Ricardo Alcón por donde tiene su acceso; al fondo o suroeste, con el edificio de la comunidad de propietarios de la calle Virgen de los Milagros, número 94, con referencia catastral 8242713QA4584A; a la derecha entrando o noroeste, con el edificio de la comunidad de propietarios de la calle Ricardo Alcón, número nueve, con referencia catastral 8242711QA4584A y con el edificio de la comunidad de propietarios de la calle Virgen de los Milagros, número 94 con referencia catastral 8242713QA4584A; a la izquierda entrando o sureste, con la calle Virgen de los Milagros. Su solar mide doscientos cincuenta y cuatro metros cuadrados, y su edificación consta de tres plantas de altura, teniendo en su centro un patio de luces y ventilación, teniendo una superficie total construida de quinientos ochenta y tres metros cuadrados.

Referencia Catastral: 8242712QA4584A0001EK
ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: Coordinado con catastro.
NUMERO DE REGISTRO PARA ALQUILER:

TITULARES ACTUALES

Doña **JIMENA MORET FERNANDEZ** con D.N.I. 50.360.013-H, de once años de edad, a la fecha del documento del título, **titular con carácter privativo, del pleno dominio de UNA tercera parte de esta finca**, por título de **donación**, en virtud de Escritura autorizada el día trece de abril del año dos mil veintidós, por el Notario de El Puerto de Santa María, Don Antonio Manuel Torres Domínguez, con número de protocolo 745/2022, causando la inscripción **24ª** de fecha tres de junio del año dos mil veintidós, al folio 8, del libro 1.765, tomo 2.423 del Archivo.

Doña **CARMEN MORET FERNANDEZ** con D.N.I. 58.455.772-F, de nueve años de edad, a la fecha del documento del título, **titular con carácter privativo, del pleno dominio de UNA tercera parte de esta finca**, por título de **donación**, en virtud de Escritura autorizada el día trece de abril del año dos mil veintidós, por el Notario de El Puerto de Santa María, Don Antonio Manuel Torres Domínguez, con número de protocolo 745/2022, causando la inscripción **24ª** de fecha tres de junio del año dos mil veintidós, al folio 8, del libro 1.765, tomo 2.423 del Archivo.

Doña **INES MORET FERNANDEZ** con D.N.I. 06.309.396-J, de siete años de edad, a la fecha del documento del título, **titular con carácter privativo, del pleno dominio de UNA tercera parte de esta finca**, por título de **donación**, en virtud de Escritura autorizada el día trece de abril del año dos mil veintidós, por el Notario de El Puerto de Santa María, Don Antonio Manuel Torres Domínguez, con número de protocolo 745/2022, causando la inscripción **24ª** de fecha tres de junio del año dos mil veintidós, al folio 8, del libro 1.765, tomo 2.423 del Archivo.

CARGAS

AFECCIÓN
AFECCIÓN FISCAL, según nota al margen de la inscripción 23ª, de fecha 18/05/2022.

AFECCIÓN
AFECCIÓN FISCAL, según nota al margen de la inscripción 24ª, de fecha 03/06/2022.

AFECCIÓN
AFECCIÓN FISCAL, según nota al margen de la inscripción 24ª, de fecha 03/06/2022.

AFECCIÓN
AFECCIÓN FISCAL, según nota al margen de la inscripción 24ª, de fecha 03/06/2022.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS:

En el distrito hipotecario del Registro de la Propiedad que expide esta información existen zonas afectadas por las limitaciones que establecen las vigentes legislaciones de costas y carreteras -estatal y autonómica-; limitaciones que habrán de tenerse en cuenta de tratarse de fincas que intersequen o colinden con las mismas, o se ubiquen en zonas próximas a ellas.

Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).

Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

---------- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA ----------

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE EL PUERTO DE SANTA MARIA 1 a día veinticinco de septiembre del dos mil veinticinco.

(*) C.S.V. : 211021285DB5600D

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA EN CÁDIZ, POR LA QUE SE AUTORIZA EL PROYECTO DE INTERVENCIÓN SOBRE BIENES INTEGRANTES DEL CATÁLOGO GENERAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ A EL PUERTO MASIONS, S.L., CON NÚMERO DE EXPEDIENTE 2022/554

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 28/10/2022 tiene entrada en esta Delegación Territorial solicitud de informe sobre las obras de reforma y rehabilitación de vivienda para establecimiento de ocho apartamentos turísticos y un local sin uso en la Calle Ricardo Alcón n.º 7 esquina con Calle Virgen de los Milagros del municipio de El Puerto de Santa María (Cádiz). La solicitud viene acompañada del Proyecto Básico.

SEGUNDO.- En sesión de fecha 17/05/2023 la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico emite informe desfavorable. Con fecha 08/06/2023 se redacta oficio concediendo trámite de audiencia al interesado, que aporta documentación con fecha 29/06/2023.

TERCERO.- En la sesión de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Cádiz celebrada el 15/09/2023 se acuerda el siguiente Informe:

Reforma y Rehabilitación de vivienda para establecimiento de apartamentos turísticos y local sin uso en la Calle Ricardo Alcón n.º 7 de El Puerto de Santa María (Cádiz)

1 – DATOS ADMINISTRATIVOS

Expte.:	*2022/554*
N.º Registro:	*202273400003277*
Fecha registro:	*28 de octubre de 2022*

2 – DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN

Asunto:	*Reforma de vivienda para 8 apartamentos turísticos y local sin uso*
Promotor/a:	*El Puerto Masions, S.L.*
Representante:	*Jose Carlos Galán Jiménez*
Término municipal:	*El Puerto de Santa María*
Dirección / localización:	*C/ Ricardo Alcón n.º 7*

3 – JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

Justificación:	*Actuación localizada en Conjunto Histórico*
Datos del bien:	*CH Puerto Sta. María. REAL DECRETO 3038/1980, de 4 de diciembre, por el que se declara Conjunto Histórico-Artístico la ciudad de El Puerto de Santa María (Cádiz), publicado en BOE del 28 de enero de 1981*

C/ Cánovas del Castillo, 35.
11001 Cádiz.
T: 956 00 94 00 | F: 956 00 94 45
informacion.dpcadiz.ccul@juntadeandalucia.es

Es copia auténtica de documento electrónico

Delegación de competencias: *Sin competencias delegadas*

4 – DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

El día 28 de octubre de 2022 tiene registro de entrada ante esta Delegación Territorial la solicitud acerca de la autorización de las obras de reforma y rehabilitación de vivienda para establecimiento de ocho apartamentos turísticos y un local sin uso en la Calle Ricardo Alcón n.º 7 esquina con Calle Virgen de los Milagros del municipio de El Puerto de Santa María. La solicitud viene acompañada del Proyecto Básico.

Se remite informe de Comisión de Patrimonio del día 6 de junio de 2023 instando a la modificación del Proyecto para ajustarse a las determinaciones del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico y Entorno, en especial justificar aspectos como el aumento de la edificabilidad, la ubicación del castillete de escalera, las dimensiones de los patios (con la ocupación de la galería de planta baja del patio principal) y las condiciones estéticas de las fachadas. El día 29 de junio se recibe (N.º registro 202399908541225) el Proyecto modificado junto al "Proyecto de Actividad Arqueológica Preventiva y Análisis de Estructuras Emergentes" (Expte. A-252/23).

Se trata de un solar de 257,95 m² de superficie que tiene una edificación de 668,03 m² construidos y tres plantas (Baja + 2) destinada a vivienda y local comercial. Se plantea la rehabilitación de este inmueble para albergar 8 apartamentos turísticos más un local comercial independiente en la primera crujía hacia la Calle Virgen de los Milagros. Se mantiene el patio central y, en lo básico, la estructura de muros de carga existente, se conserva también la escalera principal que sube de planta baja a primera mientras que se suprimen los tramos secundarios entre la primera y segunda.

Tras el modificado resultará una superficie construida de 698,49 m², incluyendo el local de planta baja (21,03 m² superf. útil) y los volúmenes de la azotea que representan 26,56 m² construidos y que no computan a efectos de edificabilidad máxima. Se construye un nuevo cuerpo de escalera de planta primera a la azotea situado en la última crujía junto al ascensor que recorre todas las plantas.

Se desarrollan dos apartamentos en planta baja (A1 y A2), tres en planta primera (B1, B2 y B3, uno de ellos en forma de dúplex) y tres en planta segunda (C1, C2 y C3) más un gimnasio. En la azotea se diseña un solarium con piscina de 15 m² y el castillete que incluye escalera, ascensor y un aseo adaptado a personas con movilidad reducida. La superficie de azotea se amplía al eliminar las cubiertas inclinadas (algunas partes acabadas en chapa ondulada) permaneciendo inclinada de teja la primera crujía hacia la Calle Virgen de los Milagros.

Esta fachada se mantiene como está en la configuración actual mientras que la de Calle Ricardo Alcón se reorganiza mediante ejes de modulación de huecos abriendo dos nuevos en el borde izquierdo (aparecen las siluetas de sendos huecos cegados) además de tres nuevos y otros tres que se amplían con las dimensiones de los existentes. Se propone reparar balcones, cierros y carpinterías, y se complementan los nuevos huecos con los mismos elementos y materiales que los existentes. Se pretende dejar vista las zonas de piedra arenisca como la esquina, las partes ciegas de la primera planta de la Calle Virgen de los Milagros y los recercados de puertas de planta baja, el resto quedará enfoscado y pintado de color blanco (de no existir fábrica de cantería de labor en buen estado)

5 – PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES QUE INDICEN EN LA PROPUESTA

La parcela se encuentra en el ámbito del Conjunto Histórico declarado Bien de Interés Cultural mediante Real Decreto 3038/1980, cuya protección aparece regulada en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior el Conjunto Histórico y Entorno (PEPRICHyE) aprobado el 28.04.21. El instrumento de ordenación urbanística vigente en el municipio es el Plan Geneal de Ordenación Urbanística (PGOU) de El Puerto de Santa María aprobado el 18.12.1991, con Adaptación Parcial a la LOUA del 10.03.2009.

Es copia auténtica de documento electrónico

Las determinaciones de protección individual de la finca aparecen en la Ficha 140-N3 del PEPRICHyE que establece la Protección Arquitectónica de Nivel 3-Estructural, lo que significa proteger la composición a nivel espacial y estructural, las fachadas y elementos característicos entre los que se destaca el guardacantón, los patios y elementos singulares de los mismos. Se permiten obras de conservación, reforma menor y reforma parcial, quedando prohibidas las ampliaciones verticales y horizontales, las demolición total y parcial que no estén permitidas, salvo las obligadas para la conservación de la zona catalogada respetando tipología, morfología y ornamentación original, así como la eliminación de toldos y la recuperación de los huecos originales. En este sentido, es necesario incrementar la información fotográfica del inmueble, sobre todo de los patios para poder analizar los elementos singulares que los caracterizan.

A la edificación se le aplica la Ordenanza de "Residencial Barrio Bajo" regulada en el Art. 4.2.1 y siguientes de la Normativa del PEPRICHyE. Cumpliendo dicha normativa, en la propuesta se mantiene la edificabilidad actual del inmueble (los volúmenes del castillete y servicios generales de la azotea no computan), la nueva composición de la fachada de la Calle Ricardo Alcón pretende regularizar los huecos sin que haya nuevos balcones, se restauran las carpinterías, cerrajerías y el guardacantón de la esquina, se dejarán en piedra arenisca vista y tratada con jabelga los elementos actualmente recubiertos con enfoscado. No se hace referencia al cumplimiento de la recolocación subterránea de los tendidos aéreos adosados a las fachadas (Art. 7.4.5)

En cuanto al Patrimonio Arqueológico la finca se encuentra en Nivel de Protección Arqueológica Subyacente de Grado I, lo que implica la necesidad de investigar y documentar una presunta alta riqueza arqueológica a realizar conforme indica el Art. 6.3.4, Apdo. 1.1. Asimismo se establece el Nivel C de Protección Arqueológica Emergente, lo que implica el análisis de los paramentos de fachada y patio principal con el objetivo de localizar elementos artísticos ocultos redactando los estudios indicados en el Art. 6.3.5, Apdo. 2.3.

Por tanto, las actuaciones a realizar deberán contar antes de su inicio con la autorización de actividad arqueológica preventiva o declaración de innecesariedad, de los estudios arqueológicos a realizar sobre los elementos subyacentes y/o emergentes. En su caso, ee presentará para ello el correspondiente proyecto arqueológico en esta Delegación Territorial para su supervisión por parte del el personal técnico competente en Arqueología y autorización.

En consecuencia, tras evaluar el Proyecto modificado se considera que con la propuesta se conseguirá recuperará las condiciones de habitabilidad y salubridad del inmueble así como se protegerán sus valores patrimoniales (actualmente en estado de semiabandono), cumpliendo la regulación urbanística del PEPRICHyE; no obstante, se señala que los dos huecos abiertos en la fachada de la Calle Ricardo Alcón en posición de los que aparecen cegados y rehundidos deben tener la misma configuración que los del resto de las ventanas abiertas, lo que significa dejar las partes ciegas enrasadas con el plano de fachada. Por otro lado, se deberá contemplar el soterramiento del cableado adosado a las fachadas.

6 - CONCLUSIONES

Revisados los condicionantes patrimoniales y urbanísticos de aplicación al Proyecto, se considera que las actuaciones planteadas en el Proyecto modificado tienen un carácter FAVORABLE, aunque condicionado a suprimir el rehundido de los actuales huecos cegados y a contemplar el soterramiento de los cables adosados a las fachadas.

Por otro lado, las actividades arqueológicas preventivas señaladas serán tramitadas conforme a lo dispuesto en el artículo 52 y siguientes de la Ley 1472007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andacía y en el Decreto 168/2003 de 17 junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas así como a las correspondientes modificaciones normativas posteriores que pudieran haberse establecido.

Es copia auténtica de documento electrónico

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Esta Delegación es competente en virtud de la Resolución de 15 julio de 2008, de la Dirección General de Bienes culturales (BOJA 156, de 6 de agosto), por la que se delegan en las personas titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería determinadas competencias en materia de Patrimonio Histórico.

SEGUNDO.- El artículo 33 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA), determina que las actuaciones sobre inmuebles protegidos, precisan de autorización administrativa por esta Delegación Territorial.

TERCERO.- El artículo 27 del Decreto 379/2009, de 1 de diciembre, por el que se modifica el Decreto 4/1993, de 26 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía, determina las funciones de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

Por ello, de conformidad con lo establecido en la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y con el visto bueno del Jefe del Servicio de Bienes Culturales, esta Delegación Territorial

RESUELVE

PRIMERO Y ÚNICO.- Autorizar las actuaciones propuestas por EL PUERTO MASIONS, S.L. (B67884221) en la Calle Ricardo Alcón n.º 7 esquina con Calle Virgen de los Milagros, en El Puerto de Santa María (Cádiz), en los mismos términos del Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico descrito, con las siguientes **CONDICIONES:**

I. Con arreglo a lo dispuesto en el art. 33.4 de la LPHA, la autorización se entenderá caducada si transcurriera un año sin haberse iniciado las actuaciones para las que fue solicitada, sin perjuicio de que su vigencia pueda prorrogarse, a solicitud de la persona interesada, por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicial.

II. Esta autorización se concede salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y no excusa al interesado de la obligación de obtener de otras administraciones públicas las autorizaciones o licencias que correspondan.

III. De acuerdo al art 39.1 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de P.H.A serán ilegales las actuaciones que no se atengan a las condiciones impuestas en la autorización, además de acuerdo al apartado 2º del mismo artículo por parte de esta delegación se ordenará la suspensión inmediata de los cambios o modificaciones que se estén realizando en los bienes inscritos, cuando se incumplan los condicionamientos impuestos en la autorización. Todo ello sin perjuicio de las facultades inspectoras que de acuerdo al art. 104 de la Ley 14/2007 atribuye al personal de la delegación correspondiente, que podrá ejercer entre otras las siguientes funciones:

La comprobación y control del cumplimiento de la normativa vigente en materia de patrimonio histórico, especialmente la persecución de las actividades ilegales. Para ello, podrá requerir la subsanación de las deficiencias apreciadas, proponer las medidas cautelares oportunas y, en su caso, el inicio de los procedimientos sancionadores que procedan.

Es copia auténtica de documento electrónico

El interesado al finalizar los trabajos deberá presentar en esta Delegación Territorial la documentación justificativa de la obra realizada conforme al proyecto autorizado, así como respecto al cumplimiento de los condicionantes impuestos en la resolución de autorización; no obstante esta justificación, la Delegación Territorial podrá verificar mediante visita de inspección la veracidad de la documentación presentada.

La presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, podrá ser recurrida en alzada ante la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, conforme a lo establecido en los artículos 112, 115, 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En Cádiz, a la fecha acreditada en la firma digital.

EL DELEGADO TERRITORIAL
Por delegación de la Directora General de Bienes Culturales
Resolución de 15 de julio de 2008 (BOJA 156, de 6 de agosto de 2008)

FDO.: JORGE VÁZQUEZ CALDERÓN

Es copia auténtica de documento electrónico

1.3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO Y DEL EDIFICIO, JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA Y DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO Y DEL EDIFICIO.

El proyecto utiliza volúmenes simples y mantiene la geometría original, incluyendo crujías, carpinterías, herrajes, solados y patios de luces, restaurando los paramentos. El patio es un espacio clave que conecta las tres plantas y permite la entrada de luz desde la azotea hasta la planta baja.

La nueva escalera comienza en la planta primera y se sitúa al fondo de la parcela, formando el castillete de acceso a la cubierta con su desarrollo vertical. Se añadirá un nuevo núcleo de ascensor junto a esta escalera para conectar las plantas. Las antiguas escaleras de madera serán reemplazadas por no cumplir con requisitos de evacuación y resistencia estructural.

El agua adquiere un papel central a través de tres espacios lúdicos. El primero se encuentra en la fuente adosada al muro del patio vertebrador. El segundo se sitúa en el patio de luces, donde el diseño se integra con una piscina poco profunda y la instalación de un jacuzzi. El tercer espacio corresponde a la piscina-alberca, ubicada en la última planta y aprovechando el desnivel existente de los forjados. El vaso de la piscina, o alberca, se apoya sobre el actual techo de chapa ondulada, instalado debido al hundimiento previo de este.

Por otra parte, la planta baja adquiere mayor relevancia mediante la eliminación de la tabiquería añadida, lo que realza los elementos arquitectónicos originales. Asimismo, se ha restaurado la galería abierta en dicha planta, permitiendo apreciar plenamente las arquerías existentes.

Se eliminan las pinturas de las fachadas para resaltar la cantería de cornisas y balcones. Cuando no sea posible restaurar la carpintería original de madera, se replicará.

Se recuperarán los forjados originales de vigas de madera en el interior. Los nuevos replicarán el diseño original, mostrando viguería y abovedados en la zona de entrevigado.

JUSTIFICIACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

El programa general consiste en ocho apartamentos turísticos, cada uno con un salón-comedor, cocina integrada, zona de descanso y baño. Todas las estancias habitables, como los dormitorios y el salón-comedor, tienen vistas a la fachada o a los patios de luces, a excepción de los aseos, baños y cocinas que forman parte del salón-comedor. Además, se ha diseñado un apartamento adaptado para personas con discapacidad. El acceso a la escalera ha sido restaurado siguiendo las evidencias de su estado original, y se ha añadido un ascensor eléctrico con capacidad para seis personas.

La planta baja, antes destinada a comercio, ahora solo cuenta con un local sin uso específico y conserva el mobiliario original.
El proyecto transformará el edificio en apartamentos turísticos de uso público.

Específicamente existe en planta baja, anteriormente con un uso comercial y almacén, un apartamento denominado A1 de un dormitorio; A2 apartamento de dos dormitorios con patio privado con yacusi.

En la planta primera se distribuye las unidades B1, B2 y B3 que tiene una configuración en dúplex con el dormitorio en planta baja. En esta planta se llega subiendo por la vetusta y vieja escalera con escalones de piedra de Tarifa hasta la galería de circulación. Desde aquí se tiene acceso al apartamento B1 de dos dormitorios, dos baños y amplio salón comedor que destaca por el balcón principal y la altura de 4.80 metros libre. El dormitorio principal recupera la bóveda que la cubre y la fabricas de arenisca de sus estribos. El apartamento B2 se plantea con dos dormitorios, salón-comedor y baño. En esta planta está la zona de día del dúplex B3.

Para resolver la conexión con la planta superior se ha planteado una nueva escalera anexa al ascensor. El bajo de esta se ha utilizado para cuarto de equipajes.

En esta planta se restaurará los paramentos de piedra arenisca que configuran el patio vertebrador y la disposición de nuevas carpinterías de madera. Además, se evalúa tras el picado de los moteros de la fachada, dado que hay indicios de que estuviesen cegados, el ajuste de los huecos de las ventanas que dan a la calle Ricardo Alcón.

En la planta tercera se ha planteado la distribución de los apartamentos C1, C2 y C3 con similares estancias, es decir, dormitorios, baño y salón comedor con cocina integrada. Se ha dispuesto en esta planta un pequeño gimnasio aprovechado la azotea al descubierto que ofrece el patio vertebrador.

En la azotea se prevé un lugar para el tendido de la ropa y de solárium, aseo de discapacitados y cuarto de instalaciones. También se ha desmontado un seudo montera de plancha ondulada de fibra traslucido. No obstante, se recupera el fuete ornamental y las arquerías que configuran el patio con su zona porticada apoyada sobre columnas. Los cuartos de contadores para los suministros se ubican en el vestíbulo o zaguán dado que solo se necesita de un módulo para el contador eléctrico, un módulo para el contador de aguas y otro para la piscina.
Para el castillete del último nivel se ha dispuesto el desembarco de la escalera general y el ascensor. También se ha creado una alberca con una azotea transitable de uso exclusivo a los ocupantes. Por necesidades de la normativa se ha dispuesto de un aseo para discapacitados, otro para hombres y el almacén de productos químicos.

La intervención es acorde con las superficies mínimas exigidas para VPO (Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 154 de 04/08/2008Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y si llegará el caso, las distribuciones de las unidades habitables se podrían acoger parcialmente a la reducción del 20% del estándar mínimo en actuaciones de rehabilitación. De tal manera que se cumple al mismo tiempo con la exigida para apartamentos turísticos según Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

Para la actividad de apartamentos turísticos se le aplicara el reglamento de gestión integrada de la calidad ambiental para la exigencia preceptiva de la calificación ambiental.

Las adecuaciones pretenden establecer una catalogación de una 1 llave

La ejecución de las obras generará un aumento de la superficie construida debido a la ampliación del castillete de la escalera, cuartos de aseos y del ascensor.

DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS

La propuesta presentada pretende recupera al máximo los valores arquitectónicos del edificio y sus volúmenes que estén cegado. Para ellos demolerá previamente todas las tabiquerías y paredes que no tengan una fusión estructural evitándose el manejo de maquinaria pesada en estas tareas. Al mismo tiempo se desmontará los sanitarios que existen en los baños actuales.

Dado que es complejo la evacuación de residuos por ambas calles se plantea la apertura del hueco del actual escaparate que da a la calle Virgen de los Milagros para depositar las cubas de escombro que ayudara a la entrada y salida del transporte exterior en la obra.
También se eliminarán todos los falsos techos que no sean contemporáneos con la época en que se construyó el edificio.

De similar forma se deberá picar la fachada para estudiar y analizar la recuperación de los huecos que presumiblemente están ocultos debajo del mortero en la calle Ricardo Alcón. Posteriormente se aplicará mortero de cal y pintura al silicato en color blanco en los paramentos que así lo admita.
Todas las carpinterías serán desmontadas para su restauración y acoplando sobre las unidades nuevas, al menos, los pataluces originales.

Se deberá prepara una cimentación con losa para sustentar la estructura del ascensor y de la alberca por medio de pilares metálicos convenientemente dispuesto en el interior de los muros de carga para que no exista impacto visual sobre la lectura de las estructuras emergentes.

Todos los forjados tendrán una capa de compresión por medio del vertido de hormigón armado, mallazo y conectores metálicos con las vigas existentes. Dado que existen solería de interés se evaluará su reutilización antes de estar levantadas para el refuerzo de los forjados. Si alguna vigas o jácena de madera estuviesen dañada se repondrá con madera lamina de idénticas escuadría

De similar forma se actuará en los forjados inclinados. Por ello se levantará la cubrición, de tejas o de solería de ladrillo, se estudiará el estado del ladrillo por tabla sobre las alfajías, se verterá una capa de hormigón armado con áridos aligerado de arlita y se dispondrá de mallazo atados a los conectores dispuestos en la parte superior de las vigas de madera. Posteriormente se resolará o se volverá a tejar con las mismas piezas o procedente de derribo llegados el caso.

Para los nuevos techos se dispondrán forjados de chapa colaborante con sopandas de perfiles metálicos IPN que quedarán ocultos por su parte inferior por la interposición de un falso techo

Se dotará al edificio de las infraestructuras generales, refuerzo de estructura, reposición de forjados, divisiones interiores, revestimientos, instalaciones y acabados. Las obras por tanto se describen, más propiamente, como de reforma y adecuación.

La otra actuación de importancia será el montaje de un ascensor que desde la entrada del edificio comunicará todas las plantas hasta la azotea, desmontándose las actuales escaleras de madera. El hueco del ascensor en su testero del fondo será acristalado igual que las puertas del equipo elevador.

Se pretende dar iluminación ornamental a las fachadas de con proyectores de led en las líneas de las pilastras y en cada nivel de forjado. Las obras de reforma y adecuación a desarrollar son mayoritariamente de distribución, instalaciones, revestimientos, carpintería y acabados.

No obstante, se deberá resolver, por su mal estado, el forjado no contemporáneo que corresponde con la azotea por estar ejecutado con chapa metálica.

Se añade la construcción de una piscina o alberca ejecutada íntegramente en hormigón armado que se sustenta por pilares en H. Para su sustentación se presenta una cimentación por losa armada.

En cuanto a los trabajos de restauración se focalizará principalmente en las fachadas y en los patios interiores. Se realizarán catas en sus paramentos para determinar su cromatismo original. Además, se reparará las balconeras y cierros metálicos existente que se pintaran en color verde agua. Los pataluces existentes se repararán y se pintarán en blanco.

En las fachadas se quiere recuperar las fábricas de arenisca labradas. Las nuevas carpinterías de madera para las balconeras y barandillas se pintarán en color verde primavera.

La puerta de acceso se restaurará según el diseño y color original. Con la realización de las catas previas se verá el alcance de la actuación de la fachada en aras de recuperar el valor de la piedra arenisca. Interiormente se actuará restaurando las fachadas de los patios, devolviéndole su máximo esplendor. Se aplicará una jabelga a la cal para proteger los paramentos

La construcción del ascensor cuya caja será de hormigón armado, está acompañada de la demolición cuya geometría es inviable para la eliminación de las barreras arquitectónicas. La nueva escalera tendrá las dimisiones de huella de 28 y tabica de 18.5 centímetros.
Las barandillas de las nuevas escaleras serán de vidrio laminar.

En cuanto a los revestimientos de los suelos y rodapiés de todas las estancias, se colocará mármol blanco Macael. En las paredes de las zonas se dispone un trasdosado de placas de cartón-yeso laminado y tabiques del mismo material.

Para los paramentos verticales de baños se dispone tablas de mármol blanco Macael y de Gress en cocinas.

Todos los falsos techos están formados por el sistema de montantes horizontales metálicos con placas de cartón de yeso laminado.

Para la azotea se dispone una solería flotante de piezas de cemento compacto y de entarimado de lamas de resina sobre rastreles.

1.3.1 GEOMETRÍA DEL EDIFICIO.

El edificio se desarrolla con una planta baja de local comercial además del acceso, que da servicio a las plantas superiores. La salida de la evacuación del local es por esta calle Virgen de los Miagros y la del edificio por la calle Ricardo Alcón.

En el resto de las plantas se distribuyen 8 apartamentos turísticos y un nuevo castillete asociado al núcleo de comulación vertical. Este núcleo de comunicación vertical está resuelto por una escalera tramos de 1.0 de ancho a la que se le añade un ascensor para 6 personas.

1.3.2. USOS DEL EDIFICIO.

El uso característico del edificio es el hostelero para apartamentos turísticos entendiéndose como RESIDENCIAL PUBLICO, con tipología de edificación entre medianeras sobre casa burguesa.

SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MANSIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NOVIEMBRE 2025

1.3.3 PROGRAMA DE NECESIDADES. SUPERFICIES.

SUPERFICE DE SOLAR	**254.00**	**m²**
ESTADO ACTUAL		
SUPERFICIE CONSTRUIDA estado actual		
planta baja	209.00	m²
planta primera	220.00	m²
planta segunda	154.00	m²
TOTAL	**583.00**	**m²**
SUPERFICIE UTIL estado actual		
planta baja	170.70	m²
planta primera	181.75	m²
planta segunda	116.15	m²
TOTAL	**468.60**	**m²**
Superficie abierta patio 1 planta baja	8.65	**m²**
Superficie abierta patio 2 palnta baja	5.33	**m²**
Superficie abierta terraza 1 planta segunda	38.77	**m²**
Superficie abierta terraza 2 planta segunda	22.47	**m²**
TOTAL SUPERFICIE ABIERTA	**75.22**	**m²**
SUPERFICE DE SOLAR	**254.00**	**m²**
ESTADO REFORMADO		
PLANTA BAJA		
SUPERCIES UTILES		
COMERCIAL		
tienda	19.28	m²
aseo	1.75	m²
total	**21.03**	**m²**
ZONAS COMUNES		
vestíbulo entrada	6.83	m²
escalera 1 (PB-P1)	5.70	m²
galería - vestíbulo (PB)	40.29	m²
pasillo 1 (PB)	8.45	m²
equipajes	5.05	m²
ascensor	1.29	m²
total	**67.61**	**m²**
APARTAMENTO A1		
entrada	2.55	m²
salón comedor cocina	21.83	m²
dormitorio	11.33	m²

vestidor		4.05	m²
aseo		5.18	m²
	total	**44.94**	**m²**

APARTAMENTO A2

salón comedor cocina		21.96	m²
distribuidor		0.98	m²
dormitorio		11.60	m²
aseo		3.56	m²
	total	**38.10**	**m²**

APARTAMENTO B3 (DUPLEX)

dormitorio		12.50	m²
distribuidor		1.18	m²
aseo		3.72	m²
	total	**17.40**	**m²**

Sup. útil total zonas comunes		**88.64**	**m²**
Sup. útil total apartamentos		**100.44**	**m²**
	TOTAL SUPERFICIE UTIL	**189.08**	**m²**
	TOTAL CONSTRUIDA	**230.50**	**m²**

Superficie abierta patio galería		8.65	m²
Superficie abierta patio A2		5.33	m²
	TOTAL SUPERFICIE ABIERTA	**13.98**	**m²**

PLANTA PRIMERA

SUPERCIES UTILES

ZONAS COMUNES

escalera 1 (P1)		2.19	m²
galería 2 (P1)		19.73	m²
pasillo 2 (P1)		8.37	m²
ascensor		1.29	m²
escalera 2 (P1-P2)		2.46	m²
c. instalaciones		6.50	m²
	total	**40.54**	**m²**

APARTAMENTO B1

salón comedor cocina		42.66	m²
dormitorio 1		12.02	m²
dormitorio 2		10.20	m²
vestidor		3.07	m²
aseo 1		4.27	m²
aseo 2		3.13	m²
	total	**75.35**	**m²**

APARTAMENTO B2			
vestíbulo		2.69	m²
salón comedor cocina		13.50	m²
dormitorio 1		11.50	m²
dormitorio 2		10.10	m²
aseo 1		3.84	m²
aseo 2		3.00	m²
	total	**44.63**	**m²**
APARTAMENTO B3 (DUPLEX)			
escalera		3.10	m²
salón comedor cocina		20.60	m²
	total	**23.70**	**m²**
Sup. útil total zonas comunes		**40.54**	**m²**
Sup. útil total apartamentos		**143.68**	**m²**
	TOTAL SUPERFICIE UTIL	**184.22**	**m²**
	TOTAL CONSTRUIDA	**220.00**	**m²**

PLANTA SEGUNDA

SUPERCIES UTILES

ZONAS COMUNES			
pasillo 3 (P2)		4.24	m²
pasillo 4 (P2)		6.42	m²
escalera 2 (P1-P2)		4.89	m²
escalera 2 (P2-PA)		1.40	m²
ascensor		1.29	m²
gimnasio		19.15	m²
	total	**37.39**	**m²**
APARTAMENTO C1 (ADAPTADO)			
salón comedor cocina		16.70	m²
distribuidor		3.52	m²
dormitorio		12.05	m²
aseo		5.20	m²
	total	**37.47**	**m²**
APARTAMENTO C2			
salón comedor cocina		17.68	m²
dormitorio		12.19	m²
aseo		3.72	m²
	total	**33.59**	**m²**
APARTAMENTO C3			
salón comedor cocina		16.56	m²
dormitorio		10.39	m²

aseo	3.72	m²
total	**30.67**	**m²**
Sup. útil total zonas comunes	**37.39**	**m²**
Sup. útil total apartamentos	**101.73**	**m²**
TOTAL SUPERFICIE UTIL	**139.12**	**m²**
TOTAL CONSTRUIDA	**158.30**	**m²**
Superficie abierta terraza 1	33.22	m²
Superficie abierta pasillo 5	5.55	m²
Superficie abierta solárium adaptado	10.47	m²
Superficie abierta tendedero	7.70	m²
TOTAL SUPERFICIE ABIERTA	**56.94**	**m²**

PLANTA AZOTEA

SUPERCIES UTILES

ZONAS COMUNES

escalera 2 (PA)	4.69	m²
distribuidor 1 (PA)	1.52	m²
distribuidor 2 (PA)	2.77	m²
ascensor	1.29	m²
prod. químicos	0.82	m²
aseo 1	2.26	m²
aseo adaptado	4.60	m²
total	**17.95**	**m²**
TOTAL SUPERFICIE UTIL	**17.95**	**m²**
TOTAL CONSTRUIDA	**26.56**	**m²**
Superficie abierta andén	6.36	m²
Superficie abierta escalera 3 (PA)	1.41	m²
Superficie abierta piscina	15.62	m²
Superficie abierta solárium	74.86	m²
TOTAL SUPERFICIE ABIERTA	**98.25**	**m²**
TOTAL CONS. EDIFICIO (LOCAL + RESIDENCIAL PUBLICO)	**635.36**	**m²**

RESUMEN DE SUPERFICIES

UTIL PLANTA BAJA	189.08	**m²**
UTIL PLANTA PRIMERA	184.22	**m²**
UTIL PLANTA SEGUNDA	139.12	**m²**
UTIL CASTILLETE	17.95	**m²**
TOTAL SUPERFICIE UTIL OBJETO DE PROYECTO	***530.37***	***m²***
CONSTRUIDA PLANTA BAJA	230.50	**m²**
CONSTRUIDA PLANTA PRIMERA	220.00	**m²**
CONSTRUIDA PLANTA SEGUNDA	158.30	**m²**

CONSTRUIDA PLANTA TERCERA	26.56	**m²**
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA OBJETO DE PROYECTO	**635.36**	**m²**

Por lo expuesto, se plantea un edifico para establecimiento destinado a 8 apartamentos turísticos, cumpliéndose para las dimensiones mínimas de vivienda del decreto 194/2010 permitidas para propuestas en edificios existentes y las exigidas en los estándares expuestos en el DECRETO 194 /2010, DE 20 DE ABRIL, DE ESTABLECIMIENTOS DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS.

Se reduce la superficie actual del local existente. Este local no es objeto de esta adaptación y reforma, quedado es su estado original aunque albergará, en futuro, un comercio.

1.3.4. ALCANCE DEL CUMPLIMIENTO DEL CTE Y OTRAS NORMATIVAS.

ALCANCE DEL CUMPLIMIENTO DEL CTE EN EL PROYECTO.

Son requisitos básicos, conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, los relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad.
Se establecen estos requisitos con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, debiendo los edificios proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan estos requisitos básicos.

A. REQUISITOS BÁSICOS RELATIVOS A LA FUNCIONALIDAD.

A.1. Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.
En la vivienda se ha primado, la reducción de recorridos de circulación no útiles, como son los pasillos.
La vivienda está dotada de todos los servicios básicos, así como los de telecomunicaciones.

A.2. Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.
El edificio se diseña cumpliendo lo dispuesto por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, que viene justificado en el apartado correspondiente de la memoria.

A.3. Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.
Se ha proyectado el edificio de tal manera, que se garanticen los servicios de telecomunicación (conforme al D. Ley 1/1998, de 27 de Febrero sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación), así como de telefonía y audiovisuales. No es preceptivo el proyecto técnico de Telecomunicaciones, al ser una vivienda y no existir división horizontal.

A.4. Facilitación para el acceso de los servicios postales, mediante la dotación de las instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según lo dispuesto en su normativa específica.

B. REQUISITOS BÁSICOS RELATIVOS A LA SEGURIDAD.

B.1. Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes de este, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el refuerzo del sistema estructural para la edificación que nos ocupa son principalmente: resistencia mecánica y estabilidad, seguridad, durabilidad, economía, facilidad constructiva, modulación y posibilidades de mercado.

B.2. Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

El edificio es de fácil acceso para los bomberos. El espacio exterior inmediatamente próximo al edificio cumple las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción de incendios.

Todos los elementos estructurales son resistentes al fuego durante un tiempo superior al sector de incendio de mayor resistencia.

El acceso está garantizado ya que los huecos cumplen las condiciones de separación. No se colocará ningún tipo de material que por su baja resistencia al fuego, combustibilidad o toxicidad pueda perjudicar la seguridad del edificio o la de sus ocupantes.

B.3. Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

La configuración de los espacios, los elementos fijos y móviles que se instalen en el edificio, se proyectan de tal manera que puedan ser usado para los fines previstos dentro de las limitaciones de uso del edificio que se describen más adelante sin que suponga riesgo de accidentes para los usuarios de este.

C. REQUISITOS BÁSICOS RELATIVOS A LA HABITABILIDAD.

C.1. Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

El edificio reúne los requisitos de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para este uso.

El conjunto de la edificación dispone de medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones, y dispone de medios para impedir su penetración o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños.

El edificio en su conjunto dispone de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del agua.

C.2. Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

Todos los elementos constructivos verticales (particiones interiores, paredes medianeras separadoras de propiedades, fachada) cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

Todos los elementos constructivos horizontales (forjados generales separadores de cada una de las plantas y cubiertas transitables) cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

C.3. Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

El edificio dispone de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de Jerez de la Frontera, del uso previsto y del régimen de verano y de invierno.

Las características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, permiten la reducción del riesgo de aparición de humedades de condensación, superficiales e intersticiales que puedan perjudicar las características de la envolvente.

Se ha tenido en cuenta especialmente el tratamiento de los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

La edificación dispone de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento

de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.
La demanda de agua caliente sanitaria se cubrirá en parte mediante la incorporación de un sistema de aerotermia con almacenamiento, un intercambiador, adecuadas a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio.

OTRAS NORMATIVAS.

ESTATALES	CUMPLIMIENTO DE LA NORMA
EHE-08	Se cumple con las prescripciones de la Instrucción de hormigón estructural.
NCSR-02	Se cumple con los parámetros exigidos por la Norma de construcción sismorresistente y que se justifican en la memoria de estructuras del proyecto.
TELECOMUNICACIONES	No existe división horizontal. Se cumple con el R.D. Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación.
REBT	Se cumple con las prescripciones del Real Decreto 842/ 2002 de 2 de agosto de 2002, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC (R.D. 842/2002).
RITE	Se cumple con las prescripciones del Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios y sus instrucciones técnicas complementarias. R.D.1751/1998.

AUTONÓMICAS	CUMPLIMIENTO DE LA NORMA
ACCESIBILIDAD	Se cumple con el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
ORDENANZAS MUNICIPALES	PGOU EL PUERTO DE SANTA MARIA
OTRAS	CUMPLIMIENTO DE LOS DECRETOS: 194/2010 de 20 de abril, DECRETO 143/2014 de 21 de octubre y DECRETO 162/2016 de 18 de octubre
	Decreto 485/2019, de 4 de junio, por el que se aprueba el Reglamento Técnico-Sanitario de las Piscinas en Andalucía

1.3.5. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LOS PARÁMETROS QUE VAN A CONDICIONAR LOS SISTEMAS.

En este apartado, que se complementará con la Memoria Constructiva que se incorpora al Proyecto Básico para una mejor definición, se describe de forma general los diferentes parámetros que determinarán las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al:

- Sistema estructural
  - Cimentación
  - Estructura portante
  - Estructura horizontal
- El sistema envolvente, los diferentes elementos que componen la envolvente térmica de la edificación, los cerramientos de los espacios no habitables en contacto con el ambiente exterior, así como las soluciones a emplear en los espacios exteriores a la edificación.
- El sistema de compartimentación
- El sistema de acabados.
- El sistema de acondicionamiento ambiental e instalaciones: Protección para contraincendios, anti-intrusión, pararrayos, electricidad, alumbrado, ascensores, transporte, fontanería, evacuación de residuos líquidos y sólidos, ventilación, telecomunicaciones, instalaciones térmicas.....etc.
- Espacios intersticiales exteriores de la edificación.

A. SISTEMA ESTRUCTURAL.

Se define en el apartado 2.2 de la Memoria Constructiva.

B. SISTEMA ENVOLVENTE.

Conforme a la Terminología, del DB-HE se establecen las siguientes definiciones:

- Envolvente térmica:
1. La envolvente térmica del edificio está compuesta por todos los cerramientos que delimitan los espacios habitables con el aire exterior, el terreno u otro edificio, y por todas las particiones interiores que delimitan los espacios habitables con espacios no habitables en contacto con el ambiente exterior.
2. La envolvente térmica podrá incorporar, a criterio del proyectista, espacios no habitables adyacentes a espacios habitables.

- Recinto habitable: Recinto interior destinado al uso de personas cuya densidad de ocupación y tiempo de estancia exigen unas condiciones acústicas, térmicas y de salubridad adecuadas. Se consideran recintos habitables los siguientes:

a) habitaciones y estancias (dormitorios, comedores, bibliotecas, salones, etc.) en edificios residenciales;
b) aulas, bibliotecas, despachos, en edificios de uso docente;
c) quirófanos, habitaciones, salas de espera, en edificios de uso sanitario;
d) oficinas, despachos; salas de reunión, en edificios de uso administrativo;
e) cocinas, baños, aseos, pasillos y distribuidores, en edificios de cualquier uso;
f) zonas comunes de circulación en el interior de los edificios;
g) cualquier otro con un uso asimilable a los anteriores.

- Recinto no habitable: Recinto interior no destinado al uso permanente de personas o cuya ocupación, por ser ocasional o excepcional y por ser bajo el tiempo de estancia, sólo exige unas condiciones de salubridad adecuadas. En esta categoría se incluyen explícitamente como no habitables los garajes, trasteros, las cámaras técnicas y desvanes no acondicionados, y sus zonas comunes.

- **Espacio habitable**: Espacio formado por uno o varios recintos habitables contiguos con el mismo uso y condiciones térmicas equivalentes agrupados a efectos de cálculo de la demanda energética.

- **Espacio no habitable:** espacio formado por uno o varios recintos no habitables contiguos con el mismo uso y condiciones térmicas equivalentes, agrupados a efectos de cálculo de la demanda energética. Al no ser un espacio habitable no se considera la existencia de fuentes internas (iluminación, ocupación y equipos).

Los diferentes elementos que componen la envolvente térmica y los parámetros a cumplir por los mismos se definen y determinan en el apartado 2.3 de la Memoria Constructiva, justificándose su cumplimiento en el apartado correspondiente al HE ahorro de energía.

C. SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN.

Se entiende por partición interior, los elementos constructivos que dividen los diferentes espacios habitables o no habitables en recintos independientes, que siendo contiguos están agrupados entre sí. Pueden ser verticales u horizontales.

Los diferentes elementos de compartimentación que se encuentran en la edificación y los parámetros a cumplir por los mismos se definen y determinan en el apartado 2.4 de la Memoria Constructiva.

D. SISTEMA DE ACABADOS.

Los diferentes sistemas de acabado de la edificación y los parámetros a cumplir por los mismos se definen y determinan en el apartado 2.5 de la Memoria Constructiva.

E. EL SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL E INSTALACIONES.

Los diferentes sistemas de acondicionamiento ambiental e instalaciones, así como los parámetros a cumplir, se desarrollan en el apartado 2.6 de la Memoria Constructiva.

F. ESPACIOS INTERSTICIALES EXTERIORES DE A LA EDIFICACIÓN.

No existen en el proyecto.

1.4 PRESTACIONES DEL EDIFICIO.

1.4.1 POR REQUISITOS BÁSICOS Y EN RELACIÓN CON LAS EXIGENCIAS BÁSICAS DEL CTE.

REQUISITOS BÁSICOS	SEGÚN CTE		EN PROYECTO	PRESTACIONES SEGÚN EL CTE EN PROYECTO
SEGURIDAD	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	De tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	De tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
	DB-SU	Seguridad de utilización	DB-SU	De tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.
HABITABILIDAD	DB-HS	Salubridad	DB-HS	Higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	De tal forma que el ruido percibido no ponga en riesgo la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades
	DB-HE	Ahorro de energía y aislamiento térmico	DB-HE	De tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.
FUNCIONALIDAD		Utilización		De tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.
		Accesibilidad		De tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.
		Acceso a los servicios		De telecomunicación audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

No se acuerda entre promotor y proyectista ninguna prestación que supere los umbrales establecidos en el CTE.

1.4.2 LIMITACIONES

LIMITACIONES DE USO DEL EDIFICIO.

El edificio sólo podrá destinarse al uso previsto de APARTAMENTOS TURISTICOS. La dedicación de algunas de sus dependencias a uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso, que será

objeto de una nueva licencia urbanística. Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio, y se compruebe la sobrecarga de las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.

LIMITACIONES DE USO DE LAS INSTALACIONES.

Las instalaciones previstas solo podrán destinarse vinculadas al uso del edificio y con las características técnicas contenidas en el Certificado de la instalación correspondiente del instalador y la autorización del Servicio Territorial de Industria y Energía de la Junta de Andalucía.

El Puerto de Santa María, NOVIEMBRE 2025

La propiedad,

El Arquitecto,



Fdo.: José Carlos Galán Jiménez.

A.2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

Se desarrollan en la memoria constructiva, la definición de cada uno de los elementos que justifican y cumplen con la descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas consideradas respecto al sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal), el sistema de acabados, el sistema de compartimentación, el sistema envolvente, el sistema de acondicionamiento ambiental y el de servicios.

- Sistema estructural
  - Cimentación
  - Estructura portante
  - Estructura horizontal
- El sistema envolvente, los diferentes elementos que componen la envolvente térmica de la edificación, los cerramientos de los espacios no habitables en contacto con el ambiente exterior, así como las soluciones a emplear en los espacios exteriores a la edificación.
- El sistema de compartimentación
- El sistema de acabados.
- El sistema de acondicionamiento ambiental e instalaciones: Protección para contraincendios, anti-intrusión, pararrayos, electricidad, alumbrado, ascensores, transporte, fontanería, evacuación de residuos líquidos y sólidos, ventilación, telecomunicaciones, instalaciones térmicas.....etc.
- Espacios intersticiales exteriores de la edificación.

DESCRIPCIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.

2.1. SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO.

En este apartado se justificarán las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación.

El edificio se sustenta por medio de zapatas corrida bajo muro para los muros existentes.

Como justificación de las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la cimentación del ascensor y sótano se relacionan los datos que se obtiene del conocimiento de suelos en proximidad. Aun no siendo preceptivo en aplicación del DB-SE-C, Se conoce el Estudio Geotécnico que sirve de base para la construcción del ascensor que se cimentará sobre una losa apoya en sobre el desnivel existente de la planta baja respecto a la calle. Al respecto también se dotará una cimentación por medio de zapatas con una solera arriostrante las zapatas que dan soporte a la estructura de la piscina.

2.2. SISTEMA ESTRUCTURAL.

En este apartado se establecerán los datos y las hipótesis de partida, el programa de necesidades, las bases de cálculo y procedimientos o métodos empleados para todo el sistema estructural, así como las características de los materiales que intervienen.

MÉTODO DE CÁLCULO.
Para el dimensionado de secciones, el método de cálculo aplicado tiene por objeto la determinación de los efectos originados por las acciones sobre las estructuras, para efectuar comprobaciones en los Estados Límite Últimos (ELU), en los Estados Límite de Servicio (ELS) y en los Estados Límites de Durabilidad, definidos en la Instrucción EHE-08.

Definidos los estados de carga según el origen de la edificación preexistente y aquellas que van a ser añadidas y/o redistribuidas, se procede a calcular las combinaciones posibles con los coeficientes de mayoración y minoración correspondientes de acuerdo con los coeficientes de seguridad y las hipótesis básicas definidas en las normas:
- EHE-08.
- DB SE-A: Acero.

- DB SE-F: Fábrica.
- DB SE-M: Madera.

ACCIONES.
Para el cálculo y dimensionado de los elementos estructurales, se han considerado las acciones que marca el DB-SE-AE y las acciones geotécnicas que transmiten o generan a través del terreno en que se apoya. De la misma manera son consideradas las acciones que le son de aplicación por la Norma NSCE-02, (Norma de construcción sismorresistente, parte general y edificación).

Las nuevas estructuras del ascensor serán por medio de pantalla de hormigón y losas macizas para las escaleras. Para la estructura de la piscina se prevé pilares metálicos un vaso de hormigón armado

2.2.1. MOVIMIENTO DE TIERRAS. DEMOLICIONES

Para la ejecución de la cimentación de las zapatas se procederá a la limpieza y el desbroce por medios manuales y con p.p. de medios auxiliares, de las tierras para adaptar el terreno a las cotas de proyecto. Para albergar la cimentación del ascensor no se necesita excavar, pues se aprovecha el desnivel existente de la finca
Para la excavación de tierras de consistencia media, realizada con medios manuales, se alcanza una profundidad de 1.40 metros. Dicha cota quedará marcada en el plano de cimentación correspondiente.

Se procede a demoler el cuerpo de cubierta fuera de ordenación en una superficie de 24.56 m^2. Se desmontará los forjados en mal estado de conservación.
También se desmontará la actual escalera que no posee condiciones de estabilidad adaptándose el nuevo diseño a un trazado mas eficaz a todas las plantas.
Para la piscina, los pilares arrancaran sobre pozos de cimentación y los pilares atraviesan los forjados existentes hasta el vaso.

2.2.2. CIMENTACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA.
Losa aislada para la base del ascensor de dimensiones y canto especificado en la documentación gráfica.
Zapatas arriostradas para la cimentación de la estructura de la piscina
Los materiales estructurales son hormigón HA-25/B/20/IIa, acero corrugado B-500S.

PARÁMETROS.
Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta en la elección del sistema de cimentación son la resistencia mecánica economía y estabilidad, la seguridad, la durabilidad, la economía, la facilidad constructiva, la modulación y las posibilidades de mercado.

2.2.3. ESTRUCTURA PORTANTE.

DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA.
El sistema estructural existente se compone de pórticos de muros de carga de 60 cms de espesor
El sistema estructural elegido para el ascensor simplifica notablemente la ejecución de la estructura. Está compuesta por los siguientes elementos:

PANTALLA: de hormigón armado y secciones que se definen en los planos de estructura, como resultado del cálculo. Se disponen en las fachadas de las viviendas y en crujías intermedias, resultando unas luces máximas <6,00 m, admisibles para una estructura como la prevista.

PARÁMETROS.
Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural para la edificación que nos ocupa son principalmente la resistencia mecánica y estabilidad, la seguridad, la durabilidad, la economía, la facilidad constructiva, la modulación y las posibilidades de mercado.
Las acciones de aplicación serán las correspondientes al uso previsto del edificio que queda definido en el apartado dedicado al programa de necesidades de la presente memoria descriptiva

2.2.4. ESTRUCTURA HORIZONTAL.

DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA.
Sobre las crujías de muro de carga existen unos forjados apoyados con viguería de madera sobre el que reposa una losa de hormigón.
Las dimensiones y características de los materiales de las nuevas estructuras se indican en los Planos, memorias y anejos de cálculo del presente Proyecto de Ejecución, y reflejan los resultados del cálculo.

PARÁMETROS.
Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural para la edificación son principalmente la resistencia mecánica y estabilidad, la seguridad, la durabilidad, la economía, la facilidad constructiva y la modulación estructural

2.3. SISTEMA ENVOLVENTE.

En este apartado se definirá la solución constructiva de los distintos subsistemas de la envolvente del edificio, con descripción de su comportamiento frente a las acciones a las que está sometido (peso propio, viento, sismo, etc.), frente al fuego, seguridad de uso, evacuación de agua y comportamiento frente a la humedad, y sus bases de cálculo.

SISTEMA ENVOLVENTE		**PROYECTO**
SOBRE RASANTE (SR)	**A.** Espacios habitables con el aire exterior. Fachadas (muros y huecos), cubiertas, terrazas y balcones.	Procede
	B. Espacios habitables con el terreno. Suelos	Procede
	C. Particiones verticales interiores que delimitan los espacios habitables con espacios no habitables en contacto con el exterior.	No existen en el proyecto.
	D. Particiones horizontales interiores que delimitan los espacios habitables con espacios no habitables en contacto con el exterior	No existen en el proyecto.
	E. Espacios habitables con otro edificio. Medianeras	Procede
BAJO RASANTE (BR)	**F.** Espacios habitables con el terreno. Suelos, Muros.	No procede
	G. Particiones verticales interiores que delimitan los espacios habitables con espacios no habitables.	No procede
	H. Particiones horizontales interiores que delimitan los espacios habitables con espacios no habitables.	No procede
ESPACIOS NO HABITABLES CON:		
SOBRE RASANTE (SR)	**I.** Espacios no habitables con el aire exterior. Fachadas, cubiertas, terrazas y balcones.	No procede
	J. Espacios no habitables con otro edificio.	No procede
BAJO RASANTE (BR)	**K.** Espacio no habitable con el terreno. Suelos, Muros.	No procede

(SR) Sobre rasante
(BR) Bajo rasante
(INT) Interior.
(EXT) Exterior.

A. ESPACIOS HABITABLES CON EL AIRE EXTERIOR.
A.1 FACHADAS. (SR-EXT)

A.1.1 MURO.
SITUACIÓN: Cerramientos nuevos de fachada en PATIOS Y ATICOS
CERRAMIENTO DE ESPESOR 32 CM.
Los cerramientos de FACHADA que se proyectan son de dos tipos con la siguiente composición, definido de la cara exterior a la interior:

TIPO 1
- Enfoscado maestreado y fratasado en paredes con mortero M5 (1:6) en color blanco
- Fábrica de medio pie de espesor de ladrillo cerámico macizo perforado, recibido con mortero M5 (1:6) de cemento CEM II/A-L 32,5 N, con plastificante, rejuntado.
- Enfoscado interior sin maestrear ni fratasar con mortero de cemento M5 hidrófugo CEM II/A-L 32,5 N.
- Aislante no hidrófilo, panel rígido de lana mineral en cámara de 60 mm adherido al enfoscado.
- Cámara de aire sin ventilar.
- Fábrica de ladrillo hueco doble cerámico.

A.1.2. HUECOS.

Para los huecos se utilizarán carpinterías de MADERA en color verde primavera y con vidrio con doble acristalamiento 6/10/6 mm., de factor solar g:0,41 y transmitancia térmica U_g=2,5 W/m²K.

La unidad completa dispondrá de marcado CE que cumplirá los parámetros:
- Permeabilidad del aire Clase 2, según clasificación de huecos establecida en UNE-EN 12207, a las que corresponde el valor ≤27 m3/h·m2., siendo este inferior a 50 m3/h·m2., exigido en la Tabla 2.3., para el hueco en zona climática B.
- Transmitancia térmica Uw=3,9 W/m²K, inferior a la exigida en la tabla 2.3 de Uw=4,20 W/m²K para la zona climática B.
- Estanqueidad 7A
- Resistencia al viento C5
- Todos los huecos de ventanas dispondrán de sistema compacto para persiana enrollable de aluminio lacado en color igual a carpintería con lamas de aluminio térmico, inyectadas de espuma de poliuretano.
- Construida según CTE/DB-HS-1, HS-3 y HE-1.

La puerta de acceso a los apartamentos estará formadas por:

Puerta de entrada de seguridad semiblindada de 0.90x2.10 m, formada por hoja abatible ejecutada con dos chapas de acero galvanizado en caliente, con espesor mínimo 1,2 mm con acabado lacado, núcleo inyectado de espuma rígida de poliuretano de alta densidad y chapa de acero de 0.8 mm, burlones antipalanca, cerradura de seguridad embutida con 3 puntos de cierre, junquillos, cantoneras, mirilla, patillas de fijación, precerco de acero conformado en frio de 1,5 mm de espesor, juntas de estanqueidad de neopreno, herrajes de cuelgue, cierre y seguridad.

PARÁMETROS.

SEGURIDAD ESTRUCTURAL PESO PROPIO, SOBRECARGA DE USO, VIENTO, SISMO
El peso propio de los distintos elementos que constituyen las fachadas se ha considerado para el cálculo al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc.

SALUBRIDAD: PROTECCIÓN CONTRA LA HUMEDAD
Las características de las fachadas corresponden con las especificadas en el apartado 2.3.2 según el grado de impermeabilidad exigido por la Tabla 2.5 del apartado 2.3.1 del HS 1, así como las características de los puntos singulares de las mismas (encuentros con las carpinterías exteriores) según lo señalado en el apartado 2.2.3.

Se ha tenido en cuenta la zona pluviométrica, la altura de coronación del edificio sobre el terreno, la zona eólica, la clase del entorno en que está situado el edificio, el grado de exposición al viento, el grado de impermeabilidad y la existencia de revestimiento exterior.

Del apartado 2.3 del DB-HS1, se obtiene para una clase de entorno E1, zona eólica A, grado de exposición al viento V3, zona pluviométrica III, el grado de impermeabilización mínimo exigido es 3, nos otorga unas condiciones de las soluciones constructivas para las fachadas de con revestimiento exterior, y hoja principal de espesor medio: **R1+B1+C1.**

Para las fachadas sin revestimiento exterior las condiciones exigidas son las que siguen: **B1+C1+ H1+J2+N2**

Considerándose para ello:

- R1, revestimiento exterior continuo de mortero de cemento con espesor de 15 mm, con las siguientes características:

- Adherencia al soporte suficiente para garantizar su estabilidad;
- Permeabilidad al vapor suficiente para evitar su deterioro como consecuencia de una acumulación de vapor entre él y la hoja principal.
- Adaptación a los movimientos del soporte y comportamiento aceptable frente a la fisuración.

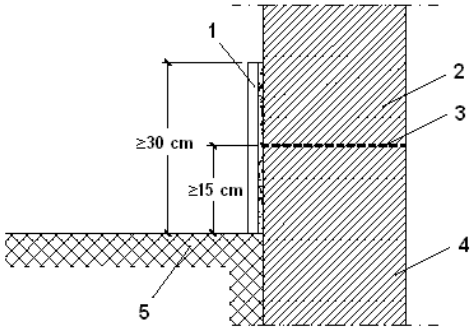
- B1, para la resistencia a la filtración de la barrera contra la penetración de agua, ejecutaremos un, embarrado con mortero hidrófugo, de 1 cm de espesor, siendo el aislamiento no hidrófilo.
- C1, La composición de la hoja principal, de espesor medio, estará compuesta por ½ pié de citara de ladrillo cerámico perforado.
El mortero utilizado para la ejecución de la fábrica deberá tener una retracción final menor o igual a 0,20 mm/m. La expansión final por humedad de la pieza de ladrillo deberá ser inferior o igual a 0,30 mm/m.
- **J2,** Las juntas entre las piezas que componen la hoja principal, deben ser de resistencia alta a la filtración, para lo cual las juntas de mortero llevarán adición de un producto hidrófugo y las juntas horizontales serán llagueadas o pico de flauta.
- H1, La hoja principal, debe utilizarse una fábrica de cerámico de succión ≤ 4,5 kg/m2 .min, según el ensayo descrito en UNE EN 772-11:2001 y UNE EN 772-11:2001/A1:2006;
- N2 Para la resistencia a la filtración del revestimiento intermedio en la cara interior de la hoja principal, debe utilizarse un enfoscado de mortero con aditivos hidrofugantes con un espesor mínimo de 15 mm.

La ejecución de las fachadas atenderá a lo dispuesto en el apartado 2.3.3 del DB-HS1:

Puntos singulares de las fachadas:
Deben respetarse las condiciones de disposición de bandas de refuerzo y de terminación, así como las de continuidad o discontinuidad relativas al sistema de impermeabilización que se emplee.

Arranque de la fachada desde la cimentación:

- Debe disponerse una barrera impermeable que cubra todo el espesor de la fachada a más de 15 cm por encima del nivel del suelo exterior para evitar el ascenso de agua por capilaridad o adoptarse otra solución que produzca el mismo efecto.
- Cuando la fachada esté constituida por un material poroso o tenga un revestimiento poroso, para protegerla de las salpicaduras, debe disponerse un zócalo de un material cuyo coeficiente de succión sea menor que el 3%, de más de 30 cm de altura sobre el nivel del suelo exterior que cubra el impermeabilizante del muro o la barrera impermeable dispuesta entre el muro y la fachada, y sellarse la unión con la fachada en su parte superior, o debe adoptarse otra solución que produzca el mismo efecto (véase la siguiente figura).



1.Zócalo
2.Fachada
3.Barrera impermeable
4.Cimentación
5.Suelo exterior

En la obra se dispone zócalo de gres porcelánico de 30 cm de altura.

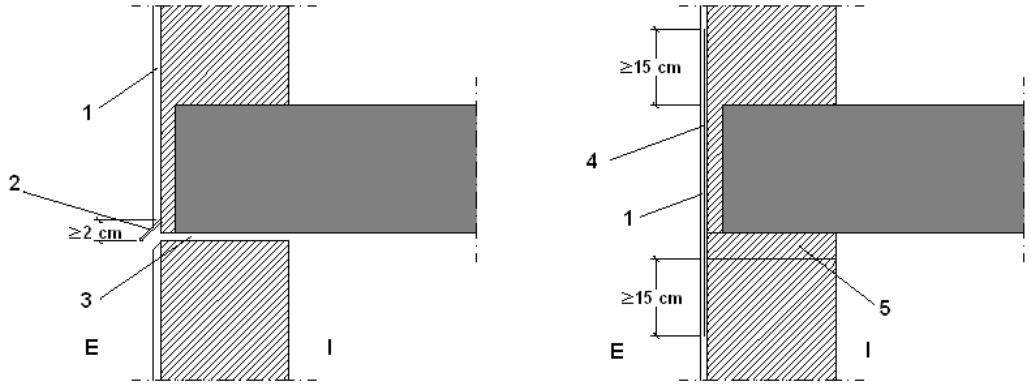
Encuentros de la fachada con los forjados:

- Cuando la hoja principal esté interrumpida por los forjados y se tenga revestimiento exterior continuo, debe

adoptarse una de las dos soluciones siguientes (véase la siguiente figura):

a) Disposición de una junta de desolidarización entre la hoja principal y cada forjado por debajo de éstos dejando una holgura de 2 cm que debe rellenarse después de la retracción de la hoja principal con un material cuya elasticidad sea compatible con la deformación prevista del forjado y protegerse de la filtración con un goterón;

b) Refuerzo del revestimiento exterior con mallas dispuestas a lo largo del forjado de tal forma que sobrepasen el elemento hasta 15 cm por encima del forjado y 15 cm por debajo de la primera hilada de la fábrica.



1. Revestimiento continuo
2. Perfil con goterón
3. Junta de desolidarización
4. Armadura
5. 1ª Hilada

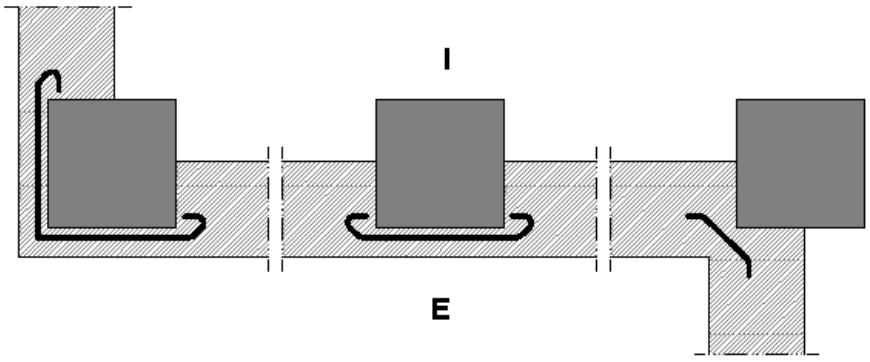
I. Interior
E. Exterior

La solución empleada en obra es la de refuerzo del revestimiento exterior con mallas dispuestas a lo largo del forjado sobrepasando el elemento hasta 15 cm por encima del forjado y 15 cm por debajo de la primera hilada de la fábrica.

Encuentros de la fachada con los pilares:

- Cuando la hoja principal esté interrumpida por los pilares, en el caso de fachada con revestimiento continuo, debe reforzarse éste con armaduras dispuestas a lo largo del pilar de tal forma que lo sobrepasen 15 cm por ambos lados.

- Cuando la hoja principal esté interrumpida por los pilares, si se colocan piezas de menor espesor que la hoja principal por la parte exterior de los pilares, para conseguir la estabilidad de estas piezas, debe disponerse una armadura o cualquier otra solución que produzca el mismo efecto (véase la siguiente figura).



I. Interior
E.Exterior

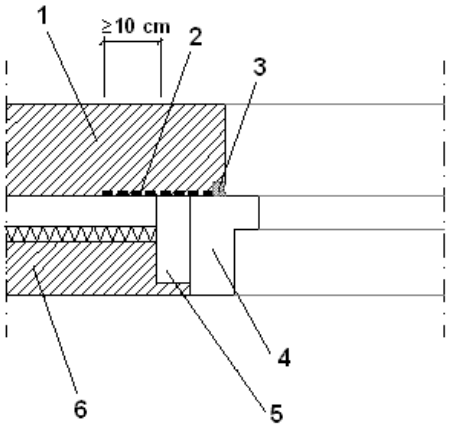
En obra se determina la disposición de armaduras con grapas galvanizadas, que traben los emparchados a la hoja principal, así mismo el enfoscado se reforzará con malla que cubran el enfoscado del entorno del pilar en 15 cm a cada lado del mismo.

Encuentro de la fachada con la carpintería:

- Cuando el grado de impermeabilidad exigido sea igual a 5, si las carpinterías están retranqueadas respecto del paramento exterior de la fachada, debe disponerse precerco y debe colocarse una barrera impermeable en las jambas entre la hoja principal y el precerco, o en su caso el cerco, prolongada 10 cm hacia el interior del muro (Véase la figura 2.11).

Al estar la edificación en grado de impermeabilidad 3, no es exigible la barrera impermeable.

- Debe sellarse la junta entre el cerco y el muro con un cordón que debe estar introducido en un llagueado practicado en el muro de forma que quede encajado entre dos bordes paralelos.



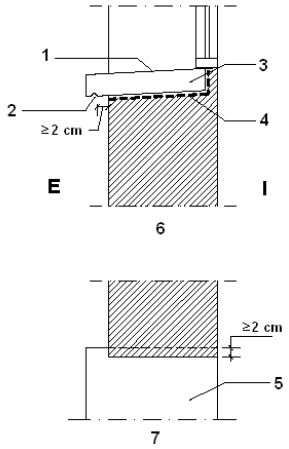
1.Hoja principal
2.Barrera impermeable
3.Sellado
4.Cerco
5.Precerco
6.Hoja interior

Se sellará la carpintería con silicona neutra.

- Cuando la carpintería esté retranqueada respecto del paramento exterior de la fachada, debe rematarse el alféizar con un vierteaguas para evacuar hacia el exterior el agua de lluvia que llegue a él y evitar que alcance la parte de la fachada inmediatamente inferior al mismo y disponerse un goterón en el dintel para evitar que el agua de lluvia discurra por la parte inferior del dintel hacia la carpintería o adoptarse soluciones que produzcan los mismos efectos.

- El vierteaguas debe tener una pendiente hacia el exterior de 10° como mínimo, debe ser impermeable o disponerse sobre una barrera impermeable fijada al cerco o al muro que se prolongue por la parte trasera y por ambos lados del vierteaguas y que tenga una pendiente hacia el exterior de 10° como mínimo. El vierteaguas debe disponer de un goterón en la cara inferior del saliente, separado del paramento exterior de la fachada al menos 2 cm, y su entrega lateral en la jamba debe ser de 2 cm como mínimo (véase la siguiente figura).

- La junta de las piezas con goterón debe tener la forma del mismo para no crear a través de ella un puente hacia la fachada.



1.Pendiente hacia el exterior
2.Goterón
3.Vierteaguas
4.Barrera impermeable
5.Vierteaguas
6.Sección
7.Planta
I. Interior
E. Exterior

En obra se ejecutará en fachadas exteriores: Alfeizar prefabricado de hormigón visto con goterón, de 32 cm de anchura y 7 cm de espesor, con hormigón aditivado con hidrofugante. Como barrera impermeable se aplicarán dos manos de pintura asfáltica.

Antepechos y remates superiores de las fachadas:

- Los antepechos deben rematarse con albardillas para evacuar el agua de lluvia que llegue a su parte superior y evitar que alcance la parte de la fachada inmediatamente inferior al mismo o debe adoptarse otra solución que produzca el mismo efecto.

- Las albardillas deben tener una inclinación de 10° como mínimo, deben disponer de goterones en la cara inferior de los salientes hacia los que discurre el agua, separados de los paramentos correspondientes del antepecho al menos 2 cm y deben ser impermeables o deben disponerse sobre una barrera impermeable que tenga una pendiente hacia el exterior de 10° como mínimo. Deben disponerse juntas de dilatación cada dos piezas cuando sean de piedra o prefabricadas y cada 2 m cuando sean cerámicas. Las juntas entre las albardillas deben realizarse de tal manera que sean impermeables con un sellado adecuado.

Anclajes a la fachada:
- Cuando los anclajes de elementos tales como barandillas o mástiles se realicen en un plano horizontal de la fachada, la junta entre el anclaje y la fachada debe realizarse de tal forma que se impida la entrada de agua a través de ella mediante el sellado, un elemento de goma, una pieza metálica u otro elemento que produzca el mismo efecto.

SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO.
Se considera la resistencia al fuego de las fachadas para garantizar la reducción del riesgo de propagación exterior, así como las distancias entre huecos a edificios colindantes. Los parámetros adoptados suponen la adopción de las soluciones concretas que se reflejan en los planos de plantas, fachadas y secciones. Se cumplen los valores resistencia al fuego mínima, que es EI 60 para uso residencial. Su resistencia al fuego queda justificada en el apartado correspondiente de la memoria del Proyecto.

Distancia entre huecos de distintas edificaciones o sectores de incendios: Se cumplen las distancias de huecos respecto a edificaciones colindantes y sectores de incendios.

Accesibilidad por fachada: se ha tenido en cuenta los parámetros dimensionales de ancho mínimo, altura mínima libre y la capacidad portante del vial de aproximación, cumpliéndose con lo prescrito en el apartado 1.2 de la Sección SI 5, al ser la altura de evacuación descendente superior a 9 m.

SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN.
En las fachadas se ha tenido en cuenta el diseño de elementos fijos que sobresalgan de la misma que estén situados sobre zonas de circulación, así como la altura de los huecos y sus carpinterías al piso, y la accesibilidad a los vidrios desde el interior en aquello cuya altura es superior a 6 metros y/o exterior para su limpieza en los que su altura es inferior a 6,00 m.

PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO:
Las fachadas proyectadas cumplen las exigencias de aislamiento acústico demandadas según el CTE HR, para garantizar las condiciones de confort y habitabilidad, tanto en las zonas opacas como en los huecos.

Al no existir datos oficiales sobre el índice de ruido día, Ld, se aplica el valor de 60 dBA al ser un sector de suelo con uso predominantemente residencial, por lo que la exigencia de aislamiento acústico a ruido aéreo entre los recintos protegidos y el exterior (D2m,nT,Atr) es de 30 dBA, tanto para dormitorios como para estancias, según la tabla 2.1 del DB HR.

En función del dato de partida, el cumplimiento de los requerimientos del DB HR quedará justificado en el apartado correspondiente del Proyecto de Ejecución.

LIMITACIÓN DE DEMANDA ENERGÉTICA:

Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática B4.
Para la comprobación de la limitación de la demanda energética para calefacción y refrigeración del edificio, se ha tenido en cuenta, además, la transmitancia térmica y permeabilidad al aire de los huecos y la transmitancia térmica de las zonas opacas de muros de cada fachada, para los valores mínimos exigidos por el CTE BD HR. La justificación de los mismos se realiza en el apartado correspondiente de la memoria del Proyecto de Ejecución.

A.2. CUBIERTAS (SR-EXT)

Las cubiertas que se proyectan tienen la siguiente composición:
- CUBIERTA PLANA TRANSITABLE CON ACABADO DE BALDOSIN.

SITUACIÓN: Planta de cubierta.

1-Capa de hormigón aligerado de 10 cm de espesor medio en formación de pendiente.
2-Capa de mortero de regulación.
3-Membrana de betún modificado de 4 mm de espesor, con doble armadura de polietileno y tejido separador.
4-Aislamiento mediante panel aislante XPS expandido de 0.034 W/mK de 8 cm de espesor, de juntas escalonadas a media madera.
5-Tejido antipunzonamiento de polipropileno de 100 gr/m2.
6-Capa de mortero de protección de 4 cm de espesor sin cal armada con mallazo #20.20 de diámetro 5.
7-Capa de protección de árido rodado de 16 a 32 mm de diámetro de 5 cm mínimo de espesor.

Todos los elementos que componen el faldón deberán poseer marcado CE, y se ejecutarán según condiciones de DB-HS1.

Puntos singulares de las cubiertas planas:

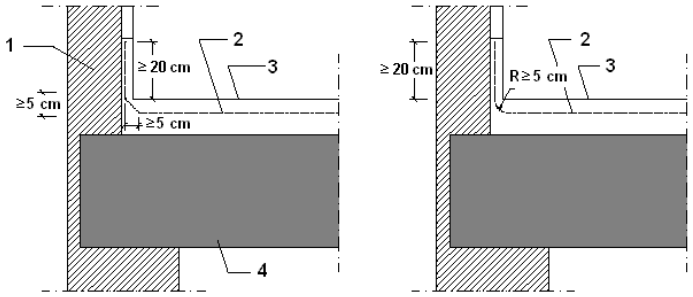
Deben respetarse las condiciones de disposición de bandas de refuerzo y de terminación, las de continuidad o discontinuidad, así como cualquier otra que afecte al diseño, relativas al sistema de impermeabilización que se emplee.

Juntas de dilatación:

-Deben disponerse juntas de dilatación de la cubierta y la distancia entre juntas de dilatación contiguas debe ser como máximo 15 m. Siempre que exista un encuentro con un paramento vertical o una junta estructural debe disponerse una junta de dilatación coincidiendo con ellos. Las juntas deben afectar a las distintas capas de la cubierta a partir del elemento que sirve de soporte resistente. Los bordes de las juntas de dilatación deben ser romos, con un ángulo de 45° aproximadamente, y la anchura de la junta debe ser mayor que 3 cm.

Encuentro de la cubierta con un paramento vertical:

- La impermeabilización debe prolongarse por el paramento vertical hasta una altura de 20 cm como mínimo por encima de la protección de la cubierta (véase la siguiente figura).



- El encuentro con el paramento debe realizarse redondeándose con un radio de curvatura de 5 cm aproximadamente o achaflanándose una medida análoga según el sistema de impermeabilización.

- Para que el agua de las precipitaciones o la que se deslice por el paramento no se filtre por el remate superior de la impermeabilización, dicho remate debe realizarse de alguna de las formas siguientes o de cualquier otra que produzca el mismo efecto:

a) Mediante una roza de 3x3 cm como mínimo en la que debe recibirse la impermeabilización con mortero en bisel formando aproximadamente un ángulo de 30° con la horizontal y redondeándose la arista del paramento;

b) Mediante un retranqueo cuya profundidad con respecto a la superficie externa del paramento vertical debe ser mayor que 5 cm y cuya altura por encima de la protección de la cubierta debe ser mayor que 20 cm;

c) Mediante un perfil metálico inoxidable provisto de una pestaña al menos en su parte superior, que sirva de base a un cordón de sellado entre el perfil y el muro. Si en la parte inferior no lleva pestaña, la arista debe ser redondeada para evitar que pueda dañarse la lámina.

Encuentro de la cubierta con el borde lateral:

- El encuentro debe realizarse mediante una de las formas siguientes:

a) Prolongando la impermeabilización 5 cm como mínimo sobre el frente del alero o el paramento;

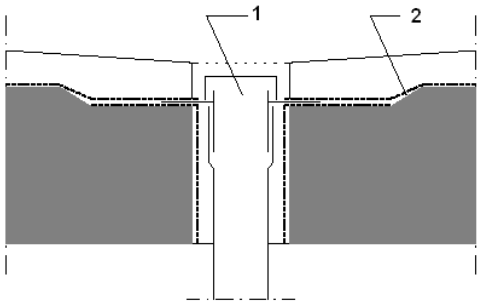
b) Disponiéndose un perfil angular con el ala horizontal, que debe tener una anchura mayor que 10 cm, anclada al faldón de tal forma que el ala vertical descuelgue por la parte exterior del paramento a modo de goterón y prolongando la impermeabilización sobre el ala horizontal.

Encuentro de la cubierta con un sumidero o un canalón:

- El sumidero o el canalón debe ser una pieza prefabricada, de un material compatible con el tipo de impermeabilización que se utilice y debe disponer de un ala de 10 cm de anchura como mínimo en el borde superior.

- El sumidero o el canalón debe estar provisto de un elemento de protección para retener los sólidos que puedan obturar la bajante. En cubiertas transitables este elemento debe estar enrasado con la capa de protección y en cubiertas no transitables, este elemento debe sobresalir de la capa de protección.

- El elemento que sirve de soporte de la impermeabilización debe rebajarse alrededor de los sumideros o en todo el perímetro de los canalones (véase la siguiente figura) lo suficiente para que después de haberse dispuesto el impermeabilizante siga existiendo una pendiente adecuada en el sentido de la evacuación.



1.Sumidero
2.Rebaje de soporte

- La impermeabilización debe prolongarse 10 cm como mínimo por encima de las alas.

- La unión del impermeabilizante con el sumidero o el canalón debe ser estanca.

- Cuando el sumidero se disponga en la parte horizontal de la cubierta, debe situarse separado 50 cm como mínimo de los encuentros con los paramentos verticales o con cualquier otro elemento que sobresalga de la cubierta.

- El borde superior del sumidero debe quedar por debajo del nivel de escorrentía de la cubierta.

- Cuando el sumidero se disponga en un paramento vertical, el sumidero debe tener sección rectangular. Debe disponerse un impermeabilizante que cubra el ala vertical, que se extienda hasta 20 cm como mínimo por encima de la protección de la cubierta y cuyo remate superior se haga según lo descrito en el apartado 2.4.4.1.2 de DB HS 1 Protección frente a la humedad.

- Cuando se disponga un canalón su borde superior debe quedar por debajo del nivel de escorrentía de la cubierta y debe estar fijado al elemento que sirve de soporte.

- Cuando el canalón se disponga en el encuentro con un paramento vertical, el ala del canalón de la parte del encuentro debe ascender por el paramento y debe disponerse una banda impermeabilizante que cubra el borde superior del ala, de 10 cm como mínimo de anchura centrada sobre dicho borde resuelto según lo descrito en el apartado 2.4.4.1.2 de DB HS 1 Protección frente a la humedad.

Encuentro de la cubierta con elementos pasantes:

- Los elementos pasantes deben situarse separados 50 cm como mínimo de los encuentros con los paramentos verticales y de los elementos que sobresalgan de la cubierta.

- Deben disponerse elementos de protección prefabricados o realizados in situ, que deben ascender por el elemento pasante 20 cm como mínimo por encima de la protección de la cubierta.

Anclaje de elementos:

- Los anclajes de elementos deben realizarse de una de las formas siguientes:

  a) Sobre un paramento vertical por encima del remate de la impermeabilización;

  b) Sobre la parte horizontal de la cubierta de forma análoga a la establecida para los encuentros con elementos pasantes o sobre una bancada apoyada en la misma.

Rincones y esquinas:

- En los rincones y las esquinas deben disponerse elementos de protección prefabricados o realizados in situ hasta una distancia de 10 cm como mínimo desde el vértice formado por los dos planos que conforman el rincón o la esquina y el plano de la cubierta.

Accesos y aberturas:

- Los accesos y las aberturas situados en un paramento vertical deben realizarse de una de las formas siguientes:

  a) Disponiendo un desnivel de 20 cm de altura como mínimo por encima de la protección de la cubierta, protegido con un impermeabilizante que lo cubra y ascienda por los laterales del hueco hasta una altura de 15 cm como mínimo por encima de dicho desnivel;

  b) Disponiéndolos retranqueados respecto del paramento vertical 1 m como mínimo. El suelo hasta el acceso debe tener una pendiente del 10% hacia fuera y debe ser tratado como la cubierta, excepto para los casos de accesos en balconeras que vierten el agua libremente sin antepechos, donde la pendiente mínima es del 1%.

- Los accesos y las aberturas situados en el paramento horizontal de la cubierta deben realizarse disponiendo alrededor del hueco un antepecho de una altura por encima de la protección de la cubierta de 20 cm como mínimo e impermeabilizado según lo descrito en el apartado 2.4.4.1.2 de DB HS 1 Protección frente a la humedad.

PARÁMETROS.

SALUBRIDAD: EVACUACIÓN DE AGUAS
El sistema de formación de pendientes en las cubiertas planas debe tener una pendiente hacia los elementos de evacuación de agua incluida dentro de los intervalos que se indican en la tabla 2.9 del Documento HS 1. Las cubiertas proyectadas cumplen con las determinaciones de la normativa.

SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO:
Se considera la resistencia al fuego de la cubierta para garantizar la reducción del riesgo de propagación exterior. La cubierta del edificio tendrá una resistencia al fuego REI 60 en una franja de 1.00 m de anchura situada sobre el encuentro con la cubierta de todo elemento compartimentador de un sector de incendio. Las cubiertas proyectadas cumplen con las determinaciones de la normativa.

SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN
Se estará a lo dispuesto en los apartados contemplados en el Documento Básico SU Seguridad de Utilización que sean de aplicación.

PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO:
Se considera el aislamiento acústico a ruido aéreo de la cubierta como un elemento constructivo horizontal conforme al DB-HR.

Las cubiertas se diseñarán de modo que cumplan todas las condiciones exigibles de aislamiento acústico frente a ruido aéreo y a ruido de impacto según especificaciones de CTE HR.

Al no existir datos oficiales sobre el índice de ruido día, Ld, se aplica el valor de 60 dBA al ser un sector de suelo con uso predominantemente residencial, por lo que la exigencia de aislamiento acústico a ruido aéreo entre los recintos protegidos y el exterior (D2m,nT,Atr) es de 30 dBA, tanto para dormitorios como para estancias, según la tabla 2.1 del DB HR.

En función del dato de partida, el cumplimiento de los requerimientos del DB HR quedará justificado en el apartado correspondiente de la memoria del Proyecto de Ejecución.

LIMITACIÓN DE DEMANDA ENERGÉTICA:
Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática B4.
Para la comprobación de la limitación de la demanda energética para calefacción y refrigeración del edificio, se ha tenido en cuenta, además, la transmitáncia térmica de la cubierta para los valores mínimos exigidos por el CTE BD HR. La justificación de estos se realiza en el apartado correspondiente de la memoria del Proyecto de Ejecución.

B. ESPACIOS HABITABLES CON EL TERRENO.

B.1. SUELOS (SR-EXT)

SITUACIÓN: Solera de hormigón armado. Suelo de planta baja en contacto con el terreno.
Definido de abajo a arriba, compuesto por:
-Lámina de geotextil, de poliéster punzonado, con un peso de 150 gr/m² y <48 mm de apertura en ensayo de perforación dinámica, extendido sobre el terreno con solapes de 10 cm.
- Encachado de bolos bajo la solera de 30 cm de espesor, con gravas de 30-50 mm máximo de diámetro.
- Lámina de polietileno de 0,5 mm de espesor.
- Aislamiento térmico en cantos y bajo solera, mediante placas rígidas de poliestireno extruido, XPS de 10 mm, de espesor y transmitancia de 0,034 W/m2ºK, y resistencia a compresión 300 kPa.
- Solera de 12 cm de espesor de hormigón armado HA-25/P/40/IIa, consistencia plástica y tamaño máximo del árido 40 mm, mallazo de Ø 6 #20x20 cm de acero B 400 S.
- Impermeabilización de la cara superior de la losa de cimentación con pintura de oxiasfalto aplicado a dos manos, con un peso mínimo de 1 kg/m2.

PARÁMETROS:

SEGURIDAD ESTRUCTURAL PESO PROPIO, SOBRECARGA DE USO, VIENTO, SISMO
Para el cálculo estructural se tendrán en cuenta las sobrecargas de uso y el peso propio del conjunto del forjado.

SALUBRIDAD: PROTECCIÓN CONTRA LA HUMEDAD
El grado de impermeabilidad exigido es 1, correspondiente a los suelos que están en contacto con el terreno frente a la penetración del agua del terreno y de las escorrentías con los valores obtenidos en la tabla 2.3 del DH HS en función de presencia de agua baja (por encontrase el NF por debajo de la cota de cimentación) y del coeficiente de permeabilidad del terreno estimado de $Ks < 10^{-7}$ cm/s.
Por lo que, al actuar sin intervención en la base de la cimentación, las condiciones de las soluciones del suelo serán **C2+C3+D1.**

Constitución del suelo:

C2 Cuando el suelo se construya in situ debe utilizarse hormigón de retracción moderada.

PROYECTO: Se prevé la utilización de este tipo de hormigón.

C3 Debe realizarse una hidrofugación complementaria del suelo mediante la aplicación de un producto líquido colmatador de poros sobre la superficie terminada del mismo.

PROYECTO: Impermeabilización de solera con pintura de oxiasfalto aplicado a dos manos, con un peso mínimo de 1 kg/m2.

Drenaje y evacuación:

D1 Debe disponerse una capa drenante y una capa filtrante sobre el terreno situado bajo el suelo. En el caso de que se utilice como capa drenante un encachado, debe disponerse una lámina de polietileno por encima de ella.

PROYECTO: Bajo la solera se dispone un encachado de bolos de 30 cm de espesor, que actúa de capa drenante y filtrante, sobre la que se coloca una lámina de polietileno.

SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO
Cumple según su situación los requerimientos exigidos en el DB SI.

SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN
No es de aplicación al elemento.

AISLAMIENTO ACÚSTICO
Cumple con lo requerido para ruido de impacto en el DB-HR.

LIMITACIÓN DE LA DEMANDA ENERGÉTICA
Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática B4.
Para la comprobación de la limitación de la demanda energética para calefacción y refrigeración del edificio, se ha tenido en cuenta, además, la transmitáncia térmica del suelo para los valores mínimos exigidos por el CTE BD HR. La justificación de estos se realiza en el apartado correspondiente de la memoria del Proyecto de Ejecución.

E. ESPACIOS HABITABLES CON OTRO EDIFICIO.

E.1 MEDIANERA

El cerramiento de NUEVAS MEDIANERAS que se proyecta con EDIFICACIÓN a la que se adose, estará compuesta por citar de ladrillo perforado de 24x11,5x5 cm taladro pequeño, recibido con mortero de cemento M5 (1:6). Las medianeras entre las edificaciones se sellarán con mastic asfáltico.

PARÁMETROS.

SEGURIDAD ESTRUCTURAL PESO PROPIO, SOBRECARGA DE USO, VIENTO, SISMO
El peso propio de los distintos elementos que constituyen la medianera se considerará para el cálculo al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc.

SALUBRIDAD: PROTECCIÓN CONTRA LA HUMEDAD
Se cumplen las determinaciones del DB HS.

SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO
Propagación exterior: Se cumplen los valores resistencia al fuego mínima, que es EI 60 para uso residencial.

SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN
No es de aplicación a estos elementos.

AISLAMIENTO ACÚSTICO
Las medianeras proyectadas cumplen las exigencias de aislamiento acústico demandadas según el CTE HR, para garantizar las condiciones de confort y habitabilidad.

LIMITACIÓN DE LA DEMANDA ENERGÉTICA
Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática B4.
Para la comprobación de la limitación de la demanda energética para calefacción y refrigeración del edificio, se ha tenido en cuenta, además, la transmitancia térmica de la medianera para los valores mínimos exigidos por el CTE BD HR. La justificación de los mismos se realiza en el apartado correspondiente de la memoria del Proyecto de Ejecución.

2.4. SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN.

Se definen en este apartado los elementos de cerramiento y particiones interiores. Los elementos proyectados cumplen con las exigencias básicas del CTE.

Se describirán también en este apartado aquellos elementos de la carpintería que forman parte de las particiones interiores (carpintería interior).

COMPARTIMENTACIÓN	PROYECTO
A. Particiones verticales interiores que delimitan recintos habitables. Tabiquerías, carpinterías, huecos....etc	Procede.
B. Particiones horizontales interiores que delimitan recintos habitables. Forjados.	No existen en proyecto
C. Particiones verticales interiores que delimitan recintos no habitables. Tabiquerías, carpinterías, huecos...etc	No existen en el proyecto
D. Particiones horizontales interiores que delimitan recintos no habitables. Forjados.	No existen en el proyecto

A.1 PARTICIONES INTERIORES DE VIVIENDAS

Tabicón de ladrillo cerámico hueco doble de 7 cm de espesor, recibido con mortero M5.

A.2. CARPINTERÍA DE PASO INTERIOR.

Se definen en este apartado las unidades que componen la carpintería interior. Los elementos proyectados cumplen con las exigencias básicas del CTE.

Puertas de paso abatibles: Puertas de paso lacadas, con hoja ciega o acristalada según los casos que se especifican en planos de carpintería, abatible, con precerco, cerco de 70x40 mm y tapajuntas de 60x15 mm, en madera de pino flandes, hoja prefabricada normalizada de 35 mm, canteada por cuatro cantos, herrajes de colgar, seguridad y cierre con pomo o manivela, en latón de primera calidad.

Frentes de armario: Frente de armario de hojas abatibles lacadas en color a decidir por la Dirección Facultativa, con precerco, cerco y tapajuntas de 60x15 mm, en madera de pino flandes; hojas prefabricadas normalizadas de 16 mm chapadas en MDF higrofugado, canteada por cuatro cantos.

PARÁMETROS:

SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO
Ninguno de los elementos separadores es de sectores de incendios diferentes.

SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN
Se estará a lo dispuesto en los apartados contemplados en el Documento Básico SU Seguridad de Utilización que sean de aplicación.

AISLAMIENTO ACÚSTICO
El índice global de reducción acústica, ponderado A, RA, de la tabiquería no será menor que 33 dBA.

LIMITACIÓN DE LA DEMANDA ENERGÉTICA
Las separaciones verticales interiores de la vivienda se encuentran dentro de la misma unidad de uso, por lo que no se les exige condiciones de transmitancia entre ellas.

2.5. SISTEMA DE ACABADOS.

Relación y descripción de los acabados empleados en el edificio.

2.5.1. REVESTIMIENTOS EXTERIORES.

FACHADA Enfoscado maestreado y fratasado en paredes con mortero de cal y jabelga de protección en la fabricas de arenisca vista

ALFEIZARES Alfeizar de mármol en color a definir por la D.F. con goterón y 10º de inclinación, según detalles en documentación gráfica.

2.5.2. REVESTIMIENTOS INTERIORES

VERTICALES
Paredes estancias y dormitorios: Guarnecido y enlucido maestreado en paredes interiores, con pasta de yeso YG e YF.

Cocinas, baños y aseos: Alicatado con azulejo de color y dimensiones a escoger por la Dirección Facultativa, recibido con adhesivo, sobre enfoscado maestreado, fratasado y rayado con mortero M5 (1:6).

HORIZONTALES
Cocinas, baños, distribuidor y pasillo: Techo continúo de placas de yeso laminado de 10 mm de espesor, atornillados a entramado horizontal de acero galvanizado.

Baños: Techo registrable de panel de fibras de vidrio aglomeradas con resinas termoendurecibles de 40 mm de espesor 70 kg/m3 de densidad de 60x60 cm sobre entramado metálico.

2.5.3. SOLADOS
Dependencias: Revestimiento de suelos mármol blanco Macael de 40 x40 cms y 2,5 de espesor

Cocina, baños: Solado con baldosas cerámica tipo gres antideslizante de color y dimensiones a determinar por la Dirección Facultativa, recibidas con adhesivo sobre capa de mortero M5 (1:6).

Umbrales y alfeizares de ventanas: Piedra natural de 35 cm de anchura y 3 cm de espesor, con goterón

2.5.3. ACABADO DE CUBIERTAS

Cubierta plana transitable: Solado con baldosín antideslizante. Cubierta flotante con tarima de composite,

2.5.4. VIDRIOS.

En puertas acristaladas interiores viviendas: luna pulida flotada traslúcida de 4 mm de espesor

En huecos de ventana y puertas exteriores: Ha sido definido en el apartado de Fachadas. En general con perfiles de maera

2.5.4. PINTURAS.

Sobre enfoscados: Pintura al silicato.
Sobre cerrajería y carpintería metálica galvanizada: Pintura al esmalte sintético.
Sobre yesos: Pintura plástica lisa.
Sobre madera existente: Pintura protectora insecticida-fungicida al aceite con resina, en color a definir por la DF.

2.5.5. AISLAMIENTO.

Cubiertas: Ha sido definido en el apartado de cubierta.
Paredes: Ha sido definido en el apartado de envolvente y compartimentación.

2.5.6. URBANIZACIÓN ESPACIOS EXTERIORES.

No existen en el proyecto

2.6. SISTEMAS DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES.

Se indicarán los *datos de partida, los objetivos a cumplir, las prestaciones y las bases de cálculo* para cada uno de los subsistemas siguientes:

1. Protección contra incendios, anti-intrusión, pararrayos, electricidad, alumbrado, ascensores, transporte, fontanería, evacuación de residuos líquidos y sólidos, ventilación, telecomunicaciones, etc.

2. Instalaciones térmicas del edificio proyectado y su rendimiento energético, suministro de combustibles, ahorro de energía e incorporación de energía solar térmica por aerotermía y otras energías renovables.

2.6.1. SANEAMIENTO

La red de saneamiento del edificio NO es separativa. Se garantiza la independencia de las redes de pequeña evacuación y bajantes de aguas pluviales y residuales, unificándose en los colectores. La conexión entre ambas redes se realiza mediante las debidas interposiciones de cierres hidráulicos, garantizando la no transmisión de gases entre redes, ni su salida por los puntos previstos para la captación.

El objetivo de la instalación es el cumplimiento de la exigencia básica HS 5 Evacuación de aguas, que especifica las condiciones mínimas a cumplir para que dicha evacuación se realice con las debidas garantías de higiene, salud y protección del medio ambiente.

El edificio, dispone de los medios adecuados para extraer de forma segura y salubre las aguas residuales generadas en el mismo, junto con la evacuación de las aguas pluviales generadas por las precipitaciones atmosféricas y las escorrentías debidas a la situación del edificio.

TIPO DE INSTALACIÓN

El edificio no contará con instalación separativa de evacuación de aguas residuales y de lluvia, red enterrada, bajantes y colectores colgados de PVC, con cierres hidráulicos, que desaguará por gravedad a la red pública general de saneamiento existente.

Partes: Las partes fundamentales que genéricamente podrían describirse son:

- **Desagües y derivaciones:** La red de baños irá enterrada o colgada según los casos. Cada aparato sanitario, desaguará directamente al bote sifónico y éste al manguetón del inodoro o directamente a bajante o a arqueta enterrada, siendo las pendientes mínimas de las canalizaciones del 1.5%.
  Los inodoros verterán a la arqueta o bajante más próximo, el recorrido será menor que un metro.
  El bote sifónico, se instalará cercano al inodoro o arqueta más próxima para su descarga. Se dejará instalado a nivel de pavimento terminado y fácilmente registrable.

- **Bajantes:** La recogida de aguas pluviales se hará mediante sumideros y bajantes, que discurren por recintos interiores ocultos. Toda la red de saneamiento será de PVC, de diferentes características y capacidades, atendiendo a la normativa que les afecta. La ventilación de los bajantes de pluviales se produce desde el propio sumidero.
  Se establecerá ventilación primaria (o directa) de los conductos bajantes para residuales, consistente en

la prolongación de los mismos hasta cámara de falso techo del último baño o aseo, con válvula de aireación. Toda la red de saneamiento será de PVC, de diferentes características y capacidades, atendiendo a la normativa que les afecta.

- **Colectores:** Se prevé una red enterrada y colgada para cada tipo de agua (residual o pluvial). Las redes de colectores se ejecutarán en PVC, con tapas de registro y limpieza por tramos.
  Las arquetas de la red enterrada se ejecutarán en fibra de poliéster reforzado, con asiento en solera de hormigón HM-20 de 15 cm de espesor, sobre lecho de arena de 5 cm de espesor, tapa de hormigón armado, con cerco de perfil L 50.5.
  Los colectores enterrados serán de tubería presión de PVC 4 kg/cm2, colocado sobre lecho de arena de 10 cm de espesor.
  Próxima a fachada y accesible, se prevé arqueta sifónica registrable antes de conectar con el alcantarillado a través de las acometidas. El empalme de la acometida con el alcantarillado se hará según indicaciones de la Compañía suministradora.

2.6.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

La instalación contará de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del caudal del agua.

En la instalación que nos ocupa partiremos con una acometida, existente en la calle. Acometida de aguas realizada en tubo de polietileno PE, desde el punto de toma hasta la llave de registro; construido según CTE/DB-HS-4 y normas de la compañía suministradora.

Tras la llave de corte general, se colocará, en el cerramiento de parcela en fachada un contador individual, construido según CTE/DB-HS-4 y normas de la compañía suministradora.

El abastecimiento es directo con suministro público continuo.

La instalación interior se proyecta para tuberías de multicapa de polietileno.

Para el A.C.S., se proyecta una instalación de captador solar.

Las características y cálculo de la instalación se recogerán en el apartado correspondiente de la Memoria del Proyecto de Ejecución.

2.6.3. INSTALACION DE ENERGIA SOLAR

En aplicación del DB HE 4, se contempla para el edificio la contribución solar para agua caliente sanitaria, se resuelve mediante la instalación de:

Los sistemas aerotermia son bombas de calor de última generación diseñadas para aportar refrigeración en verano, calefacción en invierno y agua caliente todo el año.

- Interacumulador de acero vitrificado, con intercambiador de un serpentín, de suelo, 1350 l, altura 2500 mm, diámetro 1500 mm.

- Calentador individual instantaneo a gas, para presión normal, de 11 l/min de caudal, con encendido automático, conducto de ventilación, rejillas de aireación, incluso colocación, conexión y ayudas de albañilería; instalado según CTE, reglamentación para instalaciones de gas e instrucciones del fabricante. Medida la unidad instalada.

- Caldera mural mixta eléctrica para calefacción y A.C.S., potencia de 4,5 kW.

En el Anejo del Proyecto de Ejecución correspondiente sobre agua caliente sanitaria, se describirá la instalación y se justificará el cálculo de esta.

2.6.4. ELECTRICIDAD.

Las instalaciones eléctricas en baja tensión proyectadas cumplirán el REBT y las normas técnicas de instalación y montaje de la compañía suministradora.

Se prevé una acometida eléctrica con la capacidad suficiente para cubrir las necesidades de la vivienda, tal como se indicará en el apartado de cálculo del presente proyecto de ejecución.

El suministro de energía se proyecta en baja tensión, por lo que la Cía. Suministradora procederá a ejecutar la misma con la aplicación del Decreto Ley de Acometidas. Con este objeto se han previsto la caja protección y medida en fachada. Tanto dicha acometida, como el recinto de medida se definirán adecuadamente en los documentos del Proyecto de Ejecución.

DESCRIPCIÓN DE LA INSTALACIÓN:
Se ha proyectado la instalación desde la caja de protección, la cual se enlazará con la red de distribución y servicio de la Compañía Suministradora. La acometida corresponde a dicha compañía y será subterránea.
De la caja de protección partirá la línea general de alimentación hasta el contador en la zona comunitaria de la entrada.
La disposición y composición del cuadro eléctrico de la vivienda viene reflejada en los planos que acompañan a este proyecto.
Las características de la instalación y el cálculo de la misma se encuentran desarrollados en el Anejo 4, de la presente Memoria.

PREVISIÓN DE CARGAS. GRADO DE ELECTRIFICACIÓN. (ITC-BT-10):
La potencia total prevista en la vivienda se obtiene, de acuerdo a la ITC-BT-10, como producto de la potencia media aritmética por el coeficiente de simultaneidad obtenido de la tabla 1 de la citada ITC.

Dadas las características de la obra y los niveles de electrificación elegidos por el Promotor, puede establecerse la potencia total instalada y demandada por la instalación:

Potencia total prevista por instalación: CPM		
Concepto	P Unitaria (kW)	Número
Viviendas de electrificación elevada	5.5	8

A la toma de tierra establecida se conectará toda masa metálica importante, existente en la zona de la instalación, y las masas metálicas accesibles de los aparatos receptores, cuando su clase de aislamiento o condiciones de instalación así lo exijan.

2.6.5. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Como en el apartado de memoria del proyecto correspondiente queda justificado, el edificio dispone de una instalación de protección contra incendios adecuada a su actividad, y conforme al Documento Básico Seguridad en caso de Incendio DB-SI, que establece el Código Técnico de la Edificación (CTE).

2.6.6. VENTILACIÓN.

La vivienda dispone de una instalación de ventilación adecuada a su uso, y conforme al Documento Básico HS3 del Código Técnico de la Edificación (CTE), que quedará justificada en el correspondiente apartado de la Memoria referida a la instalación del Proyecto de Ejecución.

2.6.7. CLIMATIZACIÓN (ACONDICIONAMIENTO DE AIRE)

El edificio dispone de una instalación de climatización comunitaria adecuada a su uso, y conforme la

reglamentación que le corresponde, que quedará justificada en el apartado correspondiente de la Memoria del Proyecto de Ejecución.

2.6.8. CALEFACCIÓN.

El edificio dispone de una instalación de calefacción.

2.6.9. TELECOMUNICACIONES.

Al NO existir régimen de propiedad horizontal en el edificio, no será preceptiva la redacción de proyecto técnico de ITC, cumpliéndose con el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, no obstante, se dotará de igual forma.

Los apartamentos dispondrán de instalaciones de: Radiodifusión sonora y Televisión de emisiones terrenales analógicas y digitales, y satélites (RTV + TDT), y Telefonía (TB + RDSI).

Para la instalación de telefonía, se dispondrán todos los conductores de preparación, registros, etc. de acuerdo con las normas de la C.T.N.E.

2.6.10. ANTI-INTRUSIÓN.

Los huecos de fachada de disponen de elementos de protección anti-intrusión, según quedará definido en planos y mediciones del Proyecto de Ejecución.

2.6.11. PARARRAYOS

No es obligada la instalación de pararrayos. Según queda justificado en el apartado “Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo”, de la presente Memoria.

2.7. EQUIPAMIENTO.

Los apartamentos se dotarán de baño y cocina amueblada con horno micro-ondas, vitrocerámica y frigorífico. Los lavaderos están ubicados en la cubierta y se disponen de equipos de lavadoras y secadoras de uso comunitario.

El Puerto de Santa Maria, NOVIEMBRE 2025
El Arquitecto,



Fdo.: José Carlos Galán Jiménez

A.3. CUMPLIMIENTO DE CTE

Justificación de las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. La justificación se realizará para las soluciones adoptadas conforme a lo indicado en el CTE. También se justificarán las prestaciones del edificio que mejoren los niveles exigidos en el CTE.

JUSTIFICACIÓN DE LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO POR REQUISITOS BÁSICOS Y EN RELACIÓN CON LAS EXIGENCIAS BÁSICAS DEL CTE.

SEGURIDAD	**SE SEGURIDAD ESTRUCTURAL**	SE 1 Resistencia y estabilidad	Procede. Se justificará en el P. Básico y de Ejecución.
		SE 2 Aptitud al servicio	Procede. Se justificará en el P. Básico y de Ejecución.
	SI SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO	SI 1 Propagación interior	Procede. Se justificará en el P. Básico y de Ejecución.
		SI 2 Propagación exterior	Procede. Se justificará en el P. Básico y de Ejecución.
		SI 3 Evacuación	Procede. Se justificará en el P. Básico y de Ejecución.
		SI 4 Detección, control y extinción del incendio	Procede. Se justificará en el P. Básico y de Ejecución.
		SI 5 Intervención de los bomberos	Procede. Se justificará en el P. Básico y de Ejecución.
		SI 6 Resistencia al fuego de la estructura	Procede. Se justificará en el P. Básico y de Ejecución.
	SUA SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN	SU 1 Seguridad frente al riesgo de caídas	Procede. Se justificará en el P. Ejecución.
		SU 2 Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento	Procede. Se justificará en el P. Ejecución.
		SU 3 Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento	Procede. Se justificará en el P. Ejecución.
		SU 4 Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada	Procede. Se justificará en el P. Ejecución.
		SU 5 Seguridad frente al riesgo causado por situaciones con alta ocupación	No procede, en virtud del punto 1.1 del ámbito de aplicación.
		SU 6 Seguridad frente al riesgo de ahogamiento	No procede, en virtud del punto 1.1 del ámbito de aplicación.
		SU 7 Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento	No procede, en virtud del punto 1.1 del ámbito de aplicación.
		SU 8 Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo	Procede. Se justificará en el P. Ejecución.
HABITABILIDAD	**HS SALUBRIDAD**	HS 1 Protección frente a la humedad	Procede. Se justificará en el P. Ejecución.
		HS 2 Recogida y evacuación de residuos	Procede. Se justificará en el P. Ejecución.
		HS 3 Calidad del aire interior	Procede. Se justificará en el P. Ejecución.
		HS 4 Suministro de agua	Procede. Se justificará en el P. Ejecución.
		HS 5 Evacuación de aguas	Procede. Se justificará en el P. Ejecución.
	HR PROTECCIÓN A RUIDO	HR Protección frente al ruido	Procede. Se justificará en el P. de Ejecución.
	HE AHORRO DE ENERGÍA Y AISLAMIENTO TÉRMICO	HE 0 Limitación del consumo energético	Procede. Se justificará en el P. Ejecución.
		HE 1 Limitación de demanda energética	Procede. Se justificará en el P. de Ejecución.
		HE 2 Rendimiento de las instalaciones térmicas	Procede. Se justificará en el P. Ejecución.
		HE 3 Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación	Procede. Se justificará en el P. Ejecución.
		HE 4 Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria	Procede. Se justificará en el P. Ejecución.
		HE 5 Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica	No procede, en virtud del punto 1.1 del ámbito de aplicación.

REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMAY REHABILTACION DE CASA BURGUESA
A UN ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURISTICOS Y LOCAL SIN USO DEFINIDO

SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MASIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NVIEMBRE 2025

3.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE CUMPLIMIENTO DEL DB – SI (SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO)

Tal y como se describe en el DB-SI (artículo 11) "El objetivo del requisito básico "Seguridad en caso de incendio" consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de un edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de forma que, en caso de incendio, se cumplan las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes. El Documento Básico DB-SI especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad en caso de incendio, excepto en el caso de los edificios, establecimientos y zonas de uso industrial a los que les sea de aplicación el "Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales", en los cuales las exigencias básicas se cumplen mediante dicha aplicación.

Para garantizar los objetivos del Documento Básico (DB-SI) se deben cumplir determinadas secciones. La correcta aplicación de cada Sección supone el cumplimiento de la exigencia básica correspondiente. La correcta aplicación del conjunto del DB supone que se satisface el requisito básico "Seguridad en caso de incendio".

Las exigencias básicas son las siguientes

- Exigencia básica SI 1 Propagación interior.
- Exigencia básica SI 2 Propagación exterior.
- Exigencia básica SI 3 Evacuación de ocupantes.
- Exigencia básica SI 4 Instalaciones de protección contra incendios.
- Exigencia básica SI 5 Intervención de los bomberos.
- Exigencia básica SI 6 Resistencia al fuego de la estructura.

No obstante:

Apartamentos turísticos

La referencia a "apartamientos turísticos" alude a establecimientos tipo apartotel dotados con los servicios y zonas comunes que se citan en la definición, no a apartamentos normales que se gestionen bajo un régimen que, aunque se considere turístico por la administración competente, carece de relevancia para los objetivos de los documentos básicos DB SI y DB SUA

Apartamentos turísticos en uso residencial vivienda

Desde el punto de vista de la seguridad contra incendios, en un edificio de apartamentos llamados "turísticos" que en todo sea comparable a otro de apartamentos "no turísticos", es decir, de uso Residencial Vivienda, no hay nada que haga que el riesgo de incendio para los ocupantes sea mayor y que justifique que las condiciones de protección contra incendios deban ser diferentes y más severas. Ni siquiera la supuesta "no familiaridad" de los ocupantes con el edificio, si la configuración del edificio es la normal y habitual de un edificio de apartamentos, incluso aunque tenga algunos servicios comunes que en sí mismos no representen un riesgo y que también sean frecuentes en edificios de viviendas, como pueda ser una recepción similar a una conserjería, una piscina, etc. Como conclusión, dichos apartamentos "turísticos", se deben clasificar como uso Residencial Vivienda, por lo que una reconversión a dicha actividad no se considera un cambio de uso a efectos del DB SI. Todo ello al margen y sin perjuicio del control que se quiera y se les deba aplicar desde el punto de vista administrativo, económico, fiscal, sanitario, etc. El anterior criterio es válido, tanto si se trata de algunos apartamentos de un edificio, como si se trata de todos. Y tanto si se trata de un edificio existente, como si se trata de una obra nueva. No obstante lo anterior, hay que tener en cuenta que la ocupación de los

apartamentos utilizados bajo un régimen turístico suele ser mayor que la de las viviendas (1 pers/20 m2) por lo cual se debe cumplir la exigencia de SI 3-2.1 según la cual se deben aplicar densidades de ocupación mayores cuando estas sean previsibles, las cuales en este caso serían las resultantes de los ratios de ocupación que establezca la administración turística que conceda las autorizaciones correspondientes a la actividad.

Es por ello que:
- La ocupación resultante es para 36 personas
- No se sectoriza la planta
-No se obliga a un equipo de extinción de incendios

SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MASIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NOVIEMBRE 2025

• Exigencia básica SI 1 Propagación interior.

ÍNDICE

1.- COMPARTIMENTACIÓN EN SECTORES DE INCENDIO 4

2.- LOCALES DE RIESGO ESPECIAL 4

3.- ESPACIOS OCULTOS. PASO DE INSTALACIONES A TRAVÉS DE ELEMENTOS DE COMPARTIMENTACIÓN DE INCENDIOS 5

4.- REACCIÓN AL FUEGO DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS, DECORATIVOS Y DE MOBILIARIO 5

1.- COMPARTIMENTACIÓN EN SECTORES DE INCENDIO

Las distintas zonas del edificio se agrupan en sectores de incendio, en las condiciones que se establecen en la tabla 1.1 (CTE DB SI 1 Propagación interior), que se compartimentan mediante elementos cuya resistencia al fuego satisface las condiciones establecidas en la tabla 1.2 (CTE DB SI 1 Propagación interior).

A efectos del cómputo de la superficie de un sector de incendio, se considera que los locales de riesgo especial, las escaleras y pasillos protegidos, los vestíbulos de independencia y las escaleras compartimentadas como sector de incendios, que estén contenidos en dicho sector no forman parte del mismo.

En sectores de uso 'Residencial Público', los elementos que separan habitaciones para alojamiento, así como oficios de planta no considerados locales de riesgo especial, poseen una resistencia al fuego mínima EI 60. Además, debido a la superficie construida del establecimiento (mayor que 500 m²), sus puertas de acceso poseen una resistencia al fuego mínima EI_2 30-C5.

Las puertas de paso entre sectores de incendio cumplen una resistencia al fuego EI_2 t-C5, siendo 't' la mitad del tiempo de resistencia al fuego requerido a la pared en la que se encuentre, o bien la cuarta parte cuando el paso se realiza a través de un vestíbulo de independencia y dos puertas.

El uso principal del edificio es Residencial Público y se desarrolla en un único sector.

Sectores de incendio

Sector	Sup. construida (m²)		Uso previsto (1)	Resistencia al fuego del elemento compartimentador (2)			
				Paredes y techos (3)		Puertas	
	Norma	Proyecto		Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
Sc_Residencial Público_1 (4)	2500	635,36	Residencial Público Pública concurrencia	EI 60	EI 90	EI_2 30-C5	EI_2 60-C5
				EI 120	EI 120	EI_2 60-C5	EI_2 60-C5

Notas:

(1) Según se consideran en el Anejo A Terminología (CTE DB SI). Para los usos no contemplados en este Documento Básico, se procede por asimilación en función de la densidad de ocupación, movilidad de los usuarios, etc.

(2) Los valores mínimos están establecidos en la tabla 1.2 (CTE DB SI 1 Propagación interior).

(3) Los techos tienen una característica 'REI', al tratarse de elementos portantes y compartimentadores de incendio.

(4) Sector con plantas sobre y bajo rasante, que originan requerimientos distintos en las paredes, techos y puertas que delimitan con otros sectores de incendio, según la tabla 1.2 (CTE DB SI 1 Propagación interior).

2.- LOCALES DE RIESGO ESPECIAL

Los locales y zonas de riesgo especial se clasifican conforme a tres grados de riesgo (alto, medio y bajo) según los criterios establecidos en la tabla 2.1 (CTE DB SI 1 Propagación interior), cumpliendo las condiciones que se determinan en la tabla 2.2 de la misma sección.

Zonas de riesgo especial

Local o zona	Superficie (m²)	Nivel de riesgo (1)	Resistencia al fuego del elemento compartimentador (2)(3)(4)			
			Paredes y techos		Puertas	
			Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
Guarda equipaje	8.20	Bajo	EI 90	EI 90	EI2 45-C5	EI2 60-C5

Notas:

(1) La necesidad de vestíbulo de independencia depende del nivel de riesgo del local o zona, conforme exige la tabla 2.2 (CTE DB SI 1 Propagación interior).

(2) Los valores mínimos están establecidos en la tabla 2.2 (CTE DB SI 1 Propagación interior).

(3) Los techos tienen una característica 'REI', al tratarse de elementos portantes y compartimentadores de incendio. El tiempo de resistencia al fuego no será menor que el establecido para la estructura portante del conjunto del edificio (CTE DB SI 6 Resistencia al fuego de la estructura), excepto cuando la zona se encuentre bajo una cubierta no prevista para evacuación y cuyo fallo no suponga riesgo para la estabilidad de otras plantas ni para la compartimentación contra incendios, en cuyo caso puede ser R 30.

(4) Los valores mínimos de resistencia al fuego en locales de riesgo especial medio y alto son aplicables a las puertas de entrada y salida del vestíbulo de independencia necesario para su evacuación.

3.- ESPACIOS OCULTOS. PASO DE INSTALACIONES A TRAVÉS DE ELEMENTOS DE COMPARTIMENTACIÓN DE INCENDIOS

La compartimentación contra incendios de los espacios ocupables tiene continuidad en los espacios ocultos, tales como patinillos, cámaras, falsos techos, suelos elevados, etc., salvo cuando éstos se compartimentan respecto de los primeros al menos con la misma resistencia al fuego, pudiendo reducirse ésta a la mitad en los registros para mantenimiento.

Se limita a tres plantas y una altura de 10 m el desarrollo vertical de las cámaras no estancas en las que existan elementos cuya clase de reacción al fuego no sea B-s3-d2, B_L-s3-d2 o mejor.

La resistencia al fuego requerida en los elementos de compartimentación de incendio se mantiene en los puntos en los que dichos elementos son atravesados por elementos de las instalaciones, tales como cables, tuberías, conducciones, conductos de ventilación, etc., excluidas las penetraciones cuya sección de paso no exceda de 50 cm².

Para ello, se optará por una de las siguientes alternativas:

a) Mediante elementos que, en caso de incendio, obturen automáticamente la sección de paso y garanticen en dicho punto una resistencia al fuego al menos igual a la del elemento atravesado; por ejemplo, una compuerta cortafuegos automática EI t(i□o) ('t' es el tiempo de resistencia al fuego requerido al elemento de compartimentación atravesado), o un dispositivo intumescente de obturación.

b) Mediante elementos pasantes que aporten una resistencia al menos igual a la del elemento atravesado, por ejemplo, conductos de ventilación EI t(i□o) ('t' es el tiempo de resistencia al fuego requerido al elemento de compartimentación atravesado).

4.- REACCIÓN AL FUEGO DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS, DECORATIVOS Y DE MOBILIARIO

Los elementos constructivos utilizados cumplen las condiciones de reacción al fuego que se establecen en la tabla 4.1 (CTE DB SI 1 Propagación interior).

Las condiciones de reacción al fuego de los componentes de las instalaciones eléctricas (cables, tubos, bandejas, regletas, armarios, etc.) se regulan en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT-2002).

Reacción al fuego		
Situación del elemento	Revestimiento (1)	
	Techos y paredes (2)(3)	Suelos (2)
Locales de riesgo especial	B-s1, d0	B_{FL}-s1
Espacios ocultos no estancos: patinillos, falsos techos (4), suelos elevados, etc.	B-s3, d0	B_{FL}-s2 (5)

Notas:

(1) Siempre que se supere el 5% de las superficies totales del conjunto de las paredes, del conjunto de los techos o del conjunto de los suelos del recinto considerado.

(2) Incluye las tuberías y conductos que transcurren por las zonas que se indican sin recubrimiento resistente al fuego. Cuando se trate de tuberías con aislamiento térmico lineal, la clase de reacción al fuego será la que se indica, pero incorporando el subíndice 'L'.

(3) Incluye a aquellos materiales que constituyan una capa, contenida en el interior del techo o pared, que no esté protegida por otra que sea EI 30 como mínimo.

(4) Excepto en falsos techos existentes en el interior de las viviendas.

(5) Se refiere a la parte inferior de la cavidad. Por ejemplo, en la cámara de los falsos techos se refiere al material situado en la cara superior de la membrana. En espacios con clara configuración vertical (por ejemplo, patinillos), así como cuando el falso techo esté constituido por una celosía, retícula o entramado abierto con una función acústica, decorativa, etc., esta condición no es aplicable.

- # Exigencia básica SI 2 Propagación exterior.

ÍNDICE

1.- MEDIANERÍAS Y FACHADAS 4

2.- CUBIERTAS 4

1.- MEDIANERÍAS Y FACHADAS

En fachadas, se limita el riesgo de propagación exterior horizontal del incendio mediante el control de la separación mínima entre huecos de fachada pertenecientes a sectores de incendio distintos, entre zonas de riesgo especial alto y otras zonas, o hacia una escalera o pasillo protegido desde otras zonas, entendiendo que dichos huecos suponen áreas de fachada donde no se alcanza una resistencia al fuego mínima EI 60.

En la separación con otros edificios colindantes, los puntos de la fachada del edificio considerado con una resistencia al fuego menor que EI 60, cumplen el 50% de la distancia exigida entre zonas con resistencia menor que EI 60, hasta la bisectriz del ángulo formado por las fachadas del edificio objeto y el colindante.

Además, los elementos verticales separadores de otros edificios cumplen una resistencia al fuego mínima EI 120, garantizada mediante valores tabulados reconocidos (Anejo F 'Resistencia al fuego de los elementos de fábrica').

Propagación horizontal					
Plantas	Fachada [1]	Separación [2]	Separación horizontal mínima (m) [3]		
			Ángulo [4]	Norma	Proyecto
Planta baja	Fachada revestida con mortero de cal, muro de sillares de arenisca mixto con ladrillo de 45 cms de espesor	No	No procede		
Planta 1	Fachada revestida con mortero de cal, muro de sillares de arenisca mixto con ladrillo de 45 cms de espesor - Edificio colindante	Sí	110	□ 0.83	1.26
Planta 2	Fachada revestida con mortero de cal, muro de sillares de arenisca mixto con ladrillo de 45 cms de espesor	No	No procede		
Planta 3	Fachada revestida con mortero de cemento, cerramiento a la capuchina con ladrillo	No	No procede		

Notas:

[1] Se muestran las fachadas del edificio que incluyen huecos donde no se alcanza una resistencia al fuego EI 60.

[2] Se consideran aquí las separaciones entre diferentes sectores de incendio, entre zonas de riesgo especial alto y otras zonas o hacia una escalera o pasillo protegido desde otras zonas, según el punto 1.2 (CTE DB SI 2).

[3] Distancia mínima en proyección horizontal 'd (m)', tomando valores intermedios mediante interpolación lineal en la tabla del punto 1.2 (CTE DB SI 2).

[4] Ángulo formado por los planos exteriores de las fachadas consideradas, con un redondeo de 5°. Para fachadas paralelas y enfrentadas, se obtiene un valor de 0°.

La limitación del riesgo de propagación vertical del incendio por la fachada se efectúa reservando una franja de un metro de altura, como mínimo, con una resistencia al fuego mínima EI 60, en las uniones verticales entre sectores de incendio distintos, entre zonas de riesgo especial alto y otras zonas más altas del edificio, o bien hacia una escalera protegida o hacia un pasillo protegido desde otras zonas.

En caso de existir elementos salientes aptos para impedir el paso de las llamas, la altura exigida a dicha franja puede reducirse en la dimensión del citado saliente.

Propagación vertical				
Planta	Fachada [1]	Separación [2]	Separación vertical mínima (m) [3]	
			Norma	Proyecto
Planta baja - Planta 1	muro de carga de piedra arenisca	No	No procede	
Planta 1 - Planta 2	muro de carga de piedra arenisca	No	No procede	
Planta 1 - Planta 2	muro de carga de piedra arenisca	No	No procede	
Planta 2 - Planta 3	Cerramiento a la capuchina	No	No procede	

Notas:

[1] Se muestran las fachadas del edificio que incluyen huecos donde no se alcanza una resistencia al fuego EI 60.

[2] Se consideran aquí las separaciones entre diferentes sectores de incendio, entre zonas de riesgo especial alto y otras zonas o hacia una escalera o pasillo protegido desde otras zonas, según el punto 1.3 (CTE DB SI 2).

[3] Separación vertical mínima ('d (m)') entre zonas de fachada con resistencia al fuego menor que EI 60, minorada con la dimensión de los elementos salientes aptos para impedir el paso de las llamas ('b') mediante la fórmula d □ 1 - b (m), según el punto 1.3 (CTE DB SI 2).

La clase de reacción al fuego de los materiales que ocupen más del 10% de la superficie del acabado exterior de las fachadas o de las superficies interiores de las cámaras ventiladas que dichas fachadas puedan tener, será B-s3 d2 o mejor hasta una altura de 3,5 m como mínimo, en aquellas fachadas cuyo arranque inferior sea accesible al público, desde la rasante exterior o desde una cubierta; y en toda la altura de la fachada cuando ésta tenga una altura superior a 18 m, con independencia de dónde se encuentre su arranque.

2.- CUBIERTAS

No existe en el edificio riesgo alguno de propagación del incendio entre zonas de cubierta con huecos y huecos dispuestos en fachadas superiores del edificio, pertenecientes a sectores de incendio o a edificios diferentes, de acuerdo al punto 2.2 de CTE DB SI 2.

- **Exigencia básica SI 3 Evacuación de ocupantes.**

ÍNDICE

1.- COMPATIBILIDAD DE LOS ELEMENTOS DE EVACUACIÓN 4

2.- CÁLCULO DE OCUPACIÓN, SALIDAS Y RECORRIDOS DE EVACUACIÓN 4

3.- DIMENSIONADO Y PROTECCIÓN DE ESCALERAS Y PASOS DE EVACUACIÓN 5

4.- SEÑALIZACIÓN DE LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN 5

5.- CONTROL DEL HUMO DE INCENDIO 14

1.- COMPATIBILIDAD DE LOS ELEMENTOS DE EVACUACIÓN

Los elementos de evacuación del edificio no deben cumplir ninguna condición especial de las definidas en el apartado 1 (DB SI 3), al no estar previsto en él ningún establecimiento de uso 'Comercial' o 'Pública Concurrencia', ni establecimientos de uso 'Docente', 'Hospitalario' o 'Administrativo', de superficie construida mayor de 1500 m².

2.- CÁLCULO DE OCUPACIÓN, SALIDAS Y RECORRIDOS DE EVACUACIÓN

El cálculo de la ocupación del edificio se ha resuelto mediante la aplicación de los valores de densidad de ocupación indicados en la tabla 2.1 (DB SI 3), en función del uso y superficie útil de cada zona de incendio del edificio.

En el recuento de las superficies útiles para la aplicación de las densidades de ocupación, se ha tenido en cuenta el carácter simultáneo o alternativo de las distintas zonas del edificio, según el régimen de actividad y uso previsto del mismo, de acuerdo al punto 2.2 (DB SI 3).

El número de salidas necesarias y la longitud máxima de los recorridos de evacuación asociados, se determinan según lo expuesto en la tabla 3.1 (DB SI 3), en función de la ocupación calculada. En los casos donde se necesite o proyecte más de una salida, se aplican las hipótesis de asignación de ocupantes del punto 4.1 (DB SI 3), tanto para la inutilización de salidas a efectos de cálculo de capacidad de las escaleras, como para la determinación del ancho necesario de las salidas, establecido conforme a lo indicado en la tabla 4.1 (DB SI 3).

En la planta de desembarco de las escaleras, se añade a los recorridos de evacuación el flujo de personas que proviene de las mismas, con un máximo de 160 A personas (siendo 'A' la anchura, en metros, del desembarco de la escalera), según el punto 4.1.3 (DB SI 3); y considerando el posible carácter alternativo de la ocupación que desalojan, si ésta proviene de zonas del edificio no ocupables simultáneamente, según el punto 2.2 (DB SI 3).

Ocupación, número de salidas y longitud de los recorridos de evacuación

Planta	$S_{útil}$[1]	$\square_{ocup}$[2]	P_{calc}[3]	Número de salidas[4]		Longitud del recorrido[5] (m)		Anchura de las salidas[6] (m)	
	(m²)	(m²/p)		Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
Sc_Residencial Público_1 (Uso Residencial), ocupación: 99 personas									
Planta baja	189.08	Por dotación hospedaje	13	1	1	25	15.20	0.80	1.60
recepción	21.65	2	11	1	1	25	5.80	0.80	1.80
Planta 1	183.46	Por dotación hospedaje	11	1	1	25	11.20	0.80	1.20
Planta 2	139.12	Por dotación hospedaje	12	1	1	25	11.20	0.80	1.20
Azotea p1º	25.56	4	24	1	2	25+10	10.15		

Notas:

(1) Superficie útil con ocupación no nula, $S_{útil}$ (m²). Se contabiliza por planta la superficie afectada por una densidad de ocupación no nula, considerando también el carácter simultáneo o alternativo de las distintas zonas del edificio, según el régimen de actividad y de uso previsto del edificio, de acuerdo al punto 2.2 (DB SI 3).

(2) Densidad de ocupación, $\square_{ocup}$ (m²/p); aplicada a los recintos con ocupación no nula del sector, en cada planta, según la tabla 2.1 (DB SI 3). Los valores expresados con una cifra decimal se refieren a densidades de ocupación calculadas, resultantes de la aplicación de distintos valores de ocupación, en función del tipo de recinto, según la tabla 2.1 (DB SI 3).

(3) Ocupación de cálculo, P_{calc}, en número de personas. Se muestran entre paréntesis las ocupaciones totales de cálculo para los recorridos de evacuación considerados, resultados de la suma de ocupación en la planta considerada más aquella procedente de plantas sin origen de evacuación, o bien de la aportación de flujo de personas de escaleras, en la planta de salida del edificio, tomando los criterios de asignación del punto 4.1.3 (DB SI 3).

(4) Número de salidas de planta exigidas y ejecutadas, según los criterios de ocupación y altura de evacuación establecidos en la tabla 3.1 (DB SI 3).

(5) Longitud máxima admisible y máxima en proyecto para los recorridos de evacuación de cada planta y sector, en función del uso del mismo y del número de salidas de planta disponibles, según la tabla 3.1 (DB SI 3).

(6) Anchura mínima exigida y anchura mínima dispuesta en proyecto, para las puertas de paso y para las salidas de planta del recorrido de evacuación, en función de los criterios de asignación y dimensionado de los elementos de evacuación (puntos 4.1 y 4.2 de DB SI 3). La anchura de toda hoja de puerta estará comprendida entre 0.60 y 1.23 m, según la tabla 4.1 (DB SI 3).

En las zonas de riesgo especial del edificio, clasificadas según la tabla 2.1 (DB SI 1), se considera que sus puntos ocupables son origen de evacuación, y se limita a 25 m la longitud máxima hasta la salida de cada zona.

Además, se respetan las distancias máximas de los recorridos fuera de las zonas de riesgo especial, hasta sus salidas de planta correspondientes, determinadas en función del uso, altura de evacuación y número de salidas necesarias y ejecutadas.

Longitud y número de salidas de los recorridos de evacuación para las zonas de riesgo especial

Local o zona	Planta	Nivel de riesgo(1)	Número de salidas(2)		Longitud del recorrido(3) (m)		Anchura de las salidas(4) (m)	
			Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
guarda equipajes	Planta primera	Bajo	1	1	25	15.10	0.80	1.20

Notas:

(1) Nivel de riesgo (bajo, medio o alto) de la zona de riesgo especial, según la tabla 2.1 (DB SI 1).

(2) Número de salidas de planta exigidas y ejecutadas en la planta a la que pertenece la zona de riesgo especial, según la tabla 3.1 (DB SI 3).

(3) Longitud máxima permitida y máxima en proyecto para los recorridos de evacuación de cada zona de riesgo especial, hasta la salida de la zona (tabla 2.2, DB SI 1), y hasta su salida de planta correspondiente, una vez abandonada la zona de riesgo especial, según la tabla 3.1 (DB SI 3).

(4) Anchura mínima exigida tanto para las puertas de paso y las salidas de planta del recorrido de evacuación, en función de los criterios de dimensionado de los elementos de evacuación (punto 4.2 (DB SI 3)), como para las puertas dispuestas en proyecto. La anchura de toda hoja de puerta estará contenida entre 0.60 y 1.23 m, según la tabla 4.1 (DB SI 3).

3.- DIMENSIONADO Y PROTECCIÓN DE ESCALERAS Y PASOS DE EVACUACIÓN

Las escaleras previstas para evacuación se proyectan con las condiciones de protección necesarias en función de su ocupación, altura de evacuación y uso de los sectores de incendio a los que dan servicio, en base a las condiciones establecidas en la tabla 5.1 (DB SI 3).

Su capacidad y ancho necesario se establece en función de lo indicado en las tablas 4.1 de DB SI 3 y 4.1 de DB SUA 1, sobre el dimensionado de los medios de evacuación del edificio.

Escaleras y pasillos de evacuación del edificio							
Escalera	Sentido de evacuación	Altura de evacuación (m)[1]	Protección[2][3]		Tipo de ventilación[4]	Ancho y capacidad de la escalera[5]	
			Norma	Proyecto		Ancho (m)	Capacidad (p)
Escalera_1	Descendente	11.05	NP	NP-C	No aplicable	1.20	208

Notas:

[1] Altura de evacuación de la escalera, desde el origen de evacuación más alejado hasta la planta de salida del edificio, según el Anejo DB SI A Terminología.

[2] La resistencia al fuego de paredes, puertas y techos de las escaleras protegidas, así como la necesidad de vestíbulo de independencia cuando son especialmente protegidas, se detalla en el apartado de compartimentación en sectores de incendio, correspondiente al cumplimiento de la exigencia básica SI 1 Propagación interior.

[3] La protección exigida para las escaleras previstas para evacuación, en función de la altura de evacuación de la escalera y de las zonas comunicadas, según la tabla 5.1 (DB SI 3), es la siguiente:

- NP := Escalera no protegida,

- NP-C := Escalera no protegida pero sí compartimentada entre sectores de incendio comunicados,

- P := Escalera protegida,

- EP := Escalera especialmente protegida.

[4] Para escaleras protegidas y especialmente protegidas, así como para pasillos protegidos, se dispondrá de protección frente al humo de acuerdo a alguna de las opciones recogidas en su definición en el Anejo DB SI A Terminología:

- Mediante ventilación natural; con ventanas practicables o huecos abiertos al exterior, con una superficie útil de al menos 1 m² por planta para escaleras o de 0.2·L m² para pasillos (siendo 'L' la longitud del pasillo en metros).

- Mediante conductos independientes y exclusivos de entrada y salida de aire; cumpliendo tamaños, conexionado y disposición requeridos en el Anejo DB SI A Terminología.

- Mediante sistema de presión diferencial conforme a UNE EN 12101-6:2006.

[5] Ancho de la escalera en su desembarco y capacidad de evacuación de la escalera, calculada según criterios de asignación del punto 4.1 (DB SI 3), y de dimensionado según la tabla 4.1 (DB SI 3). La anchura útil mínima del tramo se establece en la tabla 4.1 de DB SUA 1, en función del uso del edificio y de cada zona de incendio.

4.- SEÑALIZACIÓN DE LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN

Conforme a lo establecido en el apartado 7 (DB SI 3), se utilizarán señales de evacuación, definidas en la norma UNE 23034:1988, dispuestas conforme a los siguientes criterios:

a) Las salidas de recinto, planta o edificio tendrán una señal con el rótulo "SALIDA", excepto en edificios de uso 'Residencial Vivienda' o, en otros usos, cuando se trate de salidas de recintos cuya superficie no exceda de 50 m², sean fácilmente visibles desde todos los puntos de dichos recintos y los ocupantes estén familiarizados con el edificio.

b) La señal con el rótulo "Salida de emergencia" se utilizará en toda salida prevista para uso exclusivo en caso de emergencia.

c) Se dispondrán señales indicativas de dirección de los recorridos, visibles desde todo origen de evacuación desde el que no se perciban directamente las salidas o sus señales indicativas y, en particular, frente a toda salida de un recinto con ocupación mayor que 100 personas que acceda lateralmente a un pasillo.

d) En los puntos de los recorridos de evacuación en los que existan alternativas que puedan inducir a error, también se dispondrán las señales antes citadas, de forma tal que quede claramente indicada la alternativa correcta. Tal es el caso de determinados cruces o

bifurcaciones de pasillos, así como de aquellas escaleras que, en la planta de salida del edificio, continúen su trazado hacia plantas más bajas, etc.

e) En dichos recorridos, junto a las puertas que no sean salida y que puedan inducir a error en la evacuación, debe disponerse la señal con el rótulo "Sin salida" en lugar fácilmente visible pero en ningún caso sobre las hojas de las puertas.

f) Las señales se dispondrán de forma coherente con la asignación de ocupantes que se pretenda hacer a cada salida de planta, conforme a lo establecido en el apartado 4 (DB SI 3).

g) Los itinerarios accesibles para personas con discapacidad (definidos en el Anejo A de CTE DB SUA) que conduzcan a una zona de refugio, a un sector de incendio alternativo previsto para la evacuación de personas con discapacidad, o a una salida del edificio accesible, se señalizarán mediante las señales establecidas en los párrafos anteriores a), b), c) y d) acompañadas del SIA (Símbolo Internacional de Accesibilidad para la movilidad). Cuando dichos itinerarios accesibles conduzcan a una zona de refugio o a un sector de incendio alternativo previsto para la evacuación de personas con discapacidad, irán además acompañadas del rótulo "ZONA DE REFUGIO".

h) La superficie de las zonas de refugio se señalizará mediante diferente color en el pavimento y el rótulo "ZONA DE REFUGIO" acompañado del SIA colocado en una pared adyacente a la zona.

Las señales serán visibles incluso en caso de fallo en el suministro al alumbrado normal. Cuando sean fotoluminiscentes, sus características de emisión luminosa cumplirán lo establecido en las normas UNE 23035-1:2003, UNE 23035-2:2003 y UNE 23035-4:2003 y su mantenimiento se realizará conforme a lo establecido en la norma UNE 23035-3:2003.

5.- CONTROL DEL HUMO DE INCENDIO

No se ha previsto en el edificio ningún sistema de control del humo de incendio, por no existir en él ninguna zona correspondiente a los usos recogidos en el apartado 8 (DB SI 3):

a) Zonas de uso Aparcamiento que no tengan la consideración de aparcamiento abierto;

b) Establecimientos de uso Comercial o Pública Concurrencia cuya ocupación exceda de 1000 personas;

c) Atrios, cuando su ocupación, en el conjunto de las zonas y plantas que constituyan un mismo sector de incendio, exceda de 500 personas, o bien cuando esté prevista su utilización para la evacuación de más de 500 personas.

- **Exigencia básica SI 4 Instalaciones de protección contra incendios.**

ÍNDICE

1.- DOTACIÓN DE INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS 4

2.- SEÑALIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES MANUALES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS 4

1.- DOTACIÓN DE INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

El edificio dispone de los equipos e instalaciones de protección contra incendios requeridos según la tabla 1.1 de DB SI 4 Instalaciones de protección contra incendios. El diseño, ejecución, puesta en funcionamiento y mantenimiento de dichas instalaciones, así como sus materiales, componentes y equipos, cumplirán lo establecido, tanto en el artículo 3.1 del CTE, como en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios (RD. 513/2017, de 22 de mayo), en sus disposiciones complementarias y en cualquier otra reglamentación específica que les sea de aplicación.

En los locales y zonas de riesgo especial del edificio se dispone la correspondiente dotación de instalaciones indicada en la tabla 1.1 (DB SI 4), siendo ésta nunca inferior a la exigida con carácter general para el uso principal del edificio.

Dotación de instalaciones de protección contra incendios en los sectores de incendio					
Dotación	Extintores portátiles[1]	Bocas de incendio equipadas	Columna seca	Sistema de detección y alarma[2]	Instalación automática de extinción
Sc_Residencial Público_1 (Uso 'Residencial Público y publica concurrencai')					
Norma	Sí	No	No	Sí	No
Proyecto	Sí (41)	No	No	Sí	No

Notas:

[1] Se indica el número de extintores dispuestos en cada sector de incendio. Con dicha disposición, los recorridos de evacuación quedan cubiertos, cumpliendo la distancia máxima de 15 m desde todo origen de evacuación, de acuerdo a la tabla 1.1, DB SI 4.

[2] Los sistemas de detección y alarma de incendio se distribuyen uniformemente en las zonas a cubrir, cumpliendo las disposiciones de la norma UNE 23007:96 que los regula.

Los extintores que se han dispuesto, cumplen la eficacia mínima exigida: de polvo químico ABC polivalente, de eficacia 21A-144B-C, de polvo químico ABC polivalente, de eficacia 34A-233B-C.

Dotación de instalaciones de protección contra incendios en las zonas de riesgo especial			
Referencia de la zona	Nivel de riesgo	Extintores portátiles[1]	Bocas de incendio equipadas
guarda equipajes	Bajo	Sí (1 dentro)	---

Notas:

[1] Se indica el número de extintores dispuestos dentro de cada zona de riesgo especial y en las cercanías de sus puertas de acceso. Con la disposición indicada, los recorridos de evacuación dentro de las zonas de riesgo especial quedan cubiertos, cumpliendo la distancia máxima de 15 m desde todo origen de evacuación para zonas de riesgo bajo o medio, y de 10 m para zonas de riesgo alto, en aplicación de la nota al pie 1 de la tabla 1.1, DB SI 4.

Los extintores que se han dispuesto cumplen la eficacia mínima exigida: de polvo químico ABC polivalente, de eficacia 21A-144B-C, de polvo químico ABC polivalente, de eficacia 34A-233B-C.

2.- SEÑALIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES MANUALES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Los medios de protección contra incendios de utilización manual (extintores, bocas de incendio, hidrantes exteriores, pulsadores manuales de alarma y dispositivos de disparo de sistemas de extinción) están señalizados mediante las correspondientes señales definidas en la norma UNE 23033-1. Las dimensiones de dichas señales, dependiendo de la distancia de observación, son las siguientes:

- De 210 x 210 mm cuando la distancia de observación no es superior a 10 m.
- De 420 x 420 mm cuando la distancia de observación está comprendida entre 10 y 20 m.
- De 594 x 594 mm cuando la distancia de observación está comprendida entre 20 y 30 m.

Las señales serán visibles, incluso en caso de fallo en el suministro eléctrico del alumbrado normal, mediante el alumbrado de emergencia o por fotoluminiscencia. Para las señales fotoluminiscentes, sus características de emisión luminosa cumplen lo establecido en las normas UNE 23035-1:2003, UNE 23035-2:2003 y UNE 23035-4:2003 y su mantenimiento se realizará conforme a lo establecido en la norma UNE 23035-3:2003.

- **Exigencia básica SI 5 Intervención de los bomberos.**

ÍNDICE

1.- CONDICIONES DE APROXIMACIÓN Y ENTORNO 4

2.- ACCESIBILIDAD POR FACHADA 4

1.- CONDICIONES DE APROXIMACIÓN Y ENTORNO

Como la altura de evacuación del edificio (7.2 m) es inferior a 9 m, según el punto 1.2 (CTE DB SI 5) no es necesario justificar las condiciones del vial de aproximación, ni del espacio de maniobra para los bomberos, a disponer en las fachadas donde se sitúan los accesos al edificio.

2.- ACCESIBILIDAD POR FACHADA

Como la altura de evacuación del edificio (7.2-90- m) es inferior a 9 m, según el punto 1.2 (CTE DB SI 5) no es necesario justificar las condiciones de accesibilidad por fachada para el personal del servicio de extinción de incendio.

Exigencia básica SI 6 Resistencia al fuego de la estructura.

ELEMENTOS ESTRUCTURALES PRINCIPALES

La resistencia al fuego de los elementos estructurales principales del edificio es suficiente si se cumple alguna de las siguientes condiciones:

a) Alcanzan la clase indicada en las tablas 3.1 y 3.2 (CTE DB SI 6 Resistencia al fuego de la estructura), que representan el tiempo de resistencia en minutos ante la acción representada por la curva normalizada tiempo-temperatura en función del uso del sector de incendio o zona de riesgo especial, y de la altura de evacuación del edificio.

b) Soportan dicha acción durante el tiempo equivalente de exposición al fuego indicado en el Anejo B (CTE DB SI Seguridad en caso de incendio).

Resistencia al fuego de la estructura						
Sector o local de riesgo especial (1)	Uso de la zona inferior al forjado considerado	Planta superior al forjado considerado	Material estructural considerado (2)			Estabilidad al fuego mínima de los elementos estructurales (3)
			Soportes	Vigas	Forjados	
Sc_Residencial Público_1	Residencial Público	Planta 1	Muro de carga	estructura de hormigón y madera	estructura de hormigón	R 60
Cuarto de equipaje	Local de riesgo especial bajo	Planta 1	Muro de carga	estructura de hormigón y madera	estructura de hormigón	R 90
Sc_Residencial Público_1	Residencial Público	Planta 1º- 2º	Muro de carga	estructura de hormigón y madera	estructura de hormigón y madera	R 60

Notas:
(1) Sector de incendio, zona de riesgo especial o zona protegida de mayor limitación en cuanto al tiempo de resistencia al fuego requerido a sus elementos estructurales. Los elementos estructurales interiores de una escalera protegida o de un pasillo protegido serán como mínimo R 30. Cuando se trate de escaleras especialmente protegidas no es necesario comprobar la resistencia al fuego de los elementos estructurales.
(2) Se define el material estructural empleado en cada uno de los elementos estructurales principales (soportes, vigas, forjados, losas, tirantes, etc.)
(3) La resistencia al fuego de un elemento se establece comprobando las dimensiones de su sección transversal, obteniendo su resistencia por los métodos simplificados de cálculo dados en los Anejos B a F (CTE DB SI Seguridad en caso de incendio), aproximados para la mayoría de las situaciones habituales.

El Puerto de Santa Maria, NOVIEMBRE 2025



El Arquitecto,

Fdo.: José Carlos Galán Jiménez

A.4. CUMPLIMIENTO DE OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES.

SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MASIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NOVIEMBRE 2025

04.01 ACCESIBILIDAD

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA 12 de 19 de enero).

DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN

PROYECTO BASICO

ACTUACIÓN

REFORMA REFUNDIDO Y REHABILTACION DE CASA BURGUESA PARA ESTABLECIMINETO DE 8 APARTAMENTOS TURISTICOS

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

RESIDENCIAL PUBLICO

DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	36
Número de asientos	0
Superficie	708.95 m²
Accesos	1
Ascensores	1
Rampas	1
Alojamientos	8
Núcleos de aseos	1
Aseos aislados	2
Núcleos de duchas	-
Duchas aisladas	-
Núcleos de vestuarios	-
Vestuarios aislados	-
Probadores	-
Plazas de aparcamientos	-

Plantas	baja + 2+ castillete
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	

LOCALIZACIÓN

LA CALLE RICARDO ALCON Nº7. EL PUERTO DE SANTA MARIA. (CADIZ).

TITULARIDAD

PRIVADA

PERSONA/S PROMOTORA/S

CONSTRUCIONES CIVILES ARROYO VILLA S.L.

PROYECTISTA/S

INGENIOARTE ARQUITECTURA S.L.P (TECNICO REDACTOR JOSE CARLOS GALAN JIMENEZ)

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- ☐ Ficha I. Infraestructuras y urbanismo.
- ■ Ficha II. Edificios, establecimientos o instalaciones.
- ☐ Ficha III. Edificaciones de viviendas.
- ☐ Ficha IV. Viviendas reservadas para personas con movilidad reducida.
- ☐ Tabla1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento.
- ☐ Tabla 2. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso comercial.
- ☐ Tabla 3 Edificios, establecimientos o instalaciones de uso sanitario.
- ☐ Tabla 4 Edificios, establecimientos o instalaciones de servicios sociales.
- ☐ Tabla 5. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades culturales y sociales.
- ☐ Tabla 6. Edificios, establecimientos o instalaciones de restauración.
- ☐ Tabla 7. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso administrativo.
- ☐ Tabla 8. Centros de enseñanza.
- ☐ Tabla 9. Edificios, establecimientos o instalaciones de transportes.
- ☐ Tabla 10. Edificios, establecimientos o instalaciones de espectáculos.
- ☐ Tabla 11. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso religioso.
- ☐ Tabla 12. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades recreativas**.**
- ☐ Tabla 13. Garajes y aparcamientos.

OBSERVACIONES

Al tratarse de una rehabilitación en un edificio protegido hay algunas de las prescripciones, anchos de pasillos de acceso del edificio, acceso al edificio. No obstante se mejora la accesibilidad.

FECHA Y FIRMA

En JEREZ, a 01 de NOVIEMBRE de 2025

Fdo.: JOSE CARLOS GALAN JIMENEZ



FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO.

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles
Material: marmol
Color: blanco con betas grises
Resbaladicidad: clase 1

Pavimentos de rampas
Material: marmol
Color: blanco con betas clase 2
Resbaladicidad:

Pavimentos de escaleras
Material: marmol
Color: blanco con betas grises
Resbaladicidad: clase 2

■ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios accesibles en el edificio. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones del edificio (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

***** Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA n° 12, de 19 de enero de 2012)

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
ESPACIOS INTERIORES AL MISMO NIVEL

ESPACIOS EXTERIORES. Se deberá cumplimentar en su caso, la Ficha justificativa I . Infraestructuras y urbanismo.

NORMATIVA			DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ACCESO DESDE EL EXTERIOR (Rgto. Art. 64, DB-SUA Anejo A)						
Un acceso principal desde el exterior cumple alguna de las siguientes condiciones (marcar la que proceda):						
☐ No hay desnivel						
■ Desnivel	■ Salvado con una rampa (Ver apartado "*Rampas*")					
	■ Salvado por un ascensor (Ver apartado "*Ascensores*")					
Pasos controlados	☐ El edificio cuenta con torniquetes, barreras o elementos de control, por lo que al menos un paso cuenta con las siguientes características:					
	☐ Anchura de paso sistema tipo cuchilla, guillotina o batiente automático		--	≥ 0,90 m		
	☐ Anchura de portilla alternativa para apertura por el personal de control del edificio		--	≥ 0,90 m		
ESPACIOS PARA EL GIRO, VESTÍBULOS Y PASILLOS (Rgto. Art. 66, DB-SUA Anejo A)						
Vestíbulos	Circunferencia libre no barrida por las puertas		Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,50 m	-	-1.50 mts
	Circunferencia libre no barrida por las puertas frente a ascensor accesible		Ø ≥ 1,50 m	--		1.50 mts
Pasillos	Anchura libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		1,20
	Estrechamientos puntuales	Longitud del estrechamiento	≤ 0,50 m	≤ 0,50 m		0.20 mts
		Ancho libre resultante	≥ 1,00 m	≥ 0,90 m	-	1.00 mts
		Separación a puertas o cambios de dirección	≥ 0,65 m	--	-	-
	☐ Espacio de giro libre al fondo de pasillos longitud > 10 m		Ø ≥ 1,50 m	--	-	-
HUECOS DE PASO (Rgto. Art. 67, DB-SUA Anejo A)						
Anchura libre de paso de las puertas de entrada y huecos			≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		>0,80 m
■ En el ángulo de máxima apertura de la puerta, la anchura libre de paso reducida por el grosor de la hoja de la puerta es ≥ 0,78 m						
Ángulo de apertura de las puertas			--	≥ 90º		90º
Espacio libre horizontal a ambas caras de las puertas			Ø ≥ 1,20 m	Ø ≥ 1,20 m		1.20 m. diámetro
Sistema de apertura o cierre	Altura de la manivela		De 0,80 m a 1,20 m	De 0,80 m a 1,00 m		0.95 m.
	Separación del picaporte al plano de la puerta		--	0,04 m	-	0,04 m.
	Distancia desde el mecanismo hasta el encuentro en rincón		≥ 0,30 m	--	-	0,30 m.
■ Puertas transparentes o acristaladas	Son de policarbonatos o metacrilatos, luna pulida templada de espesor mínimo 6 milímetros o acristalamientos laminares de seguridad.					
	Señalización horizontal en toda su longitud		De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m		De 0,85 m a 1,10 m
	■ Ancho franja señalizadora perimetral (1)		--	0,05 m		0,05 m
	(1)Puertas totalmente transparentes con apertura automática o que no disponen de mecanismo de accionamiento.					
☐ Puertas de dos hojas	Sin mecanismo de automatismo y coordinación, anchura de paso mínimo en una de ellas.		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		La existente
■ Puertas automáticas	Anchura libre de paso		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		1.20 m
	Mecanismo de minoración de velocidad		--	≤ 0,5 m/s	0.05 m/s	0.05 m/s
VENTANAS						
■ No invaden el pasillo a una altura inferior a 2,20 m						

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
ESPACIOS INTERIORES ENTRE DISTINTOS NIVELES

ACCESOS A LAS DISTINTAS PLANTAS O DESNIVELES (Rgto. Art.69 y 2,1d), DB-SUA 9)

■ Acceso a las distintas plantas	☐ El edificio, establecimiento o instalación, de titularidad de las Administraciones Públicas o sus entes instrumentales dispone, al menos, de un ascensor accesible que comunica todas las plantas de uso público o privado
	☐ El edificio, establecimiento o instalación de concurrencia pública y más de una planta dispone de un ascensor accesible que comunica las zonas de uso público.
	■ El edificio, establecimiento o instalación, sea o no de concurrencia pública, necesita salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna planta que no sea de ocupación nula, y para ello dispone de ascensor accesible o rampa accesible que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio.
	☐ El edificio, establecimiento o instalación, sea o no de concurrencia pública, tiene más de 200 m2 de superficie útil en plantas sin entrada accesible al edificio, excluida la superficie de zonas de ocupación nula, y para ello dispone de ascensor accesible o rampa accesible que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio

■ Los cambios de nivel a zonas de uso y concurrencia pública o a elementos accesibles tales como plazas de aparcamientos accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, etc, cuentan con un medio accesible, rampa o ascensor, alternativo a las escaleras.

NORMATIVA			DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ESCALERAS (Rgto. art.70, DB-SUA1)						
Directriz			■ Recta(2) □ Curva o mixta(3)	■ Recta(2) □ Curva o mixta(3)	-	recta
Altura salvada por el tramo	■ Uso general		≤ 3,20 m	--	-	NUEVA CONSTRUCCION
	■ Uso público (1) o sin alternativa de ascensor		≤ 2,25 m	--		
Número mínimo de peldaños por tramo			≥ 3	Según DB-SUA	-	>3
Huella			≥ 0,28 m	Según DB-SUA	-	28 cms.
Contrahuella (con tabica y sin bocel)	■ Uso general		De 0,13 m a 0,185 m	Según DB-SUA	-	de 17.5 cms
	■ Uso público (1) o sin alternativa de ascensor		De 0,13 m a 0,175 m	Según DB-SUA		de 17.5 cms
Relación huella / contrahuella			0,54 ≤ 2C+H≤0,70 m	Según DB-SUA	-	0,54 ≤ 2C+H≤0,70 m
En las escaleras situadas en zonas de uso público se dispondrá en el borde de las huellas un material o tira antideslizante de color contrastado, enrasada en el ángulo del peldaño y firmemente unida a éste						
Ancho libre	□ Docente con escolarización infantil o enseñanza primaria, pública concurrencia y comercial.	Ocupación ≤ 100	≥ 1,00 m	≥ 1,20 m		
		Ocupación > 100	≥ 1,10 m			
	□ Sanitario	Con pacientes internos o externos con recorridos que obligan a giros de 90º o mayores	≥ 1,40 m			
		Otras zonas	≥ 1,20 m			
	■ Resto de casos		≥ 1,00 m		-	1,30 m
Ángulo máximo de la tabica con el plano vertical			≤ 15º	≤ 15º		0º
Mesetas	Ancho		≥ Ancho de escalera	≥ Ancho de escalera	-	=ancho de la escalera
	Fondo	Mesetas de embarque y desembarque	≥ 1,00 m	≥ 1,20 m	-	1.30
		Mesetas intermedias(no invadidas por puertas o ventanas)	≥ 1,00 m	Ø ≥ 1,20 m	-	1.30
		Mesetas en áreas de hospitalización o de tratamientos intensivos, en las que el recorrido obligue a giros de 180º	≥ 1,60 m	--		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional		Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera		
		Longitud	= 0,80 m	≥ 0,20 m		
Distancia de la arista de peldaños a puertas o a pasillos de anchura inferior a 1,20 m			≥ 0,40 m	≥ 0,40 m		>0,40 m.
Iluminación a nivel del suelo			--	≥ 150 luxes		150 luxes
Pasamanos	Diámetro		--	--		-
	Altura		De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m	--		0,95 m.
	Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m		0,04 m.
	Prolongación de pasamanos en extremos (4)		≥ 0,30 m	--		0.30 cms.

En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con pasamanos. La separación entre pasamanos intermedios es de 4,00 m como máximo, en escaleras sometidas a flujos intensos de paso de ocupantes, como es el caso de accesos a auditorios, infraestructuras de transporte, recintos deportivos y otras instalaciones de gran ocupación. En los restantes casos, al menos uno.

Las escaleras que salven una altura ≥ 0,55 m, disponen de barandillas o antepechos coronados por pasamanos.

Entre dos plantas consecutivas de una misma escalera, todos los peldaños tienen la misma contrahuella y todos los peldaños de los tramos rectos tienen la misma huella. Entre dos tramos consecutivos de plantas diferentes, la contrahuella no variará más de ±1 cm.

El pasamanos es firme y fácil de asir, separado del paramento al menos 0,04 m y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano. Se disponen de pasamanos continuos a ambos lados y diferenciados cromáticamente de las superficies del entorno.

(1) Ver definición DB-SUA "*Seguridad de utilización y accesibilidad*"

(2) Obligatorio en áreas de hospitalización y tratamientos intensivos, en escuelas infantiles y en centros de enseñanza primaria o secundaria.

(3) En tramos curvos, la huella medirá 28 cm, como mínimo, a una distancia de 50 cm del borde interior y 44 cm, como máximo, en el borde exterior (véase figura 4.3). Además, se cumplirá la relación indicada en el punto 1 anterior a 50 cm de ambos extremos. La dimensión de toda huella se medirá, en cada peldaño, según la dirección de la marcha.

(4) En zonas de uso público, o que no dispongan de ascensor como alternativa, se prolongará al menos en un lado. En uso sanitario en ambos lados

RAMPAS DE ITINERARIOS ACCESIBLES (Rgto. Art. 72, DB-SUA1)						
Directriz			Recta o curvatura de R ≥ 30,00 m	Recta o curvatura de R ≥ 30,00 m		
Anchura			≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Pendiente longitudinal (proyección horizontal)		Tramos de longitud < 3,00 m	10,00 %	10,00 %		10%
		Tramos de longitud ≥ 3,00 m y < 6,00 m	8,00 %	8,00 %		-
		Tramos de longitud ≥ 6,00 m	6,00 %	6,00 %		-
Pendiente transversal			≤ 2 %	≤ 2 %	2%	2%

Longitud máxima de tramo (proyección horizontal)			≤ 9,00 m	≤ 9,00 m	-	
Mesetas	Ancho		≥ Ancho de rampa	≥ Ancho de rampa		
	Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		
	Espacio libre de obstáculos		--	Ø ≥ 1,20 m		1.20 m
	■ Fondo rampa acceso edificio		--	≥ 1,20 m		1.20 m
Franja señalizadora pavimento táctil direccional		Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		
		Longitud	--	= 0,60 m		
Distancia desde la arista de la rampa a una puerta o a pasillos de anchura inferior a 1,20 m			≥ 1,50 m	--		1.50 m
Pasamanos	Dimensión sólido capaz		--	De 0,045 m a 0,05 m		
	Altura.		De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m	De 0,90 m a 1,10 m		
	Prolongación en los extremos a ambos lados (tramos ≥ 3 m)		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
Altura de zócalo o elemento protector lateral en bordes libres (*)			≥ 0,10 m	≥ 0,10 m		

En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.
(*) En desniveles ≥ 0,185 m con pendiente ≥ 6%, pasamanos a ambos lados y continuo incluyendo mesetas y un zócalo o elemento de protección lateral
El pasamanos es firme y fácil de asir, separado del paramento al menos 0,04 m y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano. Se disponen de pasamanos continuos a ambos lados y diferenciados cromáticamente de las superficies del entorno.
Las rampas que salven una altura ≥ 0,55 m., disponen de barandillas o antepechos coronados por pasamanos

TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 71, Art.73)

Tapiz rodante	Luz libre	--	≥ 1,00 m		
	Pendiente.	--	≤ 12 %		
	Prolongación de pasamanos en desembarques	--	0,45 m		
	Altura de los pasamanos.	--	≤ 0,90 m		
Escaleras mecánicas	Luz libre	--	≥ 1,00 m		
	Anchura en el embarque y en el desembarque	--	≥ 1,20 m		
	Número de peldaños enrasados (entrada y salida)	--	≥ 2,50		
	Velocidad	--	≤ 0,50 m/s		
	Prolongación de pasamanos en desembarques	--	≥ 0,45 m		

ASCENSORES ACCESIBLES (art 74 y DB-SUA Anejo A)

Espacio libre previo al ascensor			Ø ≥ 1,50 m	--		1,50 m. diámetro
Anchura de paso puertas			UNE EN 8170:2004	≥ 0,80 m		0,80 m.
Medidas interiores (Dimensiones mínimas)	Superficie útil en plantas distintas a las de acceso ≤ 1.000 m2	■ Una o dos puertas enfrentadas	1,00 X 1,25 m	1,00 X 1,25 m		1,00 x1,25 mts.
		☐ Dos puertas en ángulo	1,40 X 1,40 m			
	Superficie útil en plantas distintas a las de acceso > 1.000 m2	☐ Una o dos puertas enfrentadas	1,00 X 1,40 m			
		☐ Dos puertas en ángulo	1,40 X 1,40 m			

El modelo de ascensor accesible elegido y su instalación por el instalador autorizado cumplirán las condiciones de diseño establecidas en el Reglamento, entre las que destacan:

Rellano y suelo de la cabina enrasados.

Puertas de apertura telescópica.

Situación botoneras H interior ≤ 1,20 m. H exterior ≤ 1,10 m.

Números en altorrelieve y sistema Braille. Precisión de nivelación ≤ 0,02 m. Pasamanos a una altura entre 0,80-0,90 m.

En cada acceso se colocarán: indicadores luminosos y acústicos de la llegada, indicadores luminosos que señalen el sentido de desplazamiento, en las jambas el número de la planta en braille y arábigo en relieve a una altura ≤ 1,20 m. Esto último se podrá sustituir por un sintetizador de voz.

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
PLAZAS Y ESPACIOS RESERVADOS EN SALAS, RECINTOS Y ESPACIOS EXTERIORES O INTERIORES

NORMATIVA		DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ESPACIOS RESERVADOS (Rgto. Art. 76, DB-SUA 9 y Anejo A)					
Dotaciones. En función uso, actividad y aforo de la edificación deberá cumplimentarse la Tabla justificativa correspondiente, con un mínimo del 1% o de 2 espacios reservados.					
Espacio entre filas de butacas		--	≥ 0,50 m		
Espacio para personas usuarias de silla de ruedas	☐ Aproximación frontal	≥ (0,80 x 1,20) m	≥ (0,90 x 1,20) m		
	☐ Aproximación lateral	≥ (0,80 x 1,50) m	≥ (0,90 x 1,50) m		
Plaza para personas con discapacidad auditiva(más de 50 asientos y actividad con componente auditivo). 1 cada 50 plazas o fracción. Disponen de sistema de mejora acústica mediante bucle de inducción magnética u otro dispositivo similar. En escenarios, estrados, etc., la diferencia de cotas entre la sala y la tarima(en su caso) se resuelve con escalera y rampa o ayuda técnica.					

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
DEPENDENCIAS QUE REQUIERAN CONDICIONES DE INTIMIDAD

NORMATIVA			DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (Rgto. Art. 77, DB-SUA9 y Anejo A)						
Dotación mínima	■ Aseos aislados		1 aseo accesible por cada 10 inodoros o fracción	1 aseo accesible (inodoro y lavabo)		1 aseo accesible (inodoro y lavabo)
	☐ Núcleos de aseos		1 aseo accesible por cada 10 inodoros o fracción	1 aseo accesible (inodoro y lavabo)		
	☐ Núcleos de aseos independientes por cada sexo		--	1 inodoro y 1 lavabo por cada núcleo o 1aseo aislado compartido		
	☐ Aseos aislados y núcleos de aseos		--	1 inodoro y 1 lavabo por cada núcleo o 1aseo aislado compartido		
	En función del uso, actividad y aforo de la edificación, deberá cumplimentarse la Tabla justificativa correspondiente.					
Puertas (1)	■ Correderas ■ Abatibles hacia el exterior					
(1) Cuenta con sistema que permite desbloquear cerraduras desde el exterior para casos de emergencia						
Espacio libre no barrido por las puertas			Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,50 m		Ø 1,50 m
Lavabo (sin pedestal)	Altura cara superior		≤ 0,85 m	De 0,70 m a 0,80 m		0.80 m
	Espacio libre inferior	Altura	≥ 0,70 m	De 0,70 m a 0,80 m		0.70 m
		Profundidad	≥ 0,50 m	--		0.60 m
Inodoro	Espacio de trasferencia lateral (2)		≥ 0,80 m	--		0.80
	Fondo desde el paramento hasta el borde frontal		≥ 0,75 m	≥ 0,70 m		0.75
	Altura del asiento del aparato		De 0,45 m a 0,50 m	De 0,45 m a 0,50 m		0.50
	Altura del pulsador (gran superficie o palanca)		De 0,70 m a 1,20 m	De 0,70 m a 1,20 m		1.00
(2) En aseos de uso público, espacio de transferencia lateral a ambos lados.						
Barras	Separación entre barras inodoro		De 0,65 m a 0,70 m	--		0.70 m.
	Diámetro sección circular		De 0,03 m a 0,04 m	De 0,03 m a 0,04 m		0.04 m.
	Separación al paramento u otros elementos		De 0,045 m a 0,055 m	≥ 0,045 m		0.045 m.
	Altura de las barras		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,75 m		0.70 m.
	Longitud de las barras		≥ 0,70 m	--		0.70 m.
	☐ Verticales para apoyo. Distancia medida desde el borde del inodoro hacia delante.		–	= 0,30 m		= 0.30 m.
	Dispone de dos barras laterales junto al inodoro, siendo abatible la que posibilita la transferencia lateral. En aseos de uso público las dos.					
☐ Si existen más de cinco urinarios se dispone uno cuya altura del borde inferior estará situada entre 0,30 y 0,40 m.						
Grifería (3)	Alcance horizontal desde el asiento		--	≤ 60 cm		70 cms.
(3) Automática o monomando con palanca alargada tipo gerontológico						
Accesorios	Altura de accesorios y mecanismos		--	De 0,70 m a 1,20 m		1.00 m.
	Espejo	■ Altura borde inferior ■ Orientable ≥ 10º sobre la vertical	--	≤ 0,90 m	1.00 m.	1.00 m.

Nivel de iluminación. No se admite iluminación con temporización						
En el interior debe disponer de avisador luminoso y acústico para casos de emergencia cuando sea obligatoria la instalación de sistema de alarma. El avisador estará conectado con sistema de alarma. En zonas de uso público, debe contar con un dispositivo en el interior fácilmente accesible, mediante el cual se transmite una llamada de asistencia perceptible desde un punto de control que permita a la persona usuaria verificar que su llamada ha sido recibida, o perceptible desde un paso frecuente de personas.						
VESTUARIOS, DUCHAS Y PROBADORES (Rgto. Art. 78, DB-SUA 9 y Anejo A)						
Dotación mínima	Vestuarios (siempre que sea exigible por alguna disposición legal de obligado cumplimiento)		1 de cada 10 o fracción	Al menos uno		
	Duchas (uso público)		1 de cada 10 o fracción	Al menos uno		
	Probadores (uso público)		1 de cada 10 o fracción	Al menos uno		
	En función del uso, actividad y aforo de la edificación deberá cumplimentarse la Tabla justificativa correspondiente.					
☐ Vestuario y probador	Espacio libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,50 m		
	Altura de repisas y perchas		--	De 0,40 m a 1,20 m		
	Bancos abatibles y con respaldo o adosados a pared	Anchura	= 0,40 m	≥ 0,50 m		
		Altura	De 0,45 m a 0,50 m	≤ 0,45 m		
		Fondo	= 0,40 m	≥ 0,40 m		
		Acceso lateral	≥ 0,80 m	≥ 0,70 m		
☐ Duchas	Espacio libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,50 m		
	Altura de repisas y perchas		--	De 0,40 m a 1,20 m		
	Largo		≥ 1,20 m	≥ 1,80 m		
	Ancho		≥ 0,80 m	≥ 1,20 m		
	Pendiente de evacuación de aguas		--	≤ 2%		
	Espacio de transferencia lateral al asiento		≥ 0,80 m	De 0,80 m a 1,20 m		
	Altura del maneral del rociador si es manipulable		--	De 0,80 m a 1,20 m		
	Altura de barras metálicas horizontales		--	0,75 m		
	Banco abatible	Anchura	--	≥ 0,50 m		
		Altura	--	≤ 0,45 m		
		Fondo	--	≥ 0,40 m		
		Acceso lateral	≥ 0,80 m	≥ 0,70 m		
	En el lado del asiento existirán barras de apoyo horizontales de forma perimetral en, al menos, dos paredes que forman esquina y una barra vertical en la pared a 0,60 metros de la esquina o del respaldo del asiento					
Barras	Diámetro de la sección circular		De 0,03 m a 0,04 m	De 0,03 m a 0,04 m		
	Separación al paramento		De 0,045 m a 0,055 m	≥ 0,045 m		
	Fuerza soportable		1,00 kN	--		
	Altura de las barras horizontales		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,75 m		
	Longitud de las barras horizontales		≥ 0,70 m	--		
En el interior debe disponer de avisador luminoso y acústico para casos de emergencia cuando sea obligatoria la instalación de sistema de alarma. El avisado estará conectado con sistema de alarma. En zonas de uso público debe contar con un dispositivo en el interior fácilmente accesible, mediante el cual se transmite una llamada de asistencia perceptible desde un punto de control que permita a la persona usuaria verificar que su llamada ha sido recibida, o perceptible desde un paso frecuente de personas						
DORMITORIOS Y ALOJAMIENTOS ACCESIBLES (Rgto. Art. 79, DB-SUA Anejo A)						
Dotación	Se deberá cumplimentar la Tabla justificativa 1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento.					
Anchura del hueco de paso en puertas (En ángulo máxima apertura reducida por grosor hoja ≥ 0,78 m)			--	≥ 0,80 m		0.80 m.
Espacios de aproximación y circulación	Espacio aproximación y transferencia a un lado de la cama		--	≥ 0,90 m		0.90 m.
	Espacio de paso a los pies de la cama		--	≥ 0,90 m		0.90 m.
	Frontal a armarios y mobiliario		--	≥ 0,70 m		0.70 m.
	Distancia entre dos obstáculos entre los que se deba circular (elementos constructivos o mobiliario)		--	≥ 0,80 m		0.80 m.
Armarios empotrados	Altura de las baldas, cajones y percheros		--	De 0,40 a 1,20 m		0.40 m.
	Carecen de rodapié en el umbral y su pavimento está al mismo nivel que el de la habitación					
Carpintería y protecciones exteriores	Sistemas de apertura	Altura	--	≤ 1,20 m		1.20 m
		Separación con el plano de la puerta	--	≥ 0,04 m		0.04 m.
		Distancia desde el mecanismo de apertura hasta el encuentro en rincón	--	≥ 0,30 m		0.30 m.
	Ventanas	Altura de los antepechos	--	≤ 0,60 m		0.90 m.
Mecanismos	Altura Interruptores		--	De 0,80 a 1,20 m		0.90 m
	Altura tomas de corriente o señal		--	De 0,40 a 1,20 m		0.60 m.

Si los alojamientos disponen de aseo, será accesible. Si no disponen de él, existirá un itinerario accesible hasta el aseo accesible exterior al alojamiento.
Instalaciones complementarias: Sistema de alarma que transmite señales visuales visibles desde todo punto interior, incluido el aseo Avisador luminoso de llamada complementario al timbre Dispositivo luminoso y acústico para casos de emergencia (desde fuera) Bucle de inducción magnética

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
EQUIPAMIENTOS Y MOBILIARIO

NORMATIVA				**DB -SUA**	**DEC.293/2009** (Rgto)	**ORDENANZA**	**DOC. TÉCNICA**
MOBILIARIO, COMPLEMENTOS Y ELEMENTOS EN VOLADIZO (Rgto. Art. 80, DB-SUA 9 y Anejo A)							
El mobiliario deberá respetar una distancia mínima entre dos obstáculos entre los que se deba circular de 0,80 m La altura de los elementos en voladizo será ≥ 2,20 m							
PUNTOS DE ATENCIÓN ACCESIBLES Y PUNTOS DE LLAMADA ACCESIBLES (Rgto. Art. 81, DB-SUA Anejo A)							
Puntos de atención accesible	Mostradores de atención al público	Ancho		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		0.85 m.
		Altura		≤ 0,85 m	De 0,70 m a 0,80 m		0.80 m.
		Hueco bajo el mostrador	Alto	≥ 0,70 m	≥ 0,70 m		0.70 m.
			Ancho	≥ 0,80 m	--		0.80 m
			Fondo	≥ 0,50 m	≥ 0,50 m		0.60 m.
	Ventanillas de atención al público	Altura de la ventanilla		--	≤ 1,10 m		
		Altura plano de trabajo		≤ 0,85 m	--		
	Posee un dispositivo de intercomunicación dotado de bucle de inducción u otro sistema adaptado a tal efecto						
Puntos de llamada accesible	Dispone de un sistema de intercomunicación mediante mecanismo accesible, con rótulo indicativo de su función y permite la comunicación bidireccional con personas con discapacidad auditiva						
Banda señalizadora visual y táctil de color contrastado con el pavimento y anchura de 0,40 m, que señalice el itinerario accesible desde la vía pública hasta los puntos de atención y de llamada accesible							
EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO (Rgto. art. 82)							
Se deberá cumplimentar la Ficha justificativa I. Infraestructuras y urbanismo.							
MECANISMOS DE ACCIONAMIENTO Y CONTROL (Rgto. art. 83, DB-SUA Anejo A)							
Altura de mecanismos de mando y control				De 0,80 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m		
Altura de mecanismos de corriente y señal				De 0,40 m a 1,20 m	–		
Distancia a encuentros en rincón				≥ 0,35 m	–		

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
APARCAMIENTOS DE UTILIZACIÓN COLECTIVA EN ESPACIOS EXTERIORES O INTERIORES ADSCRITOS A LOS EDIFICIOS

NORMATIVA			**DB -SUA**	**DEC.293/2009** (Rgto)	**ORDENANZA**	**DOC. TÉCNICA**
APARCAMIENTOS (Rgto. art. 90, DB-SUA 9, Anejo A)						
Dotación mínima	En función del uso, actividad y aforo de la edificación se deberá cumplimentar la Tabla justificativa correspondiente					
Zona de transferencia	Batería (1)	Independiente	Esp. libre lateral ≥ 1,20 m	–		
		Compartida	--	Esp. libre lateral ≥ 1,40 m		
	Línea		Esp. libre trasero ≥ 3,00 m	–		

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
PISCINAS COLECTIVAS

NORMATIVA			DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES						
La piscina debe disponer de los siguientes elementos para facilitar el acceso a los vasos a las personas con movilidad reducida: - Grúa homologada o elevador hidráulico homologado - Escalera accesible.						
Escaleras accesibles en piscinas	Huella (antideslizante)		-30 cms	≥ 0,30 m		30 cms
	Tabica		-16 cms-	≤ 0,16 m		16 cms
	Ancho		-1.20-	≥ 1,20 m		1.20
	Pasamanos (a ambos lados)	Altura	--1.05	De 0,95 m a 1,05 m		0.95
		Dimensión mayor sólido capaz	--0.05	De 0,045 m a 0,05 m		0.045
		Separación hasta paramento	--0.04	≥ 0,04 m		0.04
		Separación entre pasamanos intermedios	--4.00	≤ 4,00 m		4
☐ Rampas accesibles en piscinas de titularidad pública destinadas exclusivamente a uso recreativo.						
Rampas accesibles en piscinas	Pendiente (antideslizante)		--	≤ 8 %		
	Anchura		--	≥ 0,90 m		
	Pasamanos (a ambos lados)	Altura (doble altura)	--	De 0,65 m a 0,75 m De 0,95 m a 1,05 m		
		Dimensión mayor sólido capaz	--	De 0,045 m a 0,05 m		
		Separación hasta paramento	--	≥ 0,04 m		
		Separación entre pasamanos intermedios	--	≤ 4,00 m		
Ancho de borde perimetral de la piscina con cantos redondeados			≥ 1,20 m	--		

CARACTERÍSTICAS SINGULARES CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO

■ Se disponen zonas de descanso, dado para distancias en el mismo nivel ≥ 50,00 m ó cuando puede darse una situación de espera.

☐ Existen puertas de apertura automática con dispositivos sensibles de barrido vertical, provistas de un mecanismo de minoración de velocidad que no supere 0,50 m/s, dispositivos sensibles que abran en caso de atrapamiento y mecanismo manual de parada del sistema de apertura y cierre. Dispone de mecanismo manual de parada de sistema de apertura.

☐ El espacio reservado para personas usuarias de silla de ruedas es horizontal y a nivel con los asientos, está integrado con el resto de asientos y señalizado.

Las condiciones de los espacios reservados:

Con asientos en graderío:
- Se situarán próximas a los accesos plazas para personas usuarias de silla de ruedas
- Estarán próximas a una comunicación de ancho ≥ 1,20 m.
- Las gradas se señalizarán mediante diferenciación cromática y de textura en los bordes
- Las butacas dispondrán de señalización numerológica en altorelieve.

☐ En cines, los espacios reservados se sitúan o en la parte central o en la superior.

OBSERVACIONES

Al tratarse de una rehabilitación hay algunas de la prescripciones técnicas en el diseño que no son posibles de alterar por el grado de protección.

No se cumplen:
- Los anchos de pasillos de circulación
- Acceso desde al establecimiento

No obstante se mejora la accesibilidad de los mismos.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

☐ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

■ Se trata de una actuación a realizar en un edificio, establecimiento o instalación existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.

☐ En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

☐ En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

TABLA 1. USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES																		
ALOJAMIENTO	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO		NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES															
			ACCESOS (art. 64)				ASCENSORES RAMPAS (art. 69)		DORMITORIOS Y ALOJAMIENTOS (art. 79)		DUCHAS (art. 78)		GRÚAS DE TRANSFERENCIAS (art. 79.2)		ASEOS * (Rgto art. 77-DB SUA)		PLAZAS DE APARCAMIENTOS ** (Rgto art. 90 DB-SUA)	
			Hasta 3		>3													
	DEC.293/2009 (RGTO)-CTE DB SUA	D. TÉCN.	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN.	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN.	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN.	DEC.293/2009 (RGTO) CTE DB SUA	D.TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)-CTE DB SUA	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO) CTE DB SUA	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO) CTE DB SUA	D. TÉCN
Hoteles, hoteles-apartamentos, hostales, pensiones, moteles, restantes establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos (villas, chalés, bungalows, casas rurales), residencias de tiempo libre por turnos, albergues, balnearios	De 1 a 5 alojamientos		1		2		1 cada 5 o fracción		1***				1		1 cada núcleo 1 cada 5 aislados		1 cada alojamiento accesible	
	De 5 a 50 alojamientos	8	1	1	2		1 cada 5 o fracción	1	1	1			1	1	1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	1	1 cada alojamiento accesible	
	De 51 a 100 alojamientos		1		2		1 cada 5 o fracción		2				1		1 cada núcleo 1 cada 5 aislados		1 cada alojamiento accesible	
	De 101 a 150 alojamientos		1		2		1 cada 5 o fracción		4				1		1 cada núcleo 1 cada 5 aislados		1 cada alojamiento accesible	
	De 151 a 200 alojamientos		1		2		1 cada 5 o fracción		6				2		1 cada núcleo 1 cada 5 aislados		1 cada alojamiento accesible	
	> 200 alojamientos		1		2		1 cada 5 o fracción		8 y 1 o más cada 50 alojamientos o fracción adicional a 250				2		1 cada núcleo 1 cada 5 aislados		1 cada alojamiento accesible	
Residencias de estudiantes	Todas		1		1		1 cada 5 o fracción		Misma dotación que los establecimientos hoteleros dependiendo del número de alojamientos						1 cada núcleo 1 cada 5 aislados		1 cada alojamiento accesible	
Campamentos de turismo y campings	Hasta 1000 m²		1		1				Igual que en Residencias de estudiantes		1 cada 10 o fracción				1 cada núcleo 1 cada 5 aislados		1 cada alojamiento accesible	
	>1.000 m²		1		2				Igual que en Residencias de estudiantes		1 cada núcleo				1 cada núcleo 1 cada 5 aislados		1 cada alojamiento accesible	

* Aseos: En núcleos que dispongan de 10 o más unidades de inodoros: 1 unidad accesible (formada por lavabo e inodoro) por cada 10 inodoros o fracción (CTE- DB SUA)
** Plazas de aparcamiento: Se aplicará esta reserva siempre que sea mayor a la reserva general del Rgto de 1 cada 40 plazas o fracción.
*** Las exigencias en estos casos sólo se aplican al dormitorio y el aseo tal como se prescribe el Rgto. no al resto de espacios que puedan existir en el alojamiento: cocina, salón...

TABLA 12. USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES

DE ACTIVIDADES RECREATIVAS	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES											
		ACCESOS (Artículo 64)				ASCENSORES O RAMPAS (Artículo 69)		ASEOS* (Rgto art. 77 DB SUA)		VESTUARIOS Y DUCHAS (Rgto art 78, DB SUA)		PLAZAS DE APARCAMIENTOS* (Rgto art. 90 DB SUA)	
		Hasta 2		>2									
		DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO) CTE DB SUA	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO) CTE DB SUA	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO) CTE DB SUA	D. TÉCN
Parques de atracciones y temáticos	**Todos**	Todos		Todos		Todos		1 cada núcleo 1 cada 3 aislados				1 cada 33 o fracción	
Salas de bingo, salones de juego, salones recreativos, cibersalas, boleras, salones de celebraciones y centros de ocio y diversión	**Todos**	1		2		1 cada 3 o fracción		1 cada núcleo 1 cada 3 aislados				1 cada 33 o fracción	
Parques acuáticos	**Todos**	Todos		Todos		Todos		1 cada núcleo 1 cada 3 aislados		1 cada núcleo* 1 cada 10 aislados		1 cada 33 o fracción	
Gimnasios, piscinas y establecimientos de baños	**Todos**	1	1	2		Todos	1	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	1	1 cada núcleo* 1 cada 10 aislados		1 cada 33 o fracción	
Complejos deportivos	**Todos**	Todos		Todos		Todos		1 cada núcleo* 1 cada 3 aislados		1 cada núcleo* 1 cada 10 aislados		1 cada 33 o fracción	
Casinos	**Todos**	Todos		Todos		1 cada 3 o fracción		1 cada núcleo 1 cada 3 aislados				1 cada 33 o fracción	

* Aseos y vestuarios: En núcleos que dispongan de 10 o más unidades de inodoros: 1 unidad accesible (formada por lavabo e inodoro) por cada 10 inodoros o fracción (CTE- DB SUA)
* Plazas de aparcamiento: Se aplicará este porcentaje siempre que la superficie de aparcamiento exceda de 100 m2, en caso de superficies inferiores se aplicará la reserva general de 1 cada 40 plazas o fracción. En todo caso se reservará 1 plaza de aparcamiento accesible por cada plaza reservada para persona en silla de ruedas (CTE DB SUA).

SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MASIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NOVIEMBRE 2025

4.2 EXPEDIENTE DE CALIFICACION AMBIENTAL

APARTAMENTOS

REFORMADO DE PROYECTO BÁSICO REFORMA Y REHABILTACION DE CASA BURGUESA PARA ESTABLECIMINETO DE 8 APARTAMENTOS TURISTICOS EN LA CALLE RICARDO ALCON Nº7.

EL PUERTO DE SANTA MARIA. (CADIZ).

NOVIEMBRE 2025

PROPIEDAD:
EL PUERTO MANSIONS, S.L.

ARQUITECTO:
JOSÉ CARLOS GALAN JIMENEZ

SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MASIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: JULIO 2022

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES 2
2. OBJETO DE LA ACTIVIDAD 3
3. EMPLAZAMIENTO Y DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO 4
3.1. EMPLAZAMIENTO 4
3.2. RELACIÓN DE COLINDANTES Y ADYACENTES 4
3.3. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO 6
4. MAQUINARIA, EQUIPOS, Y PROCESO PRODUCTIVO A EMPLEAR 7
5. MATERIALES EMPLEADOS, ALMACENADOS Y PRODUCIDOS 7
6. RIESGOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y MEDIDAS CORRECTORAS PROPUESTAS 8
6.1. RUIDOS Y VIBRACIONES 8
6.2. EMISIONES A LA ATMÓSFERA 8
6.3. UTILIZACIÓN DEL AGUA Y VERTIDOS LÍQUIDOS 9
6.4. GENERACIÓN, ALMACENAMIENTO Y ELIMINACIÓN DE RESIDUOS 9
6.5. ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS 10
6.6. RIESGOS SANITARIOS 10
7. MEDIDAS DE SEGUIMIENTO Y CONTROL. 11
8. CONCLUSIONES. 11

AGENTES INTERVININTES

PROMOTOR	EL PUERTO MANSIONS, S.L. B-67884.221 PASEO VIRGEN DEL PUERTO 65, 10D MADRID	
ARQUITECTO y sociedad colegial	Ostenta el encargo la sociedad colegia Ingenio Arte Arquitectura S.L.P con nº colegial del COA de Cádiz 054 y con CIF nº B-11915931. La sede social sita en la calle Berrocalas nº3 de Jerez de la Frontera. El técnico redactor asignado es José Carlos Galán Jiménez, arquitecto colegiado con el nº 598 de COA de Cádiz.	
DIRECTOR DE OBRA	José Carlos Galán Jiménez, DNI nº 31668524-P, arquitecto colegiado con el nº 598 de COA de Cádiz.	
DIRECTORES DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA	Sin definir	
OTROS TÉCNICOS INTERVINIENTES	INSTALACIONES	
	ESTRUCTURAS	
	TELECOMUNICACIONES	
	OTROS	
SEGURIDAD Y SALUD	AUTOR DEL ESTUDIO	José Carlos Galán Jiménez, DNI nº 31668524-P, arquitecto colegiado con el nº 598 de COA de Cádiz.
	COORDINADOR DURANTE LA ELABORACIÓN DEL PROY.	Sin definir
	COORDINADOR DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA	Sin definir
OTROS AGENTES	CONSTRUCTOR	Sin definir
	ENTIDAD DE CONTROL DE CALIDAD	Sin definir
	REDACTOR DEL ESTUDIO TOPOGRÁFICO	COGESUR, S.L.
	REDACTOR DEL ESTUDIO GEOTÉCNICO	
	OTROS	

1. ANTECEDENTES

Se redacta el presente anejo para la justificación de calificación ambiental petición de EL PUERTO MASIONS, S.L., con CIF nº B-67884.221 y domicilio en PASEO VIRGEN DEL PUERTO 65, 10D de MADRID

El objeto del presente Proyecto es dar cumplimiento a lo indicado en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), en la que se establece que el procedimiento de Calificación Ambiental se desarrollará con arreglo a lo que reglamentariamente se establezca, integrándose en el de la correspondiente licencia municipal. La Calificación Ambiental tiene por finalidad la evaluación de los efectos ambientales de determinadas actuaciones, así como la determinación de la viabilidad ambiental de las mismas y de las condiciones en que deben realizarse.

En el momento presente y en tanto no se elabore un nuevo Reglamento de Calificación Ambiental, habrá que atender a las normas establecidas en el Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de diciembre), pero considerando la nueva filosofía que inspira la Ley GICA, y siempre que no se oponga a lo establecido en dicha Ley.

La actividad de apartamentos turísticos viene expresamente enunciada en el Anexo I de la Ley GICA, en el punto 13.31. Por tanto, debe ser sometida al instrumento de Calificación Ambiental.

Además, según el art. 38 Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del turismo se define Apartamentos Turísticos como:

> *"1) Son apartamentos turísticos los establecimientos destinados a prestar el servicio de alojamiento turístico que estén compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento y que sean objeto de comercialización en común por un mismo titular".*
>
> *"2) Las unidades de alojamiento podrán ser apartamentos propiamente dichos, villas, chalés, bungalós o inmuebles análogos".*
>
> *"3) En los términos que reglamentariamente se determinen, los apartamentos estarán dispuestos para su inmediata ocupación por el usuario turístico y contarán con el mobiliario e instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento".*

Para la redacción de este EXPEDIENTE se han considerado principalmente las siguientes normas:

- *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).*
- *Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.*
- *Decreto 5/2014, de 22 de abril, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas.*
- *Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía.*
- *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.*
- *Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.*
- *Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente.*
- *Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo.*
- *Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.*
- *Real Decreto 770/1999, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para la elaboración, circulación y comercio de detergentes y limpiadores*

El presente EXPEDIENTE de Calificación Ambiental se debe incluir en el proyecto de solicitud de licencia de actividad, y está compuesto por todos los apartados indicados en el Reglamento de Calificación Ambiental, es decir:

- Objeto de la actividad.
- Emplazamiento adjuntando planos escala 1:500 y descripción del edificio sometido a calificación, señalando distancias a viviendas más próximas, pozos y tomas de agua, centros públicos, industrias, etc., aportando planos que evidencien estas relaciones.
- Maquinaria, equipos y proceso productivo a utilizar.
- Materiales empleados, almacenados y producidos, señalando las características de los mismos que lo hagan potencialmente perjudiciales para el medio ambiente.
- Riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes. Como mínimo en relación con:
    - Ruidos y vibraciones.
    - Emisiones a la atmósfera.
    - Utilización del agua y vertidos líquidos.
    - Generación, almacenamiento y eliminación de residuos.
    - Almacenamiento de productos.
- Medidas de seguimiento y control que permitan garantizar el mantenimiento de la actividad dentro de los límites permisibles.

2. OBJETO DE LA ACTIVIDAD

En el Proyecto Básico al que se incorpora el presente EXPEDIENTE de Calificación Ambiental, redactado por el arquitecto D. José Carlos Galán Jiménez, se realiza una descripción pormenorizada del objeto de la actividad. En cualquier caso, de manera resumida se indica que el proyecto pretende la reforma y adecuación de un edificio para un uso de 8 APARTAMENTOS TURÍSTICOS. La actividad para desarrollar será la descrita para este uso en la ley 12/1999, de 15 de diciembre, del turismo e indicada en el punto anterior de este Proyecto de Calificación Ambiental.

3. EMPLAZAMIENTO Y DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

3.1. EMPLAZAMIENTO

La actividad analizada se ubica en un edificio sito la CALLE RICARDO ALARCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ



Ortofotografía del entorno del edificio en el que se albergará la actividad.

Este expediente de Calificación Ambiental forma parte del Proyecto Básico al que se adjunta, por lo que no se ha considerado necesario incorporar planos de distribución y mobiliario. El emplazamiento y la relación con colindantes y adyacentes, así como las distancias a las viviendas más próximas, los pozos y tomas de agua, los centros públicos, industrias calificadas, etc., conforme a lo exigido por el Decreto 297/1.995, se indican en los croquis de la esta memoria.

3.2. RELACIÓN DE COLINDANTES Y ADYACENTES

El edificio se encuentra entre medianeras, con un único acceso a los apartamentos por la calle RICARDO ALARCON. Los linderos son los que se indican a continuación:

- Colindante lateral derecho calle RICARDO ALARCON nº 9: Planta baja + 1 plantas residencial
- Colindante lateral izquierdo, calle Virgen de los milagros 94: Edificio bajo comercial + 2 plantas comercial y almacén)

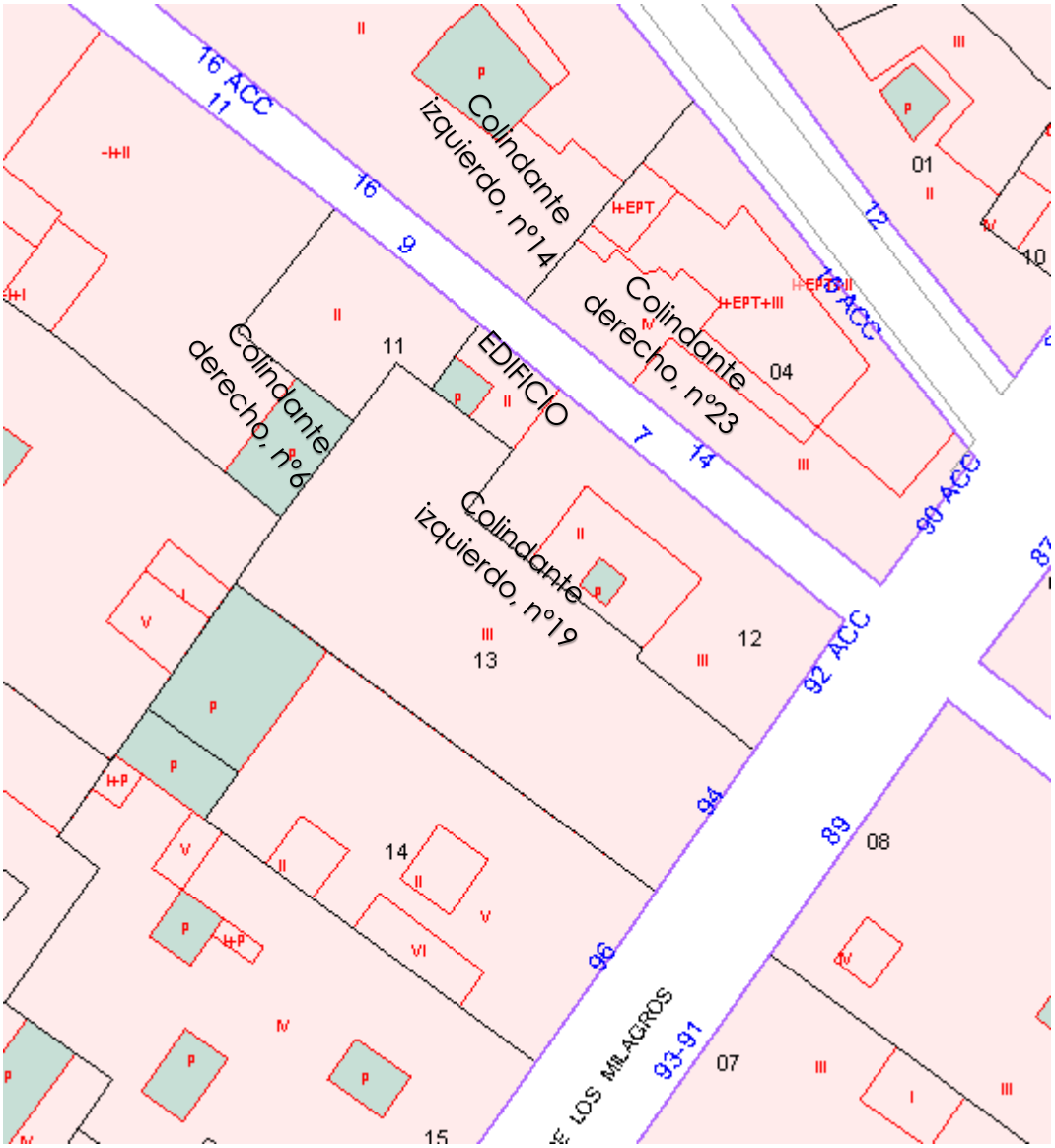
REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMA Y REHABILTACION DE CASA BURGUESA A UN ESTABLECIMINETO DE 8 APARTAMENTOS TURISTICOS EN
SITUACION: CALLE RICARDO ALARCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MASIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NOVIEMBRE 2025



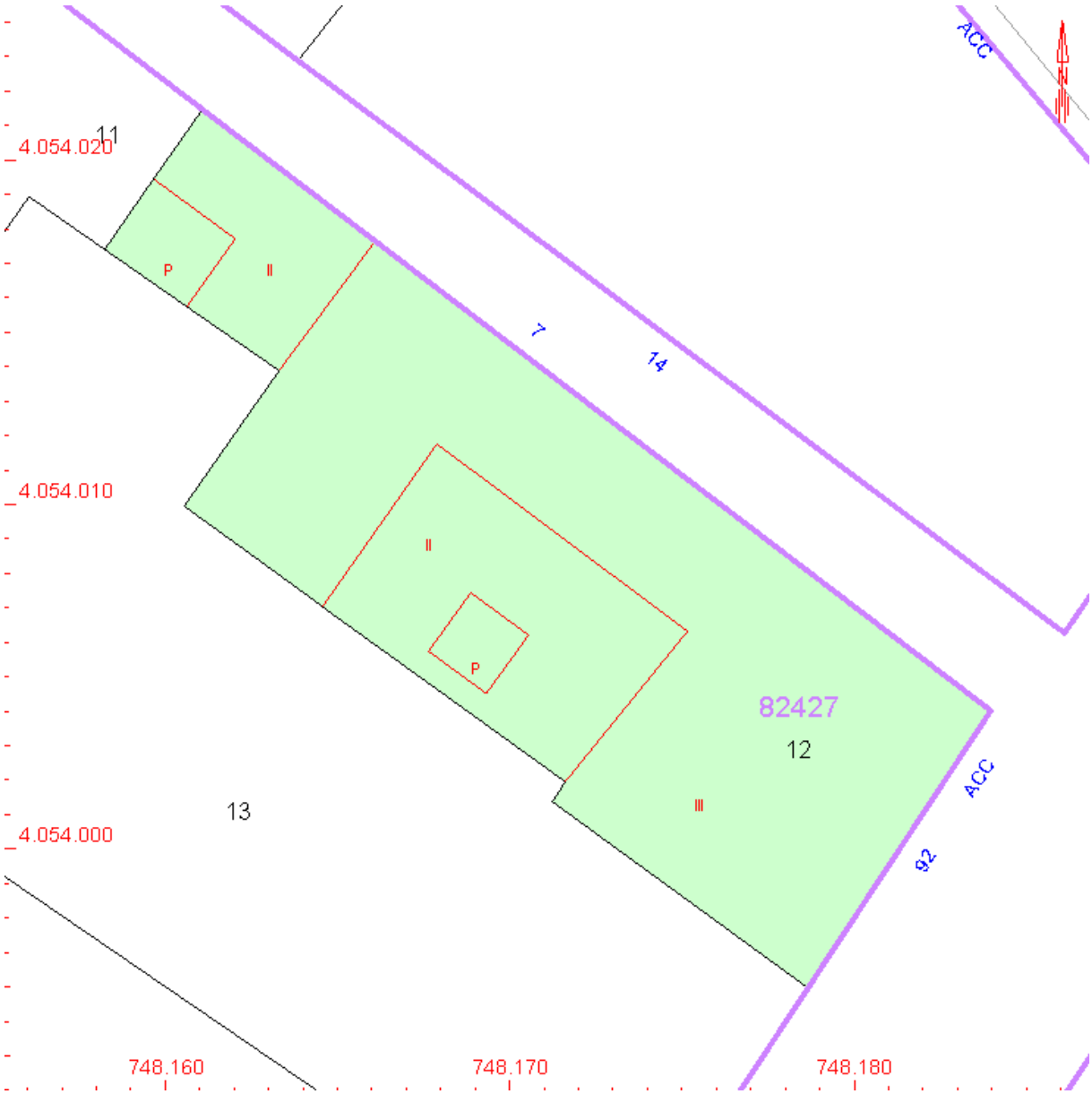
FOTOGRAFÍA DE LAS FACHADA A CALLE VIRGEN DE LOS MILAGROS.



FACHADA A CALLE RICARDO ALARCON



PARCELARIO A CALLE RICARDO ALARCON Y VIRGEN DE LOS MILAGROS



PARCELA URBANA EN CALLE RICARDO ALARCON Nº 7

3.3. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

En la memoria del Proyecto Básico se incluye una descripción pormenorizada del edificio en el que se va a implantar la actividad analizada. En cualquier caso, se puede indicar someramente que la actividad de apartamentos turísticos se sitúa en las plantas baja, primera, segunda y tercera. En la planta baja se actúa además con una zona de uso multifuncional para los clientes del edificio, incluyendo la recepción. La planta castillete alberga un recinto de instalaciones y una terraza- solarium para los clientes del edificio con piscina. Todos los apartamentos cuentan con el mobiliario e instalaciones adecuadas para el alojamiento y la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas en su interior.

Con este programa funcional se pretenden satisfacer las necesidades del promotor, así como el cumplimiento de la ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo.

Se indican a continuación los siguientes datos relevantes relativos a la relación del edificio con las instalaciones públicas de abastecimiento:

- El edificio tiene entrada/salida a la calle Remedios.
- El abastecimiento de agua se realiza a través de la acometida existente a pie de edificio, conectada a la Red Pública de Abastecimiento de Agua Potable, gestionada por la empresa pública ACUALIA, S.A.
- Se vierten todas las aguas filtradas y depuradas procedente de la actividad a la red pública de saneamiento que discurre enterrada bajo la calzada de calle Larga.

4. MAQUINARIA, EQUIPOS Y PROCESO PRODUCTIVO A EMPLEAR

Se prevé la instalación de las siguientes instalaciones en el conjunto del edificio, que darán servicio a los distintos apartamentos turísticos:

- Instalación de ventilación: La ventilación de los apartamentos se realizará por subrepresión, donde el aire fluirá desde las zonas menos contaminantes a las más contaminantes, siendo evacuado a través de shunts de ventilación localizados en los baños que contarán con un extractor mecánico. Las cocinas contarán, como elemento adicional específico, de una campana extractora.

- Instalación de climatización: Se prevé un sistema de climatización de tipo Multi-Split Inverter. Las unidades exteriores se ubicarán en la planta de cubierta, a la cual se conectarán las distintas unidades interiores en dormitorios y salones distribuidas en los diferentes apartamentos.

- Instalación de evacuación de aguas residuales: todas las aguas residuales del edificio se evacuarán hacia la acometida enterrada existente en la Plaza de la Candelaria.

- Instalación de evacuación de aguas pluviales: las aguas pluviales del edificio se evacuarán separadamente de las residuales, hacia la vía pública.

- Instalación de abastecimiento de agua: se utilizará la acometida existente en el acceso al edificio.

- Instalación de electricidad: con las características propias para una actividad de este tipo, según las exigencias del vigente Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

5. MATERIALES EMPLEADOS, ALMACENADOS Y PRODUCIDOS

En el edificio se almacenarán los productos necesarios para el mantenimiento y buen estado de las instalaciones y los utilizados en los procesos de limpieza del conjunto de edificio. Todos los productos de limpieza que se utilicen deben ofrecer garantía de seguridad química, siendo productos homologados.

Estos productos no ofrecen características potencialmente perjudiciales para el medioambiente, y además su uso está limitado al interior del edificio analizado.

6. RIESGOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y MEDIDAS CORRECTORAS PROPUESTAS

6.1. RUIDOS Y VIBRACIONES

Se ha redactado como documento independiente un Estudio Acústico que recoge las características de los focos de contaminación acústica y vibratoria de la actividad, incluyendo los posibles impactos acústicos asociados a efectos indirectos.

Dicho Estudio Acústico contiene, al menos, las exigencias recogidas en la IT 3 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía.

MEDIDAS CORRECTORAS
Las instalaciones se diseñarán según las medidas correctoras contempladas en el Estudio Acústico adjunto, teniendo en cuenta que todos los equipos emisores de ruido estarán diseñados para limitar las emisiones/inmisiones sonoras, en concreto, el diseño de las paredes de los edificios y de los equipos se realizará para reducir el nivel sonoro en el exterior de la planta; los equipos ruidosos tendrán el diseño adecuado para minimizar el ruido; etc.

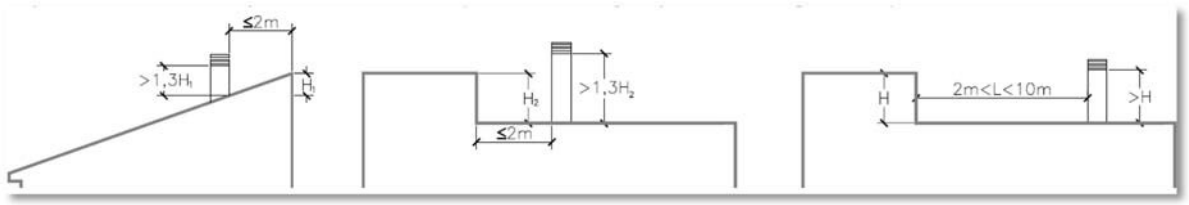
6.2. EMISIONES A LA ATMÓSFERA

Las únicas emisiones previstas son las originadas por los procesos de calefacción y ventilación del edificio, así como por la actividad doméstica de cocinar alimentos. Durante el funcionamiento normal de la actividad está previsto que se generen las siguientes emisiones a la atmósfera:

- Extracción de aire de los aseos y cuartos de baño.
- Extracción de aire de las cocinas.
- Salida de aire de las unidades exteriores de climatización y acondicionamiento ambiental.

MEDIDAS CORRETORAS
Con objeto de limitar la afección medioambiental se proponen las siguientes medidas correctoras:

- Todos los focos emisores deberán contar con sistemas adecuados para minimizar la emisión de contaminantes a la atmósfera, de forma que se cumpla los límites de emisión impuestos. Dichos sistemas, tales como filtros para partículas, gases y vapores, deberán mantenerse siempre en perfecto estado de funcionamiento debiendo disponer la empresa de un plan de mantenimiento elaborado al respecto.
- La altura de las chimeneas de salidas de gases cumplirá al menos las indicaciones del DB-HS 3, expresadas gráficamente en el siguiente esquema.



Ejemplos de altura libre mínima de la boca de extracción de aire

6.3. UTILIZACIÓN DEL AGUA Y VERTIDOS LÍQUIDOS

El edificio dispone de una red propia de abastecimiento de agua potable conectada a la red pública. Las características de la red interior serán tales que hagan que se cumplan las exigencias básicas de salubridad y calidad del agua en todos los puntos de consumo del edificio, según la legislación de aplicación.

La red de evacuación de aguas del edificio será separativa, conduciendo las aguas pluviales hacia el exterior, por caminos diferentes a las aguas residuales. En la arqueta de salida del edificio se unirán ambas redes para acometer a la red pública.

MEDIDAS CORRECTORAS
Con objeto de asegurar la calidad ambiental en lo relacionado con la utilización del agua y vertidos líquidos, se proponen las siguientes medidas correctoras:

- Todos los vertidos procedentes de cualquier limpieza y desinfección deberán cumplir la legislación medioambiental vigente, especialmente en lo que se refiere a los límites máximos permitidos para vertidos a cauce público o alcantarillado conectado a un sistema de saneamiento público, en función de la ubicación de la instalación.
- En la zona de la cocina y baños del interior de los apartamentos los pavimentos estarán construidos de materiales no absorbentes, antideslizantes, incombustibles, de fácil limpieza y desinfección, resistentes a golpes e impactos, y no atacables por álcalis o ácidos empleados en la limpieza.
- Se dispondrán carteles en los apartamentos prohibiendo el vertido de aceite o cualquier tipo de líquido oleoso por los puntos de desagüe del edificio. Este tipo de residuos deberán ser almacenados en el local y depositados en vertederos apropiados, o recogidos por empresas autorizadas.
- Se dispondrán carteles en los baños y aseos del edificio fomentando la reutilización de toallas con el objetivo de reducir el vertido de detergentes.

6.4. GENERACIÓN, ALMACENAMIENTO Y ELIMINACIÓN DE RESIDUOS

En documento aparte, formando parte del Proyecto de Ejecución, se describirán y evaluarán los residuos generados durante las obras de construcción del edificio, conforme a lo indicado en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. Dicho documento formará parte del Proyecto de Ejecución que desarrolla el Proyecto Básico.

Durante el desarrollo normal de la actividad analizada no se ha considerado la generación de residuos de carácter peligroso, siendo los productos de limpieza o los aceites empleados en cocina los elementos de mayor riesgo.

El titular de la actividad pondrá especial atención en el mantenimiento de las debidas condiciones

de limpieza, tanto de las propias instalaciones interiores, como del espacio urbano exterior sometido a su influencia, así como los elementos instalados en él, debiendo quedar éstos en el mismo estado una vez finalizada la actividad, y la higiene urbana de los elementos integrantes de su fachada, dentro de los horarios establecidos.

Si el titular de la actividad se acogiese al servicio municipal de recogida de residuos, podrá verter sus propios residuos en los contenedores de residuos ubicados en la zona, dentro del horario permitido, y en bolsas cerradas.

MEDIDAS CORRECTORAS

- En la redacción del proyecto de ejecución se incluirá el correspondiente Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, conforme a lo indicado en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Los apartamentos deberán disponer de recipientes donde almacenar los residuos propios que se generen durante el desarrollo de la actividad para su posterior evacuación. En planta baja dispone de un recinto para ello.

6.5. ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS

Los productos que se van a almacenar en el edificio son los propios para el funcionamiento normal de la actividad, y que se han indicado en el punto 5 de este Proyecto de Calificación Ambiental.

MEDIDAS CORRECTORAS

Los productos que van a ser almacenados en el edificio no suponen ningún riesgo para el medio ambiente si se derraman y se vierten fortuitamente a la red pública de alcantarillado. Por ello, no se ha considerado necesario especificar ninguna medida correctora adicional al respecto, excepto que los productos químicos utilizados en los procesos de limpieza del recinto deban cumplir lo establecido en el Real Decreto 770/1999, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico- Sanitaria para la elaboración, circulación y comercio de detergentes y limpiadores.

6.6. RIESGOS SANITARIOS

No existe especial riesgo sanitario, siempre que se cuide de mantener en buen estado el edificio y las instalaciones que le son propias, como la maquinaria e instalaciones de climatización, ventilación, abastecimiento de agua potable y saneamiento, así como el mantenimiento y limpieza del mobiliario de los apartamentos.

Desde esta premisa se enumeran continuación una serie de medidas correctoras y exigencias que deberán cumplirse para el correcto funcionamiento de la actividad:

MEDIDAS CORRECTORAS

- El establecimiento dispondrá de entrada y salida directa a la vía pública, encontrándose aislado de cualquier foco de suciedad y contaminación.
- Deberá contar con abastecimiento de agua potable fría y caliente en todos los apartamentos.
- Los apartamentos dispondrán de medios de almacenamiento para los residuos producidos durante el desarrollo de la actividad.
- Tanto los apartamentos como las instalaciones se mantendrán en correcto estado de conservación y limpieza.
- Las paredes y suelos de las zonas en las que se manipulen alimentos deberán ser de materiales lisos e impermeables, de fácil limpieza y desinfección, resistentes a golpes e impactos, no

atacables por álcalis o ácidos.

- El establecimiento dispondrá de armario botiquín de primeros auxilios, debidamente dotado y situado en lugar accesible.

7. MEDIDAS DE SEGUIMIENTO Y CONTROL.

Se enumeran a continuación las medidas de seguimiento y control que se deben realizar con objeto de mantener la actividad dentro de los límites admisibles:

- Se deberá mantener en buen estado de mantenimiento el edificio y todas sus instalaciones, conforme a lo que se indique en el Manual de Uso y Mantenimiento del Edificio, principalmente en el caso de las instalaciones susceptibles de generar cualquier tipo de contaminación.
- El edificio deberá ser limpiado tanto en su conjunto, como los distintos apartamentos para el correcto desarrollo de la actividad.
- Se deberá verificar el cumplimiento de la normativa acústica de aplicación cuando sea necesario, mediante la realización de ensayos acústicos in situ realizados por laboratorio competente.
- Los filtros del extractor de las cocinas deberán limpiarse, y serán sustituidos si su funcionamiento no es el correcto.

El promotor de la actividad se deberá comprometer a hacer cumplir las medidas preventivas y correctoras propuestas, y a implementar aquellas otras que se consideren necesarias para preservar el entorno del proyecto, así como a cumplir el programa de control y seguimiento de estas.

8. CONCLUSIONES.

Con lo recogido en el presente Proyecto de Calificación Ambiental y los documentos que lo acompañan se han evaluado los efectos ambientales de la actividad de Apartamentos Turísticos en la CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA, y se ha determinado la viabilidad ambiental de dicha actividad y las condiciones que deben cumplirse para el desarrollo de esta, conforme a lo indicado en el Reglamento de Calificación Ambiental.

Confiamos en que este documento sea suficiente para que el personal Técnico al que va dirigido pueda llegar a las mismas conclusiones y le sirva para emitir la **Calificación Ambiental** de la actividad y la oportuna **Licencia Municipal**.

Y para que conste, a los efectos oportunos se firma el presente Expediente, en Jerez de la Frontera

EL arquitecto, LA PROPIEDAD:

En Puerto de Santa Maria a NOVIEMBRE 2025

FDO: José Carlos Galán Jiménez 

4.3 ESTUDIO ACÚSTICO Y MEDIDAS CORRECTORAS

**REFORNADO DE PROYECTO BÁSICO REFORMA Y REHABILTACION DE CASA BURGUESA PARA ESTABLECIMINETO DE 8 APARTAMENTOS TURISTICOS EN LA CALLE RICARDO ALCON Nº7.
EL PUERTO DE SANTA MARIA. (CADIZ).**

NOVIEMBRE 2025

apartamentos turísticos

PROPIEDAD:
EL PUERTO MASIONS, S.L.

ARQUITECTO:
JOSÉ CARLOS GALAN JIMENEZ

ÍNDICE

1.- OBJETO Y ALCANCE DEL INFORME.-
1.1.- PETICIONARIO.-

2.- DESCRIPCION DEL AREA ANALIZADA Y DE LAS FUENTES DE RUIDOSCONSIDERADAS.-
2.1- LOCALIZACION Y DESCRIPCION DEL AREA DE ESTUDIO.-
2.2.- DESCRIPCION DEL TIPO DE ACTIVIDAD.-
2.3.-LOCALIZACION Y DESCRIPCION DE LAS PRINCIPALES FUENTES DE CONTAMINACION ACUSTICA CONSIDERADAS.-

3.- IDENTIFICACION Y DESCRIPCION DE LOS PUNTOS DE MEDIDAS.-
3.1.-JUSTIFICACION DE LOS PUNTOS DE MEDIDAS SELECCIONADOS.-
3.2.- DESCRIPCION Y LOCALIZACION EXACTA DE LOS PUENTOS DEMEDIDAS.-

4.- CONDICIONES AMBIENTALES E INCIDENCIAS.-

5.- INSTRUMENTACION.-

6.- METODOLOGIA DE ENSAYO Y NORMATIVA APLICABLE.-
6.1.- DESCRIPCION DETALLADA DEL PROCEDIMIOENTO O METODOLOGIA APLICADO DURANTE EL ESTUDIO.-

7.- RESULTADOS OBTENIDOS.-
7.1.- RELACION DE LOS PARAMETROS E INDICES DE EVALUACION.-
7.2.- EMISIÓN DE RUIDO DE MAQUINARIA EXTERIOR CLIMATIZACIÓN.-
7.3.- EMISIÓN DE RUIDO PISCINA.-

8.- VALORES LÍMITE DE AISLAMIENTO EN RECINTOS PROTEGIDOS.-

9.- CONCLUSIONES.-
9.1.- ANALISIS DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS Y SU ADECUACION A LA NORMA DE REFERENCIA.-
9.2.- PROGRAMACION DE MEDIDAS PREVENTIVAS.-
9.2.1.- MAQUINARIA CLIMATIZACIÓN.-
9.2.2.- ASCENSOR.
9.2.3.- EQUIPO DE FILTRADO.

10.- ANEXOS.-
10.1.- DECLARACION JURADA.-
10.2.- OTROS.-

11.- PLANOS.-

1.- OBJETO Y ALCANCE DEL INFORME.-

El objeto del presente informe es realizar el Estudio de Prevención Acústica en la Adecuación y Reforma de Edificio plurifamiliar destinado para 8 Apartamentos Turísticos, sito en Calle RICARDO ALARCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ

1.1.- PETICIONARIO.-

El presente Informe se emite a solicitud de EL PUERTO MASIONS, S.L. CON CIF B-67884.221 Y DOMICILIO EN PASEO VIRGEN DEL PUERTO 65, 10D DE MADRID

2.- DESCRIPCION DEL AREA ANALIZADA Y DE LAS FUENTES DERUIDOS CONSIDERADAS.-

2.1- LOCALIZACION Y DESCRIPCION DEL AREA DE ESTUDIO.-

El edificio se encuentra integrado en el casco histórico de la ciudad configurándose comouna construcción de carácter plurifamiliar. El edificio se desarrolla en planta baja para acceso de entrada y recepción, dos más para apartamentos turísticos y la azotea. La parcela de referencia esde forma poligonal irregular, con una superficie en planta de 254,00 m², presenta fachada principal a calles Calle RICARDO ALARCON (FACHDA PRINCIPAL) y Virgen de los Milagros (FACHADA LATERAL). Esta Calificada como Zona Residencial y otros usos compatibles.

En la planta baja se distribuyen 3 apartamentos, en la planta primera 2 y en la planta segunda 3más.

Todos ellos con dormitorio, baño y salón comedor abierto con cocina integrada. Todos los apartamentos tienen incluidas las lavadoras en la distribución de sus cocinas.

El núcleo de comunicación vertical está resuelto por una escalera de varios tramos de iday vuelta a la que se le añadirá un ascensor.

2.2.- DESCRIPCION DEL TIPO DE ACTIVIDAD. -

El edificio contará con la siguiente distribución de superficies útiles:

SUPERFICE DE SOLAR		**254.00**	**m²**
ESTADO REFORMADO			
PLANTA BAJA			
SUPERCIES UTILES			
COMERCIAL			
tienda		19.28	m²
aseo		1.75	m²
	total	**21.03**	**m²**
ZONAS COMUNES			
vestíbulo entrada		6.83	m²
escalera 1 (PB-P1)		5.70	m²
galería - vestíbulo (PB)		40.29	m²
pasillo 1 (PB)		8.45	m²
equipajes		5.05	m²
ascensor		1.29	m²
	total	**67.61**	**m²**
APARTAMENTO A1			
entrada		2.55	m²
salón comedor cocina		21.83	m²
dormitorio		11.33	m²
vestidor		4.05	m²
aseo		5.18	m²
	total	**44.94**	**m²**
APARTAMENTO A2			
salón comedor cocina		21.96	m²
distribuidor		0.98	m²
dormitorio		11.60	m²
aseo		3.56	m²
	total	**38.10**	**m²**
APARTAMENTO B3 (DUPLEX)			
dormitorio		12.50	m²
distribuidor		1.18	m²
aseo		3.72	m²
	total	**17.40**	**m²**
sup útil total zonas comunes		**88.64**	**m²**
sup útil total apartamentos		**100.44**	**m²**

TOTAL SUPERFICIE UTIL	**189.08**	**m²**
TOTAL CONSTRUIDA	**230.50**	**m²**

Superficie abierta patio galería	8.65	m²
Superficie abierta patio A2	5.33	m²
TOTAL SUPERFICIE ABIERTA	**13.98**	**m²**

PLANTA PRIMERA

SUPERCIES UTILES

ZONAS COMUNES		
escalera 1 (P1)	2.19	m²
galería 2 (P1)	19.73	m²
pasillo 2 (P1)	8.37	m²
ascensor	1.29	m²
escalera 2 (P1-P2)	2.46	m²
c. instalaciones	6.50	m²
total	**40.54**	**m²**
APARTAMENTO B1		
salón comedor cocina	42.66	m²
dormitorio 1	12.02	m²
dormitorio 2	10.20	m²
vestidor	3.07	m²
aseo 1	4.27	m²
aseo 2	3.13	m²
total	**75.35**	**m²**
APARTAMENTO B2		
vestíbulo	2.69	m²
salón comedor cocina	13.50	m²
dormitorio 1	11.50	m²
dormitorio 2	10.10	m²
aseo 1	3.84	m²
aseo 2	3.00	m²
total	**44.63**	**m²**
APARTAMENTO B3 (DUPLEX)		
escalera	3.10	m²
salón comedor cocina	20.60	m²
total	**23.70**	**m²**
sup útil total zonas comunes	**40.54**	**m²**
sup útil total apartamentos	**143.68**	**m²**
TOTAL SUPERFICIE UTIL	**184.22**	**m²**
TOTAL CONSTRUIDA	**220.00**	**m²**

PLANTA SEGUNDA			
SUPERCIES UTILES			
ZONAS COMUNES			
pasillo 3 (P2)		4.24	m²
pasillo 4 (P2)		6.42	m²
escalera 2 (P1-P2)		4.89	m²
escalera 2 (P2-PA)		1.40	m²
ascensor		1.29	m²
gimnasio		19.15	m²
	total	**37.39**	**m²**
APARTAMENTO C1 (ADAPTADO)			
salón comedor cocina		16.70	m²
distribuidor		3.52	m²
dormitorio		12.05	m²
aseo		5.20	m²
	total	**37.47**	**m²**
APARTAMENTO C2			
salón comedor cocina		17.68	m²
dormitorio		12.19	m²
aseo		3.72	m²
	total	**33.59**	**m²**
APARTAMENTO C3			
salón comedor cocina		16.56	m²
dormitorio		10.39	m²
aseo		3.72	m²
	total	**30.67**	**m²**
sup útil total zonas comunes		**37.39**	**m²**
sup útil total apartamentos		**101.73**	**m²**
	TOTAL SUPERFICIE UTIL	**139.12**	**m²**
	TOTAL CONSTRUIDA	**158.30**	**m²**
Superficie abierta terraza 1		33.22	m²
Superficie abierta pasillo 5		5.55	m²
Superficie abierta solarium adaptado		10.47	m²
Superficie abierta tendedero		7.70	m²
	TOTAL SUPERFICIE ABIERTA	**56.94**	**m²**
PLANTA AZOTEA			
SUPERCIES UTILES			
ZONAS COMUNES			

escalera 2 (PA)	4.69	m²
distribuidor 1 (PA)	1.52	m²
distribuidor 2 (PA)	2.77	m²
ascensor	1.29	m²
prod. químicos	0.82	m²
aseo 1	2.26	m²
aseo adaptado	4.60	m²
total	**17.95**	**m²**
TOTAL SUPERFICIE UTIL	**17.95**	**m²**
TOTAL CONSTRUIDA	**26.56**	**m²**

Superficie abierta andén	6.36	m²
Superficie abierta escalera 3 (PA)	1.41	m²
Superficie abierta piscina	15.62	m²
Superficie abierta solarium	74.86	m²
TOTAL SUPERFICIE ABIERTA	**98.25**	**m²**

TOTAL CONS. EDIFICIO (LOCAL + RESIDENCIAL PUBLICO)	**635.36**	**m²**

RESUMEN DE SUPERFICIES		
UTIL PLANTA BAJA	189.08	**m²**
UTIL PLANTA PRIMERA	184.22	**m²**
UTIL PLANTA SEGUNDA	139.12	**m²**
UTIL CASTILLETE	17.95	**m²**
TOTAL SUPERFICIE UTIL OBJETO DE PROYECTO	***530.37***	***m²***
CONSTRUIDA PLANTA BAJA	230.50	**m²**
CONSTRUIDA PLANTA PRIMERA	220.00	**m²**
CONSTRUIDA PLANTA SEGUNDA	158.30	**m²**
CONSTRUIDA PLANTA TERCERA	26.56	**m²**
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA OBJETO DE PROYECTO	**635.36**	**m²**

En cuanto a los lindes con los que cuenta el edificio, son los siguientes:

- Fachada Principal: a exterior Calle RICARDO ALARCON.
- Fachada Lateral: a exterior Calle Virgen de los Milagros
- Medianera Lateral Derecha: a interior edificio residencial.
- Medianera Lateral Izquierda: a interior edificio residencial.
- Cubierta Superior: a azotea exterior del propio edificio.

El conjunto Edificio cuenta con una puerta de acceso por la fachada trasera y con nueve huecos de ventanas, en cuanto a la Fachada Principal se refiere, este cuenta con seis huecos de ventana.

En cuanto a sus características constructivas, tenemos las siguientes:

Cerramientos:
Compuesto por Muro de mampostería de 60 cm de anchura, que se conservan.

Carpintería:

Será de madera con vidrio de doble acristalamiento 6/10/6 mm., factor solar g:0,41 y Transmitáncia térmica Ug=2,5 W/m²K.

Cubierta:

1. Capa de hormigón aligerado de 10 cm de espesor medio en formación de pendiente.
2. Capa de mortero de regulación.
3. Membrana de betún modificado de 4 mm de espesor, con doble armadura depolietileno y tejido separador.
4. Aislamiento mediante panel aislante XPS expandido de 0.034 W/mK de 8 cm de espesor, de juntas escalonadas a media madera.
5. Tejido antipunzonamiento de polipropileno de 100 gr/m2.
6. Capa de mortero de protección de 4 cm de espesor sin cal armada con mallazo#20.20 de diámetro 5.
7. Capa de protección de árido rodado de 16 a 32 mm de diámetro de 5 cm mínimo deespesor.

2.3.-LOCALIZACION Y DESCRIPCION DE LAS PRINCIPALES FUENTES DECONTAMINACION ACUSTICA CONSIDERADAS.-

Las principales fuentes de ruido a considerar serán dos:

1) De la propia actividad.

Se entenderá por tal, al ruido generado por las personas que se encontrarán en elinterior del Edificio.

2) De la maquinaria de la actividad.

Entendiéndose como tal, a toda la maquinaria necesaria y susceptible de hacer ruidopara ejercer la actividad que se pretende.

3.- IDENTIFICACION Y DESCRIPCION DE LOS PUNTOS DE MEDIDAS.-

3.1.-JUSTIFICACION DE LOS PUNTOS DE MEDIDAS SELECCIONADOS.-

Teniendo en cuenta que el horario de funcionamiento previsto de la actividad serádurante las 24 horas del día, lo enclavaremos en horario nocturno.

Al estar ubicada la actividad en un área ya urbanizada y en un sector con predominio de suelo de uso residencial, los índices emisión de ruido al exterior serán de L_d (ruido diurno) 55 dBA. L_e (ruido vespertino) 55 dBA. y L_n (ruido nocturno) 45 dBA., y los índices emisión deruido al interior de Dormitorios serán L_d (ruido diurno) 35 dBA. L_e (ruido vespertino) 35 dBA. y L_n (ruido nocturno) 25 dBA.

Los niveles sonoros de recepción se fijarán según las tablas VI y VII correspondientes a cada zona colindante a interior y exterior, respectivamente. En este caso, los niveles de recepción serán los siguientes:

- Exterior: 45 dBA. (L_{kn})
- Dormitorios: 25 dBA. (L_{kn})

3.2.- DESCRIPCION Y LOCALIZACION EXACTA DE LOS PUENTOS DEMEDIDAS.-

A partir de los niveles máximos de emisión se deducirá la posible influencia de laactividad y por consiguiente las medidas correctoras necesarias.

De la propia actividad:

Se entenderá por tal al ruido, el generado por las personas que se encuentran en el interiordel Edificio.

De esta manera, realizaremos el estudio del nivel de presión sonora de emisión generadapor estas.

Emisión generada por una persona: 56 dBAAfortotal: 127 personas

Coef. Simultaneidad personas hablando: 0,3

Total personas hablando: 0,3 x 127 ≈ 38 personas

Si realizamos la suma logarítmica, obtenemos un nivel de ruido de 71,80 dBA.
Nivel de ruido = 10 x log ($38x10^{5,6}$) = 71,80 dBA

De la maquinaria de la actividad.

Climatización Planta Baja:
Recepción (Sistema VRF)

- 1 Unidad tipo conducto ARGB14 de 3.870 frig/h (28 dBA).

Apartamento 1 (Sistema VRF)

- 1 Unidad tipo conducto ARGB12 de 3.096 frig/h (28 dBA).

Apartamento 2 (Sistema VRF)

- 1 Unidad tipo conducto ARGB12 de 3.096 frig/h (28 dBA).

Apartamento 3 (Sistema VRF)

1 Unidad tipo conducto ARGB12 de 3.096 frig/h (28 dBA).

Climatización Planta Primera:

- Apartamento 4 (Sistema VRF)
- 1 Unidad tipo conducto ARGB14 de 3.870 frig/h (29 dBA).

Apartamento 5 (Sistema VRF)

- 1 Unidad tipo conducto ARGB14 de 3.870 frig/h (29 dBA).

Climatización Planta Segunda:

Apartamento 6 (Sistema VRF)
1 Unidad tipo conducto ARGB14 de 3.870 frig/h (29 dBA). Apartamento 7 (Sistema VRF)
1 Unidad tipo conducto ARGB18 de 4.800 frig/h (30 dBA). Apartamento 8 (Sistema VRF)
1 Unidad tipo conducto ARGB14 de 3.870 frig/h (29 dBA).
1 Ascensor (65 dBA).

3 Frigoríficos planta baja (42 dBA c.u.).
2 Frigoríficos planta priemera(42 dBA c.u.)
3 Frigoríficos planta segunda (42 dBA c.u.).

Planta Azotea:

BOMBA PISCINA (62 dBA c.u.)

Así pues, y si realizamos la suma logarítmica de los diferentes niveles de ruido de la propia actividad y de la maquinaria, obtenemos un nivel de ruido total generado por la actividad de 72,03 dBA.

$$\textbf{Nivel ruido total} = 10 \times \log\left(10^{7,1} + 10^{6,5} + 14 \times 10^{4,2} + 10^{3,0} + 7 \times 10^{2,9} + 7 \times 10^{2,8}\right) = \textbf{72,03 dBA}$$

Nota: Las dos unidades condensadoras de climatización (sistemas VRF) y el cuarto de lavadoras estarán ubicadas en la azotea exterior del edificio y fuera de nuestra envolvente de afección, por lo que se estudiarán en apartado independiente (ver planos nº 4 y 5).

Según esto y dado que el nivel sonoro es □ 80 dBA, las condiciones acústicas exigibles a los diversos elementos constructivos que componen la edificación que alberga la actividad, serán las determinadas en el punto 2 del Documento Básico HR de Protección frente a Ruido, correspondiente al Código Técnico de la Edificación.

Los valores de los aislamientos acústicos exigidos, se consideran valores mínimos en relación con el cumplimiento de los valores límites de ruidos admisibles que se establecen en las Tablas VI y VII, y

según establece el Atr. 29 del Decreto.

4.- CONDICIONES AMBIENTALES E INCIDENCIAS.-
No se han contemplado en este estudio.

5.- INSTRUMENTACION.-
En nuestro caso, no ha sido necesario emplear instrumentación para elaborar el correspondiente estudio acústico, al no estimar necesario realizar mediciones preoperacionales para su cálculo y desarrollo.

6.- METODOLOGIA DE ENSAYO Y NORMATIVA APLICABLE.-

Todas las valoraciones y cálculos, se han realizado para cada uno se sus paramentos.

La normativa aplicable, se entiende que deben ser El Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía Decreto 6/2012 del 17 de Enero, así como el Documento Básico HR de protección contra el ruido y las Ordenanzas Municipales del medio Ambiente del Eximo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

Valores límites de inmisión de ruido aplicable a las actividades.

1. Infraestructuras portuarias y actividades:

a) Emisores acústicos situados en el exterior.

Toda actividad ubicada en el ambiente exterior, salvo las que tengan regulación específica, así como toda maquinaria que, formando parte de una actividad, estén ubicados en el ambiente exterior, deberán adoptar las medidas necesarias para que:

No se superen en los locales colindantes, los valores límites establecidos en la tablasiguiente, medidos a 1,5 metros de altura y en el punto de máxima afección:

Tabla VI
Valores límite de ruido transmitido a locales colindantes por actividades e infraestructuras portuarias (en dBA).

Uso del local	Tipo de recinto	Índices de Ruido		
		L_{kd}	L_{ke}	L_{kn}
Residencial	Zonas de Estancia	40	40	30
	Dormitorios	35	35	**25**
	Despachos profesionales	35	35	35

Administrativo de oficinas	Oficinas	40	40	40
Sanitario	Zonas de estancia	40	40	30
	Dormitorios	35	35	25
Educativo	Aulas	35	35	35
ocultural	Salas de lectura	30	30	30

No se superen los valores límites establecidos en la siguiente Tabla, evaluados a 1,5metros de altura y a 1,5 m del límite de la propiedad titular del emisor acústico.

Tabla VII
Valores límite de inmisión de ruido aplicables a actividades y a infraestructuras portuarias de competencia autonómica o local (en dBA).

Tipo de área acústica		Índices de Ruido		
		L_{kd}	L_{ke}	**L_{kn}**
a	Sectores del territorio con predominiode suelo de uso residencial	55	55	**45**
b	Sectores del territorio con predominiode suelo de uso industrial	65	65	55
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	63	63	53
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c	60	60	50
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminaciónacústica.	50	50	40

Donde:

L_{kd}: índice de ruido continuo equivalente corregido para el periodo diurno (7:00h-19:00h).

L_{ke}: índice de ruido continuo equivalente corregido para el periodo vespertino (19:00h-23:00h).

L_{kn}: índice de ruido continuo equivalente corregido para el periodo nocturno (23:00h-7:00h).

Condiciones Acústicas Generales

1. Las condiciones acústicas exigibles a los diversos elementos constructivos que componen la edificación que alberga la actividad, serán las determinadas en el Real Decreto 1371/2007, de 19 de Octubre. Dichas condiciones acústicas serán las mínimas exigibles a las edificaciones, y podrán ser verificadas mediante mediciones in situ, previamente a la concesión de la licencia de primera ocupación.

2. Los valores de asilamiento acústico exigidos a los locales destinados a uso distinto de la vivienda deberán ser los necesarios para el cumplimiento de todas las limitaciones de inmisión y transmisión, establecidas en este reglamento.

6.1.- DESCRIPCION DETALLADA DEL PROCEDIMIOENTO O METODOLOGIA APLICADO DURANTE EL ESTUDIO.-

Variables a considerar:

1) Nivel de presión sonora de emisión de la actividad, en nuestro caso 72,03 dBA.

2) Valores límites de inmisión: utilizando como espectros equivalentes a los valores obtenidos (L_{kn}) de las Tablas VI y VII del Decreto. Como casos más desfavorables tenemos:

- Fachada LATERAL: 45 dBA (L_{kn}) a exterior Calle Remedios.
- Fachada Principal: 45 dBA (L_{kn}) a exterior Calle Lancería.
- Medianera Lateral Derecha: 25 dBA (L_{kn}) a interior edificio residencial.
- Medianera Lateral Izquierda: 25 dBA (L_{kn}) a interior edificio residencial.
- Cubierta Superior: 45 dBA (L_{kn}) a azotea exterior del propio edificio.

3) Nivel de Aislamiento Acústico de cada elemento separador, cuyo valor coincidirá con el delaislamiento en dBA del elemento constructivo correspondiente.

Fachada Principal:

Para la obtención del nivel de aislamiento aplicaremos la siguiente expresión:

$$a_g = 10 \log \frac{S_C + S_V}{\frac{S_C}{10^{ac/10}} + \frac{S_V}{10^{av/10}}}$$

Donde:

ag : aislamiento global del sistema (en dBA).

ac: aislamiento específico del cerramiento (58 dBA) .

av: aislamiento específico de puerta y ventana (38 dBA).S_v: superficie de huecos (32,37 m^2)

S_c: superficie de cerramiento (66,71 m^2)

$$a_g = 10 \log \frac{66,71 + 32,37}{\frac{66,71}{10^{5,8}} + \frac{32,37}{10^{3,8}}} = 43,81 \text{ dBA}$$

Fachada lateral:

Para la obtención del nivel de aislamiento aplicaremos la siguiente expresión:

$$a_g = 10 \log \frac{S_C + S_v}{\frac{S_C}{10^{ac/10}} + \frac{S_v}{10^{av/1}}}$$

Donde:

ag : aislamiento global del sistema (en dBA).

ac: aislamiento específico del cerramiento (58 dBA) .

av: aislamiento específico de puerta y ventana (38 dBA).S_v: superficie de huecos (35,90 m^2)

S_c: superficie de cerramiento (90,11 m^2)

$$a_g = 10 \log \frac{90,11 + 35,60}{\frac{90,11}{10^{5,8}} + \frac{35,60}{10^{3,8}}} = 43,38 \text{ dBA}$$

Medianera Lat. Izquierda: 58 dBA.

Medianera Lat. Derecha: 58 dBA.

Medianera Superior: 54 dBA.

7.- RESULTADOS OBTENIDOS.

7.1.- RELACION DE LOS PARAMETROS E INDICES DE EVALUACION.-

NIVELES DE AISLAMIENTO E INMISIÓN RECINTO.-

Cuadro de Cálculo Teórico cumplimiento O.C.A. Interior y O.C.A. Exterior para unnivel de presión sonora de emisión: 80 dBA.

ACTIVIDAD		Cálculo del O.C.A. Interior y O.C.A. Exterior				
Elemento separador de laestancia nº:		1	2	3	SUPERIOR	EXTERIOR
1	Nivel Presión Sonora Emisor.	72,03	72,03	72,03	72,03	72,03
USO:		Medianera Lat. Izquierda. Edificio viviendas	Fachada Principal Exterior	Medianera Lat. Derecha Edificio viviendas	Cubierta exterior	Fachada Trasera. Exterior
2	O.C.A. Interior. y ExteriorEn Receptor	25	45	25	45	45
3	Aislamiento elemento separador.	58,00	43,81	58,00	54,00	43,38
4	Inmisión = 1-3,	14,03	27,03	14,03	18,03	28,65
		Cumple	**Cumple**	**Cumple**	**Cumple**	**Cumple**

7.2.- EMISIÓN DE RUIDO DE MAQUINARIA EXTERIOR CLIMATIZACIÓN.-

Como se comentaba en apartados anteriores, las dos unidades condensadoras de aire acondicionado irán colocadas en el exterior sobre la cubierta del edificio, colindando con el forjado medianero inferior a zona de salón-cocina-dormitorio del apartamento 11 de la planta Segunda. La relación de maquinaria será la siguiente, marca GENERAL o similar:

Equipo sistema VRF para Planta Primera:

- General modelo AJGA126LALH de 40 Kw (61 dBA).

Equipo sistema VRF para Planta Baja y Segunda:

- General modelo AJGA90LALH de 28 Kw (59 dBA).

Así pues, y si realizamos la suma logarítmica de los diferentes niveles de ruidoproducidos por toda la maquinaria, obtenemos un nivel de ruido total generado de 63,12 dBA.

Nivel de ruido maquinaria = $10 \times \log(10^{6,1} + 10^{5,9})$ = **63,12 dBA**

Nivel de Inmisión a interior zona de mayor afección.

Como se comentaba en apartado anterior, El recinto de mayor afección por la que se vería afectada la maquinaria anteriormente citada, sería la estancia salón-cocina-dormitorio del apartamento 10 que estaría situada justo debajo en la Planta Segunda (ver planos nº4 y 5).
De esta manera, para calcular el nivel de inmisión que estaría recibiendo, tendríamos que tener en cuenta la siguiente expresión:

Inmisión (dBA) = Emisión (dBA) - Aislamiento paramento colindante (dBA)

Donde:

- Emisión: 63,12 dBA
- Aislamiento paramento colindante (forjado): 54 dBA

luego tendremos,
Inmisión (dBA) = 63,12 dBA - 54,00 dBA = 9,12 dBA

9,12 dBA < 25 dBA. (L_{kn}), por lo que cumpliríamos según valores de la tabla VI.

Nivel de Inmisión a Exterior Azotea colindante.

La zona de mayor afección en el exterior sería la correspondiente a la azotea perteneciente al Edificio de Viviendas colindante Izquierda (ver plano nº8). Para obtener el nivel de inmisión que estaría recibiendo, habría que tener en cuenta que la distancia total desde el centro geométrico del foco emisor de la maquinaria hasta la zona transitable de la misma, seríade 12,0 mts, por lo que tendríamos una atenuación por distancia a esta de:

SPL+10*LOG(Q/(D*D))
Donde:

SPL = nivel de emisión maquinaria 63,12 dBA

Q = 1 (Factor de directividad para radiación

semiesférica)D = Distancia de 12,0 metros

De esta forma obtenemos que:

63,12 + 10xlog (1/12^2) = 41,53 dBA

41,53 dBA < 45 dBA. (L_{kn}), por lo que cumpliríamos según valores de la tabla VII.

7.3.- EMISIÓN DE RUIDO PISCINA.-

En la azotea se proyecta la ubicación de un cuarto destinado a albergar E EQUPO DE BOMBEO de la piscina colindando con el forjado medianero inferior al de la Planta Segunda.

- Equipo de bombeo (62 dBA c.u.)

Así pues, y si realizamos la suma logarítmica de los niveles de ruido producidos por cadamaquinaria, obtenemos un nivel de ruido total generado en el cuarto de 68,98 dBA.

Nivel de ruido maquinaria = 10 x log (5x10^{6,2}) = **68,98 dBA**

<u>Nivel de Inmisión a interior zona de mayor afección</u>.

El recinto de mayor afección por la que se vería afectada la maquinaria anteriormente citada, sería la que está situada justo debajo en dormitorio del apartamento 8 de la PlantaPrimera.

De esta manera, para calcular el nivel de inmisión que estaría recibiendo, tendríamos que tener en cuenta la siguiente expresión:

Inmisión (dBA) = Emisión (dBA) - Aislamiento paramento colindante (dBA)

donde,

- Emisión: 68,98 dBA

- Aislamiento paramento colindante (forjado): 54 dBA

luego tendremos,

Inmisión (dBA) = 68,98 dBA - 54,00 dBA = 14,98 dBA
14,98 dBA < 25 dBA. (L_{kn}), por lo que cumpliríamos según valores de la tabla VI

8.- VALORES LÍMITE DE AISLAMIENTO EN RECINTOS PROTEGIDOS.-

Según el apartado 2.1.1 del Documento Básico HR, los elementos constructivos interioresde separación, así como las fachadas, las cubiertas, las medianerías y los suelos en contacto con el

aire exterior que conforman cada recinto de un edificio deben tener, en conjunción con los elementos constructivos adyacentes, unas características tales que se cumpla:

a) En los recintos protegidos:

i) Protección frente al ruido generado en recintos pertenecientes a la misma unidad de usoen edificios de uso residencial privado:

− El índice global de reducción acústica, ponderado A, RA, de la tabiquería no será menor que 33 dBA.

En nuestro caso, y según proyecto básico de ejecución, se contemplan unas tabiquerías y medianeras existentes horizontales entre habitaciones que superarán estos niveles.

9.- CONCLUSIONES.-

9.1.- ANALISIS DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS Y SU ADECUACION A LANORMA DE REFERENCIA.-

El resultado y conclusiones expresados en el presente informe, sobre el estudio acústico realizado y las medidas correctoras propuestas, se cree dar una idea bien clara de las obras a ejecutar, para cumplir con los Objetivos de Calidad Acústica, según requiere el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía Decreto 6/2012 del 17 de Enero, así como el Documento Básico HR, y los artículos que le sean de aplicación en las Ordenanzas Municipales del medio Ambiente del Eximo. Ayuntamiento de Jerez.

En El Puerto de Santa María a NOVIEMBRE 2025

Firmado:



JOSE CARLOS GALAN JIMENEZ, ARQUITECTO

9.2.- PROGRAMACION DE MEDIDAS PREVENTIVAS.-

9.2.1.- MAQUINARIA CLIMATIZACIÓN.

Cada una de las unidades condensadoras de climatización ubicadas en la cubierta exteriordel edificio, irán perfectamente apoyadas sobre bancada específica y fijadas mediante soportes amortiguadores para evitar transmitir ruidos y vibraciones a la habitación colindante de la medianera inferior.

En cuanto a las unidades de climatización tipo conductos que se instalarán en las distintas dependencias en el interior del edificio, también irán perfectamente ancladas y fijadas mediante soportes amortiguadores para evitar transmitir ruidos y vibraciones.

9.2.2.- ASCENSOR.

El cuarto de máquinas del ascensor estará instalado en la planta Ático del edificio, por lo queno se considerará un foco emisor importante, al no tener colindantes de afección. No obstante, para evitar transmitir ruidos y vibraciones, tanto la maquinaria como toda la estructura de bastidores, guías de cabina, etc... irán perfectamente apoyadas y fijadas mediante soportes amortiguadores, de lamisma manera que se contemplará un sistema para amortiguación de cabina en los finales de carril.

9.2.3.- CUARTO de bombeo

El equipo de bombeo, irán perfectamente apoyadas sobre bancada específica y fijadasmediante soportes amortiguadores para evitar transmitir ruidos y vibraciones al solar colindante de la medianera inferior.

10.- ANEXOS.-

10.1.- DECLARACION JURADA.-

JOSE CARLOS GALAN JIMENEZ

En virtud de lo establecido en Decreto 6/2012 de 17 de Febrero Reglamento deProtección Contra la Contaminación Acústica en Andalucía Articulo 3 apartado B.y articulo 45

El que suscribe,,colegiado nº: 598 del Colegio Oficial de arquitectos de Cádiz

DECLARA:

Cumplir con el Articulo 3 apartado B al tener una experiencia profesional en el Campo de la Contaminación Acústica desde el año 2.000, habiendo asistido a numerosas Jornadas y Cursos de aprendizaje y reciclaje.

Por lo que así, en virtud de este escrito, me considero Técnico Competente para las realizaciones de Estudios y ensayos Acústicos.

Firmado:



JOSE CARLOS GALAN JIMENEZ, ARQUITECTO

10.2.- OTRO.-

CUADRO I: NIVELES DE RUIDO CONTINUO EQUIVALENTE Leq (dBA) ESTADÍSTICO DE ACTIVIDADES.

	ACTIVIDAD	dBA
INDUSTRIA: Fabricación, transformación o elaboraciónde materias u objetos en serie o a escala industrial con una potencia instalada superior a 100 Kw.	En general	85
	Inyección de plásticos	92
	Fabricación tejidos	98
	Fabricación géneros punto	89
	Panadería (elaborac. masa y cocido)	78
TALLER: Producción artesanal o montaje, mantenimiento y reparación de objetos, maquinaria e instalación	En general	84
	T.Calderería	90
	T.Chapistería	96
	T.Carpintería metálica acero-herrería	101
	T.Carpintería aluminio	110
	T.Carpintería madera	96
	T.Cerrajería	103
	T.Confección	88
	T.Imprenta	88
	T.Mecánico producc.piezas series cortas	88
	T.Reparac.automóviles	88
	T.Chapa y pintura	90
	T.Reparac.neumáticos	84
	T.Rectificado de piezas	88
	T.Electricidad automóvil	83
	T.Reparación motos	103
	T.Reparación calzado	84
	T.Reparac. electrónica y electrodomésticos y electricidad en general	78
	Túnel lavado vehículos	85
ALMACÉN: Espacio donde se guardan materialeselementos o productos para su posterior distribución sin venta directa al público	En general	70
ESPECTÁCULO: Espacio destinado a espectáculos	Teatro	94
	Cine	94
	Sala fiesta-discoteca, y tablaos	111
RECREATIVO: Espacio para actividades de ocio noincluidas en espectáculos	Al aire libre	70
	Cubierto (Polideportivo-frontón; gimasio-billares;futbolines; S.recreativo máquinas tipo A)	85
	De azar (Bingo; casino de juego; S.de máquinas tipo B)	85
	Cultural (Sala conferencias; museos; galería arte; club-social-cultural-peña- asociaciones; Sala exposiciones)	70
HOSPEDAJE: Alojamiento de personas, excluidas viviendas.	En general	70
HOSTELERIA: Venta de alimentos o bebidas paraconsumo en el propio local	Con música(Pubs, bares,)	96
	Sin música	85
	Restaurante sin música, ni actuaciones en directo.	74
COMERCIO: Compra, venta o permuta de cualquiergestión sin manejo de productos, salvo documentos o dinero	Gran y media superficie s/megafonía	70
	Gran y media superficie c/megafonía	80
	Pequeño < 300 m²	70
OFICINA: Actividad de tipo administrativo o de	En general	70

DOCENTE: Centro de enseñanza y formación	En general	80
	Academia de baile	97
SANITARIO: Servicios de salud pública	Hospital, clínica, centro médico	70
GASOLINERA Y APARCAMIENTO: Venta de carburantes y espacios de estacionamiento de vehículos	Gasolinera	80
	Aparcamiento	80

CUADRO II: NIVELES DE RUIDO CONTINUO EQUIVALENTE. Leq. (dBA) PRODUCIDO POR EQUIPOSINSTALADOS EN ACTIVIDADES EN GENERAL Y LOCALES DE PÚBLICA CONCURRENCIA.

TIPO DE EQUIPO	VALOR MEDIO
Refrigerador (frigorífico)	42
Ventilador-extractor	57
Secadora de ropa	58
Lavadora	62
Lavaplatos	65
Batidora mezcladora	68
Aspiradora	72
Calderas, calef.-A.cal.centralizadas	80
Transformadores	73
Sala de bombas	72
Equipos frigoríficos-neveras-cámaras	68
Máquinas tragaperras	82
Video juegos	85
Equipos de ventana de aire acondicionado	68
Climatizadores	68
Torre refrigeración	88
Unidades climatizadoras compactas refrigeradoras por aire	73
Unidades climatizadoras compactas refrigeradoras por agua	71
Unidades condensadoras	69

NOTA I.- Para máquinas de potencia absorbida eléctrica superior a 10 Kws. se deberán aportar los valores suministrados por fabricante de la medición de ruido continuo equivalente (dBA) medidos a 1 m. de las mismas.
NOTA II.- (*): Las actividades clasificadas como recreativo, hospedaje y hostelería deberán incrementar los valores contenidos en el cuadro 2, sólo para loselementos señalados con asterísco (*).

CUADRO III: ESPECTROS CARACTERÍSTICOS DE ACTIVIDADES > 90 dBA.

A.B.O. (Análisis Banda Octava)

ACTIVIDAD	Código	63	125	250	500	1 k	2 k	4 k	dBA
INDUSTRIA Prod. Serie > 100 kW	(10) (1000)								
Fabricación tejidos		92	92	92	92	92	92	92	98
Inyecc. plásticos		86	86	86	86	86	86	86	92
Taller. T. Prod. Pequeño < 100kw	(15) (1500)								
T. Calderería		78	78	81	86	84	85	82	90
T. Chapistería		90	90	90	90	90	90	90	96
T.Carp.Met-hacer-herrería		95	95	95	95	95	95	95	101
T.Carp. aluminio		104	104	104	104	104	104	104	110
T.Carp. madera		86	86	86	86	86	86	86	92
T.Cerrajería		97	97	97	97	97	97	97	103
T.Chapa y pintura		84	84	84	84	84	84	84	90

T.repar. motos		103	103	98	96	96	97	98	103
ESPECTACULO Sala fiest-discoteca	(30)	105	105	105	105	105	105	105	111
Teatro		88	88	88	88	88	88	88	94
Cine		88	88	88	88	88	88	88	94
RECREATIVO Academia baile	(40)	66	66	72	76	89	94	90	97
HOSTELERIA Bar con mus. (pubs)	(60)	90	90	90	90	90	90	90	96
Hostelería con música.	90	90	90	90	90	90	90	90	96

CUADRO IV. CURVAS STC EN BANDAS DE OCTAVAS.

dBA	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 KHz	2 KHz	4 KHz
STC 20	3	12	20	23	24	24
STC 21	4	13	21	24	25	25
STC 22	5	14	22	25	26	26
STC 23	6	15	23	26	27	27
STC 24	7	16	24	27	28	28
STC 25	8	17	25	28	29	29
STC 26	9	18	26	29	30	30
STC 27	10	19	27	30	31	31
STC 28	11	20	28	31	32	32
STC 29	12	21	29	32	33	33
STC 30	13	22	30	33	34	34
STC 31	14	23	31	34	35	35
STC 32	15	24	32	35	36	36
STC 33	16	25	33	36	37	37
STC 34	17	26	34	37	38	38
STC 35	18	27	35	38	39	39
STC 36	19	28	36	39	40	40
STC 37	20	29	37	40	41	41
STC 38	21	30	38	41	42	42
STC 39	22	31	39	42	43	43
STC 40	23	32	40	43	44	44
STC 41	24	33	41	44	45	45
STC 42	25	34	42	45	46	46
STC 43	26	35	43	46	47	47
STC 44	27	36	44	47	48	48
STC 45	28	37	45	48	49	49
STC 46	29	38	46	49	50	50
STC 47	30	39	47	50	51	51
STC 48	31	40	48	51	52	52
STC 49	32	41	49	52	53	53
STC 50	33	42	50	53	54	54
STC 51	34	43	51	54	55	55

STC 52	35	44	52	55	56	56
STC 53	36	45	53	56	57	57
STC 54	37	46	54	57	58	58
STC 55	38	47	55	58	59	59
STC 56	39	48	56	59	60	60
STC 57	40	49	57	60	61	61
STC 58	41	50	58	61	62	62
STC 59	42	51	59	62	63	63
STC 60	43	52	60	63	64	64

CUADRO V. CURVAS NC EN BANDAS DE OCTAVAS.

Curvas NC	125	250	500	1000	2000	4000
NC-70	79	75	72	71	70	69
NC-65	75	71	68	66	64	63
NC-60	71	67	63	61	59	58
NC-55	67	62	58	56	54	53
NC-50	64	58	54	51	49	48
NC-45	60	54	49	46	44	43
NC-40	57	50	45	41	39	38
NC-35	52	45	40	36	34	33
NC-30	48	41	35	31	29	28
NC-25	44	37	31	27	24	22
NC-20	40	33	26	22	19	17
NC-15	36	29	22	17	14	12

SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MASIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: JULIO 2022

11.- PLANOS
(ver proyecto)

SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MASIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NVIEMBRE 2025

1. CUMPLIMIENTO DE LOS DECRETOS: 194/2010 de 20 de abril, DECRETO 143/2014 de 21 de octubre y DECRETO 162/2016 de 18 de octubre

Disposición adicional cuarta del Decreto 31/2024, de 29 de enero, los establecimientos de apartamentos turísticos inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía que no cumplan con los requisitos establecidos en los anexos I y II del Decreto 194/2010, de 20 de abril, **dispondrán de un plazo de un año** para cumplir con los mismos

Orden de 27 de septiembre de 2011, por la que se aprueban los distintivos de los apartamentos turísticos (BOJA núm. 209, de 25.10.2011)

Corrección de errata de la Orden de 27 de septiembre de 2011, por la que se aprueban los distintivos de los apartamentos turísticos (BOJA núm. 216, de 04.11.2011)

Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía. (BOJA núm. 24, de 02 de febrero de 2024).

REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMAY REHABILTACION DE CASA BURGUESA A UN ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURISTICOS Y LOCAL COMERCIAL SIN USO DEFINIDO
NOVIEMBRE 2025

a) ANTECEDENTES

El presente Anejo forma parte del REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMAY REHABILTACION DE CASA BURGUESA A UN ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURISTICOS Y LOCAL COMERCIAL SIN USO DEFINIDO en El Puerto de Santa María, calle Ricardo Alcón nº7. El proyecto ha sido presentado en el Ayuntamiento para la obtención de la licencia de obras y de apertura.

El objeto del documento es su inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, conforme al Decreto 35/2008, y su posterior solicitud de Inicio de Actividad, una vez realizadas las obras. Además, se acompaña de la preceptiva Declaración Responsable de Turismo, según el modelo existente.

Se pretende la rehabilitación de una casa de cargadores de indias. La edificación está ubicada en el centro histórico de la ciudad, con un grado de catalogación N3. En su ficha de catalogo 140 N3. Así mismo el ALCANCE DE LA PROTECCIÓN implica. La composición a nivel espacial y estructural; las fachadas y elementos característicos de las mismas, entre los que destaca el guardacantón, los patios y elementos singulares de los mismos.

INGENIO ARTE ARQUITECTURA S.L.P.
Calle Berrocalas nº3. Jerez de la Frontera. Email: ingenioarte@arquitectosdecadiz.com

La reforma plantea 8 apartamentos ubicados en el mismo edificio que van a coexistir con un local en planta baja sin comunicación entre ellos. La ocupación máxima, para pernoctar, es de 36 ocupantes.

Los apartamentos turísticos ocupan en la planta baja con 2 unidades: A1, A2. En la primera planta se emplazan 3 unidades: B1, B2 y B3 (dúplex) y la segunda planta con 3 unidades: C1, C2 y C3, además de un gimnasio pequeño y una azotea adaptada. En la tercera se distribuye la piscina del tipo alberca, aseos, cuarto de filtrado, una azotea con zona de descanso, armario para químicos y área de tendido. Todos los apartamentos tienen lavadora. El edificio cuenta con 8 apartamentos para un máximo de 36 personas.

b) **CUMPLIMIENTO DEL ARTICULADO** DECRETO 194/2010 de 20 de abril

Artículo 9. Grupo.
Los apartamentos pretendidos se engloban en el grupo de **edificio**, ya que se trata de 8 apartamentos ubicados en el mismo edificio. El establecimiento posee una entrada desde el exterior.

Artículo 11. Categoría.
Se solicita el presente expediente para "UNA LLAVE" y 36 ocupantes como máximo.

Artículo 12. Modalidad.
Se trata de un complejo de la modalidad **CIUDAD**.

Artículo 14. Requisitos en la modalidad de ciudad.
Se considerarán establecimientos de apartamentos turísticos de ciudad los que, no estando clasificados en ninguna otra modalidad, estén situados en suelo clasificado como urbano o, en ejecución del planeamiento, en suelo urbanizable ordenado y urbanizable sectorizado. En nuestro caso la edificación le corresponde el suelo urbano consolidado.

Artículo 21. Especialidades.
No se enmarcará en ningún tipo de especialidad específica.

INGENIO ARTE ARQUITECTURA S.L.P.
Calle Berrocalas nº3. Jerez de la Frontera. Email: ingenioarte@arquitectosdecadiz.com

Artículo 26

El precio del servicio de alojamiento conlleva;

Estancia, la limpieza cada 3 días, el consumo de los suministros de agua caliente, agua fría, electricidad para alumbrado, tomas de servicio y electrodomésticos, TV, wifi, recogida de basuras por el personal, conservación de los enseres de la estancia, (ropa de cama, menaje y de baño), cambio de lencería de cama y toallas.

Se incluye el servicio del uso de la zona de baño y solárium.

Artículo 29

Se dejará sobre la cara interior de la puerta de entrada, un plano legible y a color que será adherido con la indicación de las vías de evacuación desde cada unidad, Además de la tarifa vigentes, impuestos y teléfonos de ayuda.

Se añade los servicios gratuitos. En este caso el de uso de la piscina.

SUPERFICE DE SOLAR	**254.00**	**m²**
ESTADO ACTUAL		
SUPERFICIE CONSTRUIDA estado actual		
planta baja	209.00	m²
planta primera	220.00	m²
planta segunda	154.00	m²
TOTAL	**583.00**	**m²**
SUPERFICIE UTIL estado actual		
planta baja	170.70	m²
planta primera	181.75	m²
planta segunda	116.15	m²
TOTAL	**468.60**	**m²**
Superficie abierta patio 1 planta baja	8.65	**m²**
Superficie abierta patio 2 planta baja	5.33	**m²**
Superficie abierta terraza 1 planta segunda	38.77	**m²**
Superficie abierta terraza 2 planta segunda	22.47	**m²**
TOTAL SUPERFICIE ABIERTA	**75.22**	**m²**
SUPERFICE DE SOLAR	**254.00**	**m²**
ESTADO REFORMADO		
PLANTA BAJA		
SUPERCIES UTILES		
COMERCIAL		
tienda	19.28	m²
aseo	1.75	m²
total	**21.03**	**m²**
ZONAS COMUNES		

INGENIO ARTE ARQUITECTURA S.L.P.
Calle Berrocalas nº3. Jerez de la Frontera. Email: ingenioarte@arquitectosdecadiz.com

vestíbulo entrada		6.83	m²
escalera 1 (PB-P1)		5.70	m²
galería - vestíbulo (PB)		40.29	m²
pasillo 1 (PB)		8.45	m²
equipajes		5.05	m²
ascensor		1.29	m²
	total	**67.61**	**m²**

APARTAMENTO A1

entrada		2.55	m²
salón comedor cocina		21.83	m²
dormitorio		11.33	m²
vestidor		4.05	m²
aseo		5.18	m²
	total	**44.94**	**m²**

APARTAMENTO A2

salón comedor cocina		21.96	m²
distribuidor		0.98	m²
dormitorio		11.60	m²
aseo		3.56	m²
	total	**38.10**	**m²**

APARTAMENTO B3 (DUPLEX)

dormitorio		12.50	m²
distribuidor		1.18	m²
aseo		3.72	m²
	total	**17.40**	**m²**

Sup. útil total zonas comunes		**88.64**	**m²**
Sup. útil total apartamentos		**100.44**	**m²**
	TOTAL SUPERFICIE UTIL	**189.08**	**m²**
	TOTAL CONSTRUIDA	**230.50**	**m²**

Superficie abierta patio galería		8.65	m²
Superficie abierta patio A2		5.33	m²
	TOTAL SUPERFICIE ABIERTA	**13.98**	**m²**

PLANTA PRIMERA

SUPERCIES UTILES

ZONAS COMUNES

escalera 1 (P1)		2.19	m²
galería 2 (P1)		19.73	m²
pasillo 2 (P1)		8.37	m²
ascensor		1.29	m²

INGENIO ARTE ARQUITECTURA S.L.P.
Calle Berrocalas nº3. Jerez de la Frontera. Email: ingenioarte@arquitectosdecadiz.com

escalera 2 (P1-P2)		2.46	m²
c. instalaciones		6.50	m²
	total	**40.54**	**m²**

APARTAMENTO B1

salón comedor cocina		42.66	m²
dormitorio 1		12.02	m²
dormitorio 2		10.20	m²
vestidor		3.07	m²
aseo 1		4.27	m²
aseo 2		3.13	m²
	total	**75.35**	**m²**

APARTAMENTO B2

vestíbulo		2.69	m²
salón comedor cocina		13.50	m²
dormitorio 1		11.50	m²
dormitorio 2		10.10	m²
aseo 1		3.84	m²
aseo 2		3.00	m²
	total	**44.63**	**m²**

APARTAMENTO B3 (DUPLEX)

escalera		3.10	m²
salón comedor cocina		20.60	m²
	total	**23.70**	**m²**

Sup. útil total zonas comunes		**40.54**	**m²**
Sup. útil total apartamentos		**143.68**	**m²**
	TOTAL, SUPERFICIE UTIL	**184.22**	**m²**
	TOTAL, CONSTRUIDA	**220.00**	**m²**

PLANTA SEGUNDA

SUPERCIES UTILES

ZONAS COMUNES

pasillo 3 (P2)		4.24	m²
pasillo 4 (P2)		6.42	m²
escalera 2 (P1-P2)		4.89	m²
escalera 2 (P2-PA)		1.40	m²
ascensor		1.29	m²
gimnasio		19.15	m²
	total	**37.39**	**m²**

APARTAMENTO C1 (ADAPTADO)

salón comedor cocina		16.70	m²

INGENIO ARTE ARQUITECTURA S.L.P.
Calle Berrocalas nº3. Jerez de la Frontera. Email: ingenioarte@arquitectosdecadiz.com

distribuidor		3.52	m²
dormitorio		12.05	m²
aseo		5.20	m²
	total	**37.47**	**m²**

APARTAMENTO C2

salón comedor cocina		17.68	m²
dormitorio		12.19	m²
aseo		3.72	m²
	total	**33.59**	**m²**

APARTAMENTO C3

salón comedor cocina		16.56	m²
dormitorio		10.39	m²
aseo		3.72	m²
	total	**30.67**	**m²**

sup útil total zonas comunes		**37.39**	**m²**
sup útil total apartamentos		**101.73**	**m²**
	TOTAL, SUPERFICIE UTIL	**139.12**	**m²**
	TOTAL, CONSTRUIDA	**158.30**	**m²**

Superficie abierta terraza 1		33.22	m²
Superficie abierta pasillo 5		5.55	m²
Superficie abierta solárium adaptado		10.47	m²
Superficie abierta tendedero		7.70	m²
	TOTAL, SUPERFICIE ABIERTA	**56.94**	**m²**

PLANTA AZOTEA

SUPERCIES UTILES

ZONAS COMUNES

escalera 2 (PA)		4.69	m²
distribuidor 1 (PA)		1.52	m²
distribuidor 2 (PA)		2.77	m²
ascensor		1.29	m²
prod. químicos		0.82	m²
aseo 1		2.26	m²
aseo adaptado		4.60	m²
	total	**17.95**	**m²**
	TOTAL, SUPERFICIE UTIL	**17.95**	**m²**
	TOTAL, CONSTRUIDA	**26.56**	**m²**

Superficie abierta andén		6.36	m²
Superficie abierta escalera 3 (PA)		1.41	m²
Superficie abierta piscina		15.62	m²

INGENIO ARTE ARQUITECTURA S.L.P.
Calle Berrocalas nº3. Jerez de la Frontera. Email: ingenioarte@arquitectosdecadiz.com

Superficie abierta solárium	74.86	m²
TOTAL, SUPERFICIE ABIERTA	**98.25**	**m²**
TOTAL, CONS. EDIFICIO (LOCAL + RESIDENCIAL PUBLICO)	**635.36**	**m²**

RESUMEN DE SUPERFICIES		
UTIL PLANTA BAJA	189.08	**m²**
UTIL PLANTA PRIMERA	184.22	**m²**
UTIL PLANTA SEGUNDA	139.12	**m²**
UTIL CASTILLETE	17.95	**m²**
TOTAL, SUPERFICIE UTIL OBJETO DE PROYECTO	***530.37***	***m²***
CONSTRUIDA PLANTA BAJA	230.50	**m²**
CONSTRUIDA PLANTA PRIMERA	220.00	**m²**
CONSTRUIDA PLANTA SEGUNDA	158.30	**m²**
CONSTRUIDA PLANTA TERCERA	26.56	**m²**
TOTAL, SUPERFICIE CONSTRUIDA OBJETO DE PROYECTO	**635.36**	**m²**

INGENIO ARTE ARQUITECTURA S.L.P.
Calle Berrocalas nº3. Jerez de la Frontera. Email: ingenioarte@arquitectosdecadiz.com

c) CUMPLIMIENTO DEL ANEXO I DEL DECRETO 194/2010, MODIFICADO POR EL DECRETO 31/2024 DE 29 DE ENERO.

Requisitos mínimos para el grupo de edificios/complejos de apartamentos turísticos.

Anexo I

	I. Áreas comunes	***llave 4***	***3***	***2***	***1***
1	Superficie mínima del vestíbulo por u.a. con instalaciones adecuadas para prestar el servicio de recepción/conserjería en establecimientos con más de 15 u.a. (ver anotación) *El vestíbulo puede unificarse con las áreas sociales. Se considerarán áreas sociales los comedores, bares (no computan las superficies de las barras), salas de lectura, de televisión y de juegos, así como cualquier otra dependencia destinada al uso y disfrute colectivo de las personas usuarias*	0,5 m²	0,4 m²	0,3 m²	0,2 m²
	En nuestro caso no es de obligado cumplimiento.				
2	Superficie mínima de áreas sociales por u.a. (ver anotación) *El vestíbulo puede unificarse con las áreas sociales. Se considerarán áreas sociales los comedores, bares (no computan las superficies de las barras), salas de lectura, de televisión y de juegos, así como cualquier otra dependencia destinada al uso y disfrute colectivo de las personas usuarias*	2 m²	1,5 m²		
	En nuestro caso no es de obligado cumplimiento.				
3	Servicios sanitarios/aseos generales separados e independientes para hombres y mujeres en apartamentos con más de 15 u.a. (ver anotación) *Estarán dotados, al menos, de espejo, jabón, toallas de un solo uso o secador de manos, papel higiénico y papelera*.	M			
	En nuestro caso no es de obligado cumplimiento				
4	Un oficio de planta en todo el establecimiento cuando éste tenga más de tres plantas, excluida la baja, o disponga de más de 15 u.a. por planta. Los oficios de planta estarán dotados al menos de fregaderos o sumideros y armarios o estanterías para artículos de limpieza y lencería de reposición. Sus paredes estarán revestidas de materiales de fácil limpieza. Se podrán sustituir disponiendo de carros ergonómicos y de fácil transporte para facilitar el servicio de limpieza	M	M	M	M
	En nuestro caso no es de obligado cumplimiento				
5	Espacio para guarda de equipajes (ver anotación) *Aplicable para categorías de 1 y 2 llaves cuando disponga de más de 40 u.a.*	M	M	M	M
	En nuestro caso no es de obligado cumplimiento				

INGENIO ARTE ARQUITECTURA S.L.P.
Calle Berrocalas nº3. Jerez de la Frontera. Email: ingenioarte@arquitectosdecadiz.com

7	Climatización en las áreas públicas del establecimiento (restaurante, vestíbulo, entrada…)	M			
	En nuestro caso no es de obligado cumplimiento				
8	Hojas de Quejas y Reclamaciones a disposición de las personas usuarias y mostrar su correspondiente cartel anunciador	M	M	M	M
	<u>En nuestro caso de obligado cumplimiento</u>				
9	Poner a disposición de las personas usuarias información e instrucciones de funcionamiento de electrodomésticos u otros dispositivos que lo requieran para su correcto uso.	M	M	M	M
	<u>En nuestro caso de obligado cumplimiento</u>				
10	Poner a disposición de las personas usuarias información sobre las normas de convivencia de la comunidad de propietarios, las zonas de uso restringido, las relativas al uso de las instalaciones, dependencias y equipos de la u.a., admisión y tenencia de mascotas, restricciones para personas fumadoras, las zonas de depósito de basuras en la vía pública y las pautas de respeto por el entorno urbano y de la normativa municipal en materia de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones.	M	M	M	M
	<u>En nuestro caso de obligado cumplimiento</u>				

INGENIO ARTE ARQUITECTURA S.L.P.
Calle Berrocalas nº3. Jerez de la Frontera. Email: ingenioarte@arquitectosdecadiz.com

II. Servicios

11	Conexión a internet mediante Wifi en todo el establecimiento (ver anotación). *Siempre que exista disponibilidad técnica.* **En nuestro caso de obligado cumplimiento**	M	M	M	M
12	Servicio de recepción (ver anotación) *Los establecimientos de categoría 1 y 2 llaves que cuenten con 15 o menos unidades de alojamiento y en todo caso durante el periodo de tiempo en el que no exista obligación de ofrecer el servicio de recepción de forma presencial, este servicio podrá prestarse por personal provisto de un sistema de localización 24 horas. En ambos supuestos se deberá implantar un sistema automático que garantice el acceso y la seguridad de las personas usuarias.* **En nuestro caso NO es de obligado cumplimiento. Al respecto se dispondrá de un teléfono de atención las 24 horas para la localización.**	M	M	M	M
	Servicio de recepción de forma presencial (ver anotación) **En nuestro caso NO ES de obligado cumplimiento.**	24 horas	12 horas	8 horas	8 horas
13	Servicio de guarda de equipajes a la llegada o salida de clientes. **En nuestro caso NO ES de obligado cumplimiento.**	M	M		
14	Entrega de equipajes en la unidad de alojamiento a petición del cliente **En nuestro caso NO ES de obligado cumplimiento.**	M			
15	Servicio de limpieza en la unidad de alojamiento (ver anotación) *El servicio de limpieza diario o semanal consiste en la limpieza de las unidades de alojamiento, excepto cocina y menaje de esta. La oferta del servicio será obligatoria para el explotador que la incluirá en el precio del alojamiento.* **En nuestro caso de obligado cumplimiento. A la entrada del cliente.**	Diario	1/Semana	1/Semana	Entrada de cliente
16	Sustitución de lencería en la unidad de alojamiento (ver anotación) *La oferta del servicio será obligatoria para el explotador que la incluirá en el precio del alojamiento. En los establecimientos de 1 y 2 llaves la sustitución de la lencería (sábanas y toallas) se entiende prestada al tener un juego de reposición a disponibilidad del cliente* **Se ubicará en el interior de cada unidad de alojamiento. En caso de no existir recepción se dará**	3/Semana	2/Semana	2/Semana	1/Semana

INGENIO ARTE ARQUITECTURA S.L.P.
Calle Berrocalas nº3. Jerez de la Frontera. Email: ingenioarte@arquitectosdecadiz.com

	<u>una vez por semana o a la entrada del cliente.</u>				
17	Servicio de lavandería, lencería y plancha. **En nuestro caso NO ES de obligado cumplimiento.**	M			
18	Servicio gratuito de caja fuerte general (ver anotación) *No aplicable en establecimientos con 15 o menos unidades de alojamiento* **En nuestro caso NO ES de obligado cumplimiento.**	M	M	M	M
19	Servicio de reparaciones y mantenimiento **<u>En nuestro caso ES de obligado cumplimiento. El personal atenderá a la petición a través del teléfono de 24 horas o en el horario laboral</u>**	M	M	M	M
20	En caso de tener piscina: Juego de toallas a disposición **En nuestro caso NO ES de obligado cumplimiento**	M			
21	Servicio de recogida selectiva de basuras desde la unidad de alojamiento o zona dispuesta al efecto en el edificio, en los horarios establecidos. **En nuestro caso NO ES de obligado cumplimiento**	M			
22	Botiquín de primeros auxilios (ver anotación) S*e ubicará en el interior de cada unidad de alojamiento en caso de no existir recepción* **<u>En nuestro caso de obligado cumplimiento. Se ubicará en cada unidad de explotación</u>**	M	M	M	M

INGENIO ARTE ARQUITECTURA S.L.P.
Calle Berrocalas nº3. Jerez de la Frontera. Email: ingenioarte@arquitectosdecadiz.com

III. Unidades de alojamiento

23	Climatización por elementos fijos en dormitorios y salón-comedor regulable por la persona usuaria	M			
	Equipo de climatización fijo o portátil en dormitorios y salón-comedor **En nuestro caso de obligado cumplimiento. Se ubicará un sistema por Split mural en cada habitación y salón comedor**		M	M	M
24	Teléfono a petición del cliente con línea interna a Recepción y manual de instrucciones en los establecimientos de apartamentos con 15 o más u.a. **En nuestro caso NO ES de obligado cumplimiento**	M	M		
25	Caja fuerte individual en las unidades de alojamiento **En nuestro caso NO ES de obligado cumplimiento**	M			
26	Espejo de cuerpo entero **En nuestro caso NO ES de obligado cumplimiento**	M	M		

INGENIO ARTE ARQUITECTURA S.L.P.
Calle Berrocalas nº3. Jerez de la Frontera. Email: ingenioarte@arquitectosdecadiz.com

III.1. En cada dormitorio

27.1	Camas individuales de dimensiones mínimas de 0,80 m x 1,90 m y camas dobles de dimensiones mínimas de 1,35 x 1,90 m, ambas con un grosor mínimo de colchón de 18 cm. **En nuestro caso de obligado cumplimiento.**		M	M	M
27.2	Camas individuales de dimensiones mínimas de 1,00 m x1,90 m y camas dobles de dimensiones mínimas de 1,50x1,90 m, ambas con un grosor mínimo de colchón de 18 cm. **En nuestro caso NO ES de obligado cumplimiento.**	M			
28	Ropa de cama (funda interior de colchón y almohada, juego completo de sábanas, colcha, manta o edredón) **En nuestro caso de obligado cumplimiento.**	M	M	M	M
29	Cuna a petición del cliente **En nuestro caso de obligado cumplimiento.**	M	M	M	M
30	Los dormitorios y los estudios dispondrán de algún sistema de oscurecimiento **En nuestro caso de obligado cumplimiento. Contraventana en las fachadas, cortina Negra Opaca en las estancias que dan a la galería.**	M	M	M	M
31	Armario o espacio destinado a la ropa **En nuestro caso de obligado cumplimiento.**	M	M	M	M
32	Perchas de material y color homogéneo **En nuestro caso de obligado cumplimiento.**	M	M	M	M
33	Mesilla de noche **En nuestro caso de obligado cumplimiento.**	M	M	M	M
34	Dos enchufes de corriente cerca de la cama **En nuestro caso de obligado cumplimiento.**	M	M	M	M

INGENIO ARTE ARQUITECTURA S.L.P.
Calle Berrocalas nº3. Jerez de la Frontera. Email: ingenioarte@arquitectosdecadiz.com

35	Mantas o nórdicos bien conservados **<u>En nuestro caso de obligado cumplimiento</u>.**	M	M	M	M
36	Almohadas bien conservadas **<u>En nuestro caso de obligado cumplimiento.</u>**	M	M	M	M
37	Televisión con mando a distancia **En nuestro caso NO es de obligado cumplimiento.**	M			
38	Superficie mínima dormitorio individual **<u>En nuestro caso de obligado cumplimiento.</u>**	9 m²	8 m²	7 m²	7 m²
39	Superficie mínima dormitorio doble **<u>En nuestro caso de obligado cumplimiento.</u>**	15 m²	12 m²	10 m²	10 m²
40	Superficie mínima dormitorio triple. **No existen en nuestro caso**	21 m²	18 m²	16 m²	16 m²
41	Superficie mínima dormitorio cuádruple. **No existen en nuestro caso**	27 m²	24 m²	22 m²	22 m²
42	Superficie mínima estudio (ver anotación) *La superficie de los estudios incluye las estancias destinadas a dormitorio, cocina y salón-comedor.* **<u>En nuestro caso de obligado cumplimiento</u>.**	24 m²	23 m²	21 m²	20 m²

INGENIO ARTE ARQUITECTURA S.L.P.
Calle Berrocalas nº3. Jerez de la Frontera. Email: ingenioarte@arquitectosdecadiz.com

III.2. Salón-Comedor

43	Superficie mínima salón-comedor hasta 4 personas **En nuestro caso de obligado cumplimiento.**	16 m²	14 m²	12 m²	10 m²
44	Superficie adicional por plaza a partir de 4 personas **En nuestro caso de obligado cumplimiento.**	4 m²	3 m²	2,5 m²	2 m²
45	Televisión e información de canales con mando a distancia **En nuestro caso de obligado cumplimiento.**	M	M	M	M
46	Sofá **En nuestro caso de obligado cumplimiento.**	M	M	M	M
47	Mesa y sillas conforme a la capacidad de la u.a. **En nuestro caso de obligado cumplimiento.**	M	M	M	M
48	Silla para niño/trona a petición del cliente **En nuestro caso de obligado cumplimiento.**	M	M	M	M
49	Dos enchufes de corriente **En nuestro caso de obligado cumplimiento.**	M	M	M	M

INGENIO ARTE ARQUITECTURA S.L.P.
Calle Berrocalas nº3. Jerez de la Frontera. Email: ingenioarte@arquitectosdecadiz.com

III.3. Cocina

50	Superficie mínima (incorporada o no al salón comedor) **En nuestro caso de obligado cumplimiento.**	8 m²	7 m²	6 m²	5 m²
51	Placa de cocina con un mínimo de 2 fuegos **En nuestro caso de obligado cumplimiento.**	M	M	M	M
53	Horno o microondas con grill **En nuestro caso NO es de obligado cumplimiento.**	M	M	M	
54	Extractor o campana **En nuestro caso de obligado cumplimiento.**	M	M	M	M
55	Fregadero **En nuestro caso de obligado cumplimiento.**	M	M	M	M
56	Cafetera o hervidor de agua **En nuestro caso de obligado cumplimiento.**	M	M	M	M
57	Microondas (no exigible si dispone del mismo conforme al requisito 53) **En nuestro caso de obligado cumplimiento.**	M	M	M	M
58	Utensilios de cocina y comedor adecuados a la capacidad de alojamiento (al menos vajilla, cubertería, cristalería, sartenes, ollas, cubiertos para servir, sacacorchos, abridor, tijeras, abrelatas y escurridor) **En nuestro caso de obligado cumplimiento.**	M	M	M	M
59	Utensilios extra: Bandejas para servir, cubiteras y ensaladeras **En nuestro caso no es de obligado cumplimiento.**	M	M	M	
60	Frigorífico **En nuestro caso no es de obligado cumplimiento.**	M	M	M	M

INGENIO ARTE ARQUITECTURA S.L.P.
Calle Berrocalas nº3. Jerez de la Frontera. Email: ingenioarte@arquitectosdecadiz.com

61	Kit de limpieza (contenido mínimo de estropajo, bayeta, paño y gel limpiador) y bolsas de basura. **<u>En nuestro caso no es de obligado cumplimiento</u>**	M	M	M	M
62	Pequeños electrodomésticos (al menos batidora, tostadora o grill y exprimidor) **<u>En nuestro caso es de obligado cumplimiento</u>**	M	M	M	M
63	Lavadora (ver anotación) *Podrán ser sustituidas por lavadoras en zonas de uso común debidamente habilitadas y en número suficiente, o bien por servicio concertado y gratuito en locales de lavanderías públicas.* **En nuestro caso NO ES de obligado cumplimiento.**	M	M	M	
64	Lavavajillas (a partir de 2 dormitorios) **En nuestro caso NO ES de obligado cumplimiento**	M			
65	Plancha y tabla de planchar **En nuestro caso NO ES de obligado cumplimiento**	M	M	M	
66	Tendedero y pinzas **En nuestro caso NO ES de obligado cumplimiento**	M	M	M	
67	Mobiliario de almacenaje **En nuestro caso ES de obligado cumplimiento**	M	M	M	M
68	Separación selectiva de residuos con el detalle informativo **En nuestro caso No ES de obligado cumplimiento**	M	M	M	M

INGENIO ARTE ARQUITECTURA S.L.P.
Calle Berrocalas nº3. Jerez de la Frontera. Email: ingenioarte@arquitectosdecadiz.com

III.4. En cada baño

69	Superficie baño **En nuestro caso de obligado cumplimiento**	4 m²	3,5 m²	3 m²	3 m²
70	Segundo baño en función del número de usuarios (N) de la unidad de alojamiento (computadas plazas fijas y convertibles) **En nuestro caso No ES de obligado cumplimiento**	N>4	N>4	N>5	N>5
71	Equipamiento básico (jabón de mano, gel, champú, 1 toalla de mano por persona, una toalla de baño por persona, suelos antideslizantes en duchas y bañeras, alfombra de baño lavable, luz apropiada para el baño, espejo, colgadores de toallas, rollo de papel higiénico adicional, escobilla para el inodoro, enchufe de corriente junto al espejo, estantería, secador y cubo higiénico) **En nuestro caso de obligado cumplimiento**	M	M	M	M
72	Mampara o panel de ducha fijo **En nuestro caso de obligado cumplimiento**	M	M	M	M

INGENIO ARTE ARQUITECTURA S.L.P.
Calle Berrocalas nº3. Jerez de la Frontera. Email: ingenioarte@arquitectosdecadiz.com

SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MASIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NVIEMBRE 2025

ACLARACIONES AL ARTICULADO

REQUISITO: APARTAMENTO PLANTA BAJA	A1	A2	**B1**	B2	B3 DUPLEX	**C1 ADAPTADO**	**C2**	**C3**
1. Todas las unidades de alojamiento deberán estar identificadas mediante un número o con una denominación específica que figurará en el exterior de la puerta de entrada.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
2. Las unidades de alojamiento estarán dotadas al menos de salón-comedor, cocina, dormitorio y baño o aseo. En las unidades de alojamiento de una o dos plazas el salón- comedor, el dormitorio y la cocina se podrán unificar en una pieza como denominada estudio (S= salón, C= comedor, K= cocina, D1= dormitorio doble, D2= dormitorio simple, A= aseo, B=baño	S+C+K+ D1+A	S+C+ K+ D1+A	S+C+ K+ D1+D1+A+A	S+C+ K+ D1+D1+A+A	S+C+K+ D1+A	S+ C+ K+ D1+A (ADAPTADO)	S+ C+ K+ D1+A	S+ C+ K+ D1+A
3. A estos efectos, se entiende por dormitorio cada una de las piezas de la unidad de alojamiento que esté destinada exclusivamente a esta finalidad	Dormitorio doble	Dormitorio doble	DOS Dormitorio doble	DOS Dormitorio doble	Dormitorio doble	Dormitorio doble	Dormitorio doble	Dormitorio doble
4. Los muebles, el equipamiento (vajilla y cubertería, ropas de cama, mesa y aseo, utensilios de cocina) y la decoración serán los adecuados en cantidad y calidad a la capacidad y categoría del alojamiento.	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
5. El salón de estar – comedor de cada unidad, tendrá ventilación directa al exterior o patio ventilado, dotado de mobiliario idóneo y suficiente.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
6. Podrán instalarse camas convertibles en el salón-comedor, a razón de una plaza por cada seis metros cuadrados.	2 plazas	2 plazas	4 plazas	2 plazas	2 plazas	0 plazas	2 plazas	2 plazas
7. La altura de las puertas será como mínimo de 2,03 metros y deben abrirse como mínimo noventa grados.	2,03 mts.	2,03 mts.	2,03 mts.	2,03 mts.	2,03 mts.	2,03 mts.	2,03 mts.	2,03 mts.
8. La altura libre de techo será de 2,50 m como mínimo.	2,50 mts.	2,50 mts	2,50 mts	2,50 mts	2,50 mts	2,50 mts	2,50 mts	2,50 mts
9. En las unidades con mansardas o techos abuhardillados, el 60% de su superficie								

INGENIO ARTE ARQUITECTURA S.L.P.
Calle Berrocalas nº3. Jerez de la Frontera. Email: ingenioarte@arquitectosdecadiz.com

tendrá, al menos, la altura mínima indicada en este Decreto y el resto será superior 1,50 metros.								
10. En el cómputo de la superficie mínima preceptiva de los dormitorios y salones no se incluirán las correspondientes a baños, aseos y zonas de acceso a los mismos. Sin embargo, se incluirá en ese cómputo la superficie de los armarios, empotrados o no, hasta un máximo del 15% de la superficie de las unidades.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
11. Para que pueda ser considerada una unidad de alojamiento como apartamento con terraza" la superficie de la unidad deberá tener la superficie indicada para cada categoría, computándose separadamente la superficie de la terraza	No	No	No	No	No	No	No	No
12. En las unidades con terraza, éstas tendrán una superficie mínima de 3,30 m² y un fondo mínimo de 1,30 metros.	No	No	No	No	No	No	No	No
13. La capacidad en plazas de cada unidad de alojamiento vendrá determinada por el número de camas existentes en los dormitorios y por el de camas convertibles o muebles-camas	4 plazas	4 plazas	8 plazas	6 plazas	4 plazas	2 plazas	4 plazas	4 plazas
14. El número de plazas de las camas convertibles no podrá exceder del 50 por ciento de las fijas, a excepción de los estudios, cuyas camas podrán ser convertibles o muebles y de los apartamentos de un dormitorio que podrán tener dos plazas convertibles	Plazas fijas: 2 Plazas convertibles: 2	Plazas fijas: 2 Plazas convertibles: 2	Plazas fijas: 4 Plazas convertibles: 4	Plazas fijas: 4 Plazas convertibles: 2	Plazas fijas: 2 Plazas convertibles: 2	Plazas fijas: 2 Plazas convertibles: 0	Plazas fijas: 2 Plazas convertibles: 2	Plazas fijas: 2 Plazas convertibles: 2

SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MASIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NVIEMBRE 2025

APARTAMENTOS	A1	A2	B1	B2	B3	C1	C2	C3
DORMITORIO DOBLE	Camas 2 plazas	Camas 2 plazas	Camas 2 plazas+ Camas 2 plazas	Camas 2 plazas+ Camas 2 plazas	Camas 2 plazas	Camas 2 plazas	Camas 2 plazas	Camas 2 plazas
Superficie	11,33 m²	11,60 m²	12,02 m²+10,20 m²	11,50 m²+10,10 m²	12,50 m²	12,05 m²	12,19 m²	10,39 m²
DORMITORIO SIMPLE								
Superficie								

Plazas Convertibles

APARTAMENTOS	A1	A2	B1	B2	B3	C1	C2	C3
PLAZAS CONVERTIBLES	2 plazas en sofá cama	2 plazas en sofá cama	2 plazas en sofá cama+2 plazas en sofá cama	2 plazas en sofá cama	2 plazas en sofá cama		2 plazas en sofá cama	2 plazas en sofá cama

APARTAMENTOS	A1	A2	B1	B2	B3	C1	C2	C3
DOTACIÓN	Salón-comedor, cocina	Salón-comedor, cocina	Salón-comedor, cocina	Salón-comedor, cocina	Salón-comedor, cocina	Salón-comedor, cocina	Salón-comedor, cocina	Salón-comedor, cocina
SUPERFICIE	20,83 m²	21,96 m²	42,66 m²	13,50 m²	16,19 m²	16,70 m²	17,68 m²	16,56 m²

INGENIO ARTE ARQUITECTURA S.L.P.
Calle Berrocalas nº3. Jerez de la Frontera. Email: ingenioarte@arquitectosdecadiz.com

SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MASIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NVIEMBRE 2025

APARTAMENTOS	**A1**	**A2**	**B1**	**B2**	**B3**	**C1**	**C2**	**C3**
DOTACIÓN	aseo	aseo	Aseo+aseo	Aseo+aseo	aseo	aseo	aseo	aseo
SUPERFICIE	5,18 m²	3,56 m²	4,27+3,13 m²	3,84+3,00 m²	3,72 m²	5,20 m²	3,72 m² +	3,72 m²

d). JUSTIFICACION DE LA EXCENCION DEL CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS DECRETO 143/2014 (de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía) y 162/2016 de 18 de octubre

Informe de imposibilidad técnica:

El edificio presenta una estructura característica de las casas de cargadores de Indias, con muros portantes y los vanos originales de los espacios habitables, lo que limita la flexibilidad en su distribución interior. El conjunto está protegido conforme al catálogo del PGOU de El Puerto de Santa María, contando con un grado de catalogación N3.

Fdo. José Carlos Galán Jiménez, arquitecto colegiado 598



Se trata de la rehabilitación de un inmueble para destinarlo a establecimiento de alojamiento turístico y NO existe imposibilidad o dificultad técnica para cumplir el requisito objeto de exención.

No se exige las compensaciones por incumplimiento de las dotaciones y superficies

EXPOSION FINAL: *El presente documento corresponde A LAS MODIFICACIONES EN RESPUESTA A LA CONSEJERIA DE TURISMO Y DEPORTE (ENTRADA 22/11/20189) al documento de Anejos a la memoria del, REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMAY REHABILTACION DE CASA BURGUESA A UN ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURISTICOS Y LOCAL SIN USO DEFINIDO cuyo objetivo se justifica para* ***1 LLAVE:***

EL arquitecto,



En El Puerto de Santa María, noviembre 2025
FDO: José Carlos Galán Jiménez

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE TURISMO, REGENERACIÓN, JUSTICIA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA LA CLASIFICACIÓN DEL PROYECTO DE ESTABLECIMIENTO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO (Código procedimiento: 6633)

- [x] Es un nuevo proyecto de clasificación.
- [ ] Es una subsanación de una declaración presentada anteriormente con CTC- .....
- [ ] Es una modificación del proyecto anteriormente presentado con código .....

1 DATOS DEL PROMOTOR QUE SUSCRIBE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE Y/O DE SU REPRESENTANTE LEGAL

PERSONAS JURÍDICAS/OTRAS ENTIDADES:

RAZÓN SOCIAL:	TIPO DE DOCUMENTO:	Nº DE DOCUMENTO:
EL PUERTO MANSIONS, S.L.	NIF	B67884221

DATOS DE LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CORRESPONDIENTE:

N.º DE PROTOCOLO:	NOTARÍA:	FECHA DE INSCRIPCIÓN:

PERSONAS FÍSICAS:

NOMBRE:	APELLIDO 1:	APELLIDO 2:

TIPO DE DOCUMENTO:	Nº DE DOCUMENTO:	NACIONALIDAD:	SEXO:
DNI			[ ] HOMBRE [x] MUJER

1.1 DOMICILIO DEL PROMOTOR:

TIPO DE VÍA:	NOMBRE VÍA:
Calle	Buque Escuela Esmeralda

KILÓMETRO.:	NÚMERO:	CALIF. NÚM.:	BLOQUE:	PORTAL:	ESCALERA:	PLTA./PISO:	PTA./LETRA:
	5	14					

COMPLEMENTO DOMICILIO:
URBANIZCIÓN GOLF VISTAHERMOSA 2

PAÍS:	PROVINCIA:	MUNICIPIO:	ENTIDAD DE POBLACIÓN:	CÓDIGO POSTAL:
	CADIZ	EL PUERTO DE SANTA MARIA		11500

TELÉFONO FIJO:	TELÉFONO MÓVIL:	CORREO ELECTRÓNICO:
629 948 892		ingenioarte@arquitectosdecadiz.com

1.2 DATOS DE LA PERSONA REPRESENTANTE

NOMBRE:	APELLIDO 1:	APELLIDO 2:
SILVIA	FERNANDEZ	PEREZ

TIPO DE DOCUMENTO:	Nº DE DOCUMENTO:	NACIONALIDAD:	SEXO:
	10871621-G	ESPAÑOLA	[ ] HOMBRE [x] MUJER

DATOS DEL TÍTULO JURÍDICO QUE HABILITA PARA LA REPRESENTACIÓN:

N.º DE PROTOCOLO:	NOTARÍA:	FECHA DE INSCRIPCIÓN:

(1) Datos del contrato, escritura o título jurídico que habilita para la explotación (2) Fecha contrato o número de protocolo, notario, fecha de escritura, etc.

002057/6D

2 LUGAR Y MEDIO DE NOTIFICACIÓN

Marque sólo una opción.

☐ OPTO por que las notificaciones que proceda practicar se efectúen en papel en el lugar que se indica:

Cumplimentar únicamente en el caso de que no coincida con el indicado en el apartado 1

TIPO DE VÍA:	NOMBRE DE LA VÍA:						
NÚMERO:	LETRA:	KM EN LA VÍA:	BLOQUE:	PORTAL:	ESCALERA:	PLANTA:	PUERTA:
ENTIDAD DE POBLACIÓN:	MUNICIPIO:	PROVINCIA:	PAÍS:	COD. POSTAL:			
TELÉFONO FIJO:	TELÉFONO MÓVIL:	CORREO ELECTRÓNICO:					

☒ OPTO por que las notificaciones que proceda practicar se efectúen por medios electrónicos a través del sistema de notificaciones de la Administración Junta de Andalucía y se tramite mi alta en el servicio correspondiente en caso de no estarlo (1).

Indique un correo electrónico y, opcionalmente, un número de teléfono móvil donde informar sobre las notificaciones practicadas en el sistema de notificaciones.

Correo electrónico: ingenioarte@arquitectosdecadiz.com Nº teléfono móvil: 629 948 892

(1) Debe acceder al sistema de notificaciones con su certificado digital u otros medios de identificación electrónica; puede encontrar más información sobre los requisitos necesarios para el uso del sistema y el acceso a las notificaciones en la dirección: http://www.andaluciajunta.es/notificaciones

3 DERECHO DE OPOSICIÓN (artículo 28 de la Ley 39/2015)

DERECHO DE OPOSICIÓN DE DATOS DE IDENTIDAD DE LA PERSONA TITULAR

El órgano gestor va a consultar los siguientes datos, en el caso de que no esté de acuerdo, manifieste su oposición:

☐ ME OPONGO a la consulta de mis datos de identidad a través del Sistema de Verificación de Datos de Identidad, y aporto copia del DNI/NIE.

DERECHO DE OPOSICIÓN DE DATOS DE IDENTIDAD DE LA PERSONA REPRESENTANTE

El órgano gestor va a consultar los siguientes datos, en el caso de que no esté de acuerdo, manifieste su oposición:

☐ ME OPONGO a la consulta de mis datos de identidad a través del Sistema de Verificación de Datos de Identidad, y aporto copia del DNI/NIE.

4 DATOS DEL PROYECTO

4.1 Objeto del proyecto:

☒ Nuevo establecimiento ☐ Actuación en el establecimiento inscrito con signatura RTA: .....

4.2 Tipo de establecimiento de alojamiento turístico

☐ Establecimiento hotelero ☒ Establecimiento de Apartamento turísticos ☐ Campamento de turismo

☐ Casa Rural ☐ Complejo Turístico Rural

4.3 Clasificación proyectada

Grupo: edficio Categoría: una llave Modalidad: Ciudad

Especialidad/es:

.....

.....

☐ Se declara exención.

4.4

En todo caso

☒ Memoria justificativa.

☒ Información planimétrica.

☒ Certificación municipal de adecuación a la normativa urbanística.

En caso de solicitar exención

☐ Certificado acreditación imposibilidad técnica.

☐ Acreditación del grado de protección urbanística del inmueble.

002057/6D

5 DATOS DEL PROYECTO

NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO/NOMBRE COMERCIAL:
EL Puerto Mansions

DOMICILIO:

TIPO DE VÍA:	NOMBRE VÍA:
calle	Ricardo Alcón

KILÓMETRO:	NÚMERO:	CALIF. NÚM.:	BLOQUE:	PORTAL:	ESCALERA:	PLTA./PISO:	PTA./LETRA:	REFERENCIA CATASTRAL:
	7							8242712QA4584A0001EK

COMPLEMENTO DOMICILIO:

PAÍS:	PROVINCIA:	MUNICIPIO:	NÚCLEO DE POBLACIÓN:	CÓDIGO POSTAL:
	CADIZ	EL PUERTO DE SANTA MARIA		11500

TELÉFONO FIJO:	TELÉFONO MÓVIL:	CORREO ELECTRÓNICO:
	629 948 892	ingenioarte@arquitectosdecadiz.com

6 DOCUMENTACIÓN

6.1 DOCUMENTACIÓN PRECEPTIVA QUE SE ADJUNTA

☐ Documentación que acredita la representación.

6.2 AUTORIZACIÓN DOCUMENTOS EN PODER DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA O DE SUS AGENCIAS

☐ Ejerzo el derecho a no presentar los siguientes documentos que obran en poder de la Administración de la Junta de Andalucía o de sus Agencias, y autorizo al órgano instructor para que pueda recabar dichos documentos o la información contenida en los mismos de los órganos donde se encuentren.

	Documento	Consejería/Agencia emisora o a la que se presentó	Fecha de emisión o presentación	Procedimiento en el que se emitió o por el que se presentó
1				
2				
3				

6.3 AUTORIZACIÓN DOCUMENTOS EN PODER DE OTRAS ADMINISTRACIONES

☐ Autorizo al órgano instructor para que pueda recabar de otras Administraciones Públicas los siguientes documentos o la información contenida en los mismos disponibles en soporte electrónico:

	Documento	Administración Pública	Fecha emisión/ presentación	Órgano	Procedimiento en el que se emitió o por el que se presentó
1					
2					
3					

7 DECLARACIÓN RESPONSABLE, LUGAR, FECHA Y FIRMA

La persona abajo firmante, con conocimiento de que la inexactitud, falsedad u omisión en cualquier dato o manifestación reflejada en la presente declaración responsable así como en documentos que posteriormente pudieran ser requeridos por la Administración, podrá determinar la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades, penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar y que, mediante previa resolución de la Administración Pública que declare tales circunstancias se le podrá exigir la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un periodo de tiempo determinado, todo ello conforme a los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación,

DECLARA:

- PRIMERO: Que son ciertos cuantos datos figuran en el presente documento.
- SEGUNDO: Que el proyecto declarado cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para la clasificación en el grupo, categoría, modalidad y, en su caso, especialidad pretendidas.
- TERCERO: Que dispone de la documentación que lo acredite y que está informada que la Administración podrá hacer las comprobaciones necesarias relativas al cumplimiento de los datos declarados y tenencia de la correspondiente documentación.
- CUARTO: Que dispongo de poder suficiente para actuar como representante de la citada entidad. (Sólo en caso de representación de personas jurídicas).

7	DECLARACIÓN RESPONSABLE, LUGAR, FECHA Y FIRMA (Continuación)

Y se COMPROMETE:

- A comunicar a la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, todos aquellos cambios de domicilio a efectos de notificaciones o de localización del establecimiento proyectado.
- A someterse a las actuaciones de comprobación a efectuar por la Consejería de Turismo Regeneración, Justicia y Administración Local así como cualesquiera otras de comprobación que puedan realizar los órganos de control competentes, aportando cuanta información les sea requerida en el ejercicio de las actuaciones anteriores.

En EL PUERTO DE SANTA MARIA a 10 de diciembre de 2025

LA PERSONA INTERESADA/ REPRESENTANTE LEGAL

Fdo.: EL PUERTO MANSIONS

ILMO/A. SR./A. DELEGADO/A TERRITORIAL DE TURISMO, REGENERACIÓN, JUSTICIA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL EN CÁDIZ

Código Directorio Común de Unidades Orgánicas y Oficinas: A 0 1 0 2 5 8 7 8

CLÁUSULA DE PROTECCIÓN DE DATOS

En cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos, le informamos que:

a) El Responsable del tratamiento de sus datos personales es la Dirección General de Calidad, Innovación y Fomento del Turismo, cuya dirección es Plaza Nueva, 4, 41071, Sevilla.

b) Podrá contactar con el Delegado de Protección de Datos en la dirección electrónica dpd.ctrjal@juntadeandalucia.es

c) Los datos personales que nos proporciona son necesarios para la tramitación del procedimiento de inscripción, anotación, modificación, clasificación y cancelación en el Registro de Turismo de Andalucía (procedimientos 6631, 6633 y 7267) y, en su caso, para la tramitación del procedimiento para la integración en la Red de Oficinas de Turismo de Andalucía (procedimiento 1102), siendo su base jurídica la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

d) Puede usted ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, portabilidad de sus datos, y la limitación u oposición a su tratamiento, como se explica en la información adicional.
La información adicional detallada, así como el formulario para la reclamación y/o ejercicio de derechos se encuentra disponible en la siguiente dirección electrónica: http://www.juntadeandalucia.es/protecciondedatos

ANEXO DEL ESTABLECIMIENTO

1 ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

1.1 GRUPO HOTELES, HOSTALES Y PENSIONES

Total unidades de Alojamiento:	Individuales:	Dobles:	Triples:	
Total de plazas:	Cuádruples:	Suites:	Suites Junior:	Múltiples(1):

1.2 GRUPO HOTELES APARTAMENTOS Y COMPLEJOS TURÍSTICOS RURALES

Total unidades de Alojamiento:	Total apartamentos:	Dormitorios individuales:	Dormitorios dobles:
	Total estudios:	Dormitorios triples:	Dormitorios cuádruples:
Plazas de camas convertibles:	Plazas fijas:		Total de plazas:

2 ESTABLECIMIENTOS DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS (2)

Total unidades de Alojamiento:	Total apartamentos:	Dormitorios individuales:	Dormitorios dobles:
8	8		10
	Total estudios:	Dormitorios triples:	Dormitorios cuádruples:
Plazas de camas convertibles:	Plazas fijas:		Total de plazas:
8			36

3 CASAS RURALES

Total dormitorios:	Dormitorios individuales:	Dormitorios dobles:
Total de plazas:	Dormitorios triples:	Dormitorios múltiples(3):

4 CAMPAMENTOS DE TURISMO

4.1 GRUPO CAMPINGS

Superficie total camping:	Capacidad máxima personas usuarias:	Zona de acampada parcelada:	Superficie: ..... Nº parcelas: ..... Nº plazas: .....
		Zona de acampada sin parcelar:	Superficie: ..... Nº elementos máximos: .....
Superficie acampada:	Total plazas camping:	Zona de instalaciones fijas de alojamiento (4):	Superficie: ..... Nº instalaciones: ..... Nº plazas instalaciones: .....
		Zona de elementos de acampada ya instalados:	Superficie: ..... Nº instalaciones: ..... Nº plazas instalaciones: .....

4.2 GRUPO ÁREAS DE PERNOCTA DE AUTOCARAVANAS

Nº Parcelas:	Nª Zonas de muelle:	Nº Puntos limpios:

5 UNIDADES DE ALOJAMIENTO PARA FUMADORES

☐ Dispone de unidades de alojamiento para fumadores(5)

Identificación unidades de alojamiento:

(1) Sólo especialidad Albergues.
(2) En el caso de establecimientos de apartamentos turísticos del grupo conjunto es necesario rellenar el anexo denominado “Anexo Detalle Establecimientos Apartamentos Turísticos Grupo Conjunto”.
(3) Sólo en Casas rurales categoría básica, VTAR y especialidad albergue.
(4) Incluido mobil-home a efectos de cómputo.
(5) El número de unidades de alojamiento para fumadores no puede superar el 30% del número total de unidades de alojamiento del establecimiento, debiendo estar en áreas separadas del resto de unidades. En caso de disponer de estas unidades, señalar los números o identificación de las mismas.

ANEXO DE LAS EXENCIONES[1] DEL ESTABLECIMIENTO

Los establecimientos de alojamiento turístico sólo podrán ser eximidos del cumplimiento de los requisitos de clasificación, en los supuestos de imposibilidad o grave dificultad técnica.

Se trata de un inmueble protegido: ☒ SÍ ☐ NO

1 REQUISITOS A EXIMIR [2] (con indicación expresa de precepto y Decreto de cada actividad)

.....

.....

.....

.....

☐ En su caso, cumple con las condiciones establecidas en el artículo 19.3 y 19.4 del Decreto 143/2014 por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía.

2 MEDIDAS COMPENSATORIAS (según anexo del decreto regulador de cada actividad)

☐ Inmuebles Protegidos. (especificar 3 medidas)

1.- .....

2.- .....

3.- .....

☐ Inmuebles No Protegidos.

☐ Genéricas (especificar 2 medidas por cada requisito a eximir)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

☐ Medioambientales (especificar un total de 5 medidas):

1.- .....

2.- .....

3.- .....

4.- .....

5.- .....

(1) Posibilidad de eximir el cumplimiento de algunos de los requisitos exigidos a los establecimientos de alojamiento turístico para ostentar una determinada clasificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 33.2 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y en los artículos 18 y 19 del Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y el funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía.

(2) Son requisitos objeto de exención los expresamente determinados en la normativa reguladora de cada establecimiento de alojamiento turístico.

SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MASIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NOVIEMBRE 2025

04.05 ANEXO PARA JUSTIFICACION DE UNA PISCINA PUBLICA EN AZOTEA PARA UN ESTABLECIMINETO TURISTICO SITA CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ

TITULAR: EL PUERTO MASIONS, S.L. , CIF Nº B-67884.221
PASEO VIRGEN DEL PUERTO 65, 10D. MADRID

AUTOR DEL PROYECTO: Jose Carlos Galán Jimenez, arquitecto col nº 598 COA CADIZ

FECHA: NOVIEMBRE 2025

SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MASIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NOVIEMBRE 2025

INDICE GENERAL.

MEMORIA

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA
- 1.1.- PETICIONARIO Y TITULAR DE LA INSTALACION.
- 1.2.- OBJETO DEL PROYECTO.
- 1.3.- AUTOR DEL PROYECTO.
- 1.4.- SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.
- 1.5.- REGULACION ADMINISTRATIVA. JUSTIFACION DECRETO. Decreto 485/2019,
- 1.6.- ALCANCE DEL PROYECTO.
- 1.7.- JUSTIFICACION URBANISTICA ANTECEDENTES. DESCRIPCION DE LA PISCINA.
- 1.8.- DECRETO 485/2019, DE 4 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO TÉCNICO-SANITARIO
- 2.1. DECRETO 293/2009 ACCESIBILIDAD

2.- MEMORIA CONSTRUCTIVA.

3.- INSTALACION DE TRATAMIENTO DEL AGUA DEL VASO.
- 3.1.- ESPECIFICACIONES A CUMPLIR.
- 3.2.- ELEMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL EQUIPO DE TRATAMIENTO.
- 3.3.- COMPONENTES DE LA INSTALACION EN EL VASO DE LA PISCINA.
- 3.4.- FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA DE DEPURACIÓN DE AGUA.
  - 3.4.1.- TRATAMIENTO PREVIO DEL AGUA.
  - 3.4.2.- PREFILTRACION.
  - 3.4.3.- FILTRACION.

4.- INSTALACION ELECTRICA.
- 4.1.- NATURALEZA Y CARACTERISTICAS DEL SUMINISTRO.
- 4.2.- PREVISION DE POTENCIA.
- 4.3. CUADRO DE MANDO Y PROTECCION.
- 4.4.- CANALIZACIONES.
- 4.5.- CONDUCTORES.
- 4.6.-CAJAS DE DERIVACION.
- 4.7.- CUADRO DE MANIOBRA.
- 4.8.- INSTALACION DE PROYECTORES SUBACUATICOS.
- 4.9.- RED DE TIERRA.

5.- CONCLUSION.

ANEXO 1: JUSTIFICACION CTE.

1.- CUMPLIMIENTO CTE.

2.- EXIGENCIAS BASICAS DE SEGURIDAD ESTRUCTURAL DB-SE.
- 2.1.- MEMORIA ESTRUCTURA: CUMPLIMIENTO CTE.
  - 2.1.1.- SEGURIDAD ESTRUCTURAL.
    - 2.1.1.1.- SEGURIDAD ESTRUCTURAL (SE).
  - 2.1.2.- ACCIONES EN LA EDIFICACION (SE-AE).
  - 2.1.3.- CIMENTACIONES (SE-C).
  - 2.1.4.- CUMPLIMIENTO DE LA INSTRUCCIÓN DE HORMIGON ESTRUCTURAL EHE.
    - 2.1.4.1.- ESTRUCTURA.
    - 2.1.4.2.- PROGRAMA DE CALCULO.
    - 2.1.4.3.- ESTADO DE CARGAS CONSIDERADAS.
    - 2.1.4.3.- CARACTERISTICAS DE LOS MATERIALES.
- 2.3.- MEMORIA DE ESTRUCTURA Y CIMENTACION.

3.- EXIGENCIAS BASICAS DE SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO BD-SI.

4.- EXIGENCIAS BASICAS DE SEGURIDAD EN UTILIZACION BD-SU.
- 4.1.- SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAIDAS SU1.
- 4.2.- SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE IMPACTO O DE ATRAPAMIENTO SU2.
- 4.3.- SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE APRISIONAMIENTOS EN RECINTOS SU3.

4.4.- SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR ILUMINACION INADECUADA SU4.
4.5.- SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE SITUACIONES DE ALTA OCUPACION SU5.
4.6.- SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE AHOGAMIENTO SU6.
4.7.- SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAUSADO POR VEHICULOS EN MOVIMIENTO SU7.
4.8- SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAUSADO POR LA ACCION DEL RAYO SU8.

5.- SECCION HS SALUBRIDAD.
5.1.- PROTECCION FRENTE A LA HUMEDAD HS1.
5.2.- RECOGIDA Y EVACUACION DE RESIDUOS HS2.
5.3.- CALIDAD DEL AIRE INTERIOR HS3.
5.4.- SUMINISTRO DE AGUA HS4.
5.5.- EVACUACION DE AGUAS HS5.

6.- EXIGENCIAS BASICAS DE PROTECCION FRENTE AL RUIDO DB-HR.

7.- EXIGENCIAS BASICAS DE AHORRO DE ENERGIA DB-HE.
7.1.- LIMITACION DE DEMANDA ENERGETICA HS1.
7.2.- RENDIMIENTO DE LAS INSTALACIONES TERMICAS HS2.
7.3.- EFICIENCIA ENERGETICA DE LAS INSTALACIONES DE ILUMINACION HE3.
7.4.- CONTRIBUCION SOLAR MINIMA DE AGUA CALIENTE HE4.
7.5.-CONTRIBUCION FOTOVOLTAICA MINIMA DE ENERGIA ELECTRICA HE5.

8.- CONCLUSIÓN.

ANEXO 2 CALCULOS JUSTIFICATIVOS

1.- CALCULOS ELECTRICOS.
1.1.- BALANCE DE POTENCIA.
1.1.1.- BALANCE DE POTENCIA.
1.2.- CALCULO DE LINEAS.
1.2.1.- CALCULO DE LA LINEA DE ALIMENTACION DE CUADRO PISCINA.
1.2.1.1.- CALCULO DE LA LINEA DE ALIMENTACION DE CUADRO PISCINA POR DENSIDAD DE CORRIENTE.
1.2.1.2.- CALCULO DE LA LINEA DE ALIMENTACION DE CUADRO PISCINA POR CAIDA DE TENSION.
1.2.3.- CALCULO DE LA LINEA DE ALIMENTACION DE BOMBA.
1.2.4.- CALCULO DE LA LINEA DE ALIMENTACION DE LO FOCOS SUBACUATICOS.
1.3.- TOMA DE TIERRA DE LA INSTALACION.

2.- HIPOTESIS DE CÁLCULO DE LA ESTRUCTURA.
2.1.- ACCION GRAVITATORIA.
2.2.- ACCIONES TERMICA Y REOLOGICA.
2.3.- ACCION SISMICA (NCSR-02)
2.4.- CARACTERISTICAS DEL TERRENO E HIPOTESIS EN QUE SE BASA EL CALCULO DE CIMENTACION.
2.5.- HIPOTESIS DE CÁLCULO. AYORACION DE ACCIONES. MINORACION DE RESISTENCIA DE LOS MATERIALES.
2.6.- CARACTERISTICAS DE LOS MATERIALES.
2.7.- SISTEMA DE CIMENTACION ADOPTADA.
2.8.- BASES DE CÁLCULO DE LA ESTRUCTURA.

3.- CONCLUSIONES.

3.- RESUMEN.

ANEXO 3 ACCESIBILIDAD
CTE SUA-9
DECRETO 293/2009 ACCESIBILIDAD

ANEXO 4: FICHAS DE LA CONSEJERIA DE SALUD Y FAMILIA, SERVICIO DE SALUD AMBIENTAL

PLANOS

SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MASIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NOVIEMBRE 2025

MEMORIA

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1.- PETICIONARIO Y TITULAR DE LA INSTALACION.

Persona titular de la piscina:
EL PUERTO MASIONS, S.L, CIF Nº B-67884.221
PASEO VIRGEN DEL PUERTO 65, 10D. MADRID

1.2.- OBJETO DEL PROYECTO.

El presente ANEXO tiene por finalidad justificar la construcción e instalación de una **PISCINA de uso público en el exterior de una azotea de un establecimiento de apartamentos turísticos,** así como informar a los organismos oficiales competentes de las características que posee dicha instalación, para la concesión de las licencias oportunas.

1.3.- AUTOR DEL PROYECTO.

El autor del Proyecto es **Jose Carlos Galán Jiménez**, con D.N.I. nº 31.668524-P, colegiado nº 598 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.

1.4.- SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.

La citada piscina se ubicará en la azotea, que se encuentra situada en el edifico de CALLE RICARDO ALCON Nº7. DE EL PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
En el plano de situación y emplazamiento adjuntos, se puede observar con más detalle la ubicación exacta de la instalación.

1.5.- REGULACION ADMINISTRATIVA Y JUSTIFICACION

El presente proyecto recoge las características de los materiales, los cálculos que justifican su empleo y la forma de ejecución de las instalaciones a realizar, dando con ello cumplimiento a las siguientes disposiciones:

- Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación:

- En la redacción del presente proyecto se han cumplido las disposiciones contenidas en el Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2.006, de 17 de marzo, publicado en el Boletín Oficial del Estado de 28 de marzo de 2.006 que da cumplimiento a los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 38/1.999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, así como Real Decreto 1.371/2.007, de 19 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 314/2.006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (Legislación) y BOE número 22 de 25 de enero de 2.008 sobre Corrección de Errores y Erratas del Real Decreto 314/2.006, de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, Texto modificado por Orden Ministerial VIV/984/2009, de 15 de abril (BOE 23/04/2009). Modificación RD 173/2010. Se presta especial atención a los siguientes documentos básicos:

  DB-HS – SALUBRIDAD.
  DB-SUA- SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN.
  DB-SE- SEGURIDAD ESTRUCTURAL.
  DB-SI- SEGURIDAD EN CASO DE INCEDIO

- Cumplimiento de otras normativas especificas:

- Real Decreto 486/1.997, de 14 de Abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo.
- Real Decreto 485/1997 de 14 de abril de 1997, sobre Disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo.

- Real Decreto 1.627/1.997, de 24 de Octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción.
- Real Decreto 1215/1997 de 18 de julio de 1997, sobre Disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo.
- R.D. 1.338/1.984, de 4 de Septiembre, sobre Medidas de Seguridad en Entidades y Establecimientos Públicos y Privados.
- Ley 7/2007, del 9 de Julio, de Gestión Integral de Calidad Ambiental (GICA).
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias, Decreto 842/2.002, de 2 de Agosto.
- Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua de la Junta de Andalucía.
- Real Decreto 1.247/2.008, de 18 de Julio, por el que se aprueba la Instrucción de Hormigón Estructural (EHE-08).
- Especificaciones de alambre trefilados, lisos y corrugados, para mallas electrosoldadas y viguetas semirresistentes de hormigón armado. Real Decreto 2702/1985, de 18 de Diciembre, del Ministerio de Industria y Energía.
- Instrucción para la recepción de cemento RC-93. Real Decreto 1353/1973, de 28 de Mayo, del Ministerio de Relaciones con las cortes y de la Secretaria de Gobierno.
- Normas UNE de aplicación en los distintos elementos de las instalaciones.
- CTE, código técnico de edificación
- REBT, Reglamento electrotécnico de baja tensión

- Normativa Urbanística de aplicación al proyecto:

- La normativa urbanística de aplicación al presente proyecto es el Plan General de Ordenación Urbana de Puerto de Santa María. Aplicación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico y su Entorno.
- Normas y Ordenanzas Municipales.

- Normativa sanitaria de piscina:

- Decreto 485/2019 de 4 de junio, por el que se aprueba el Reglamento Técnico-Sanitario de las piscinas en Andalucía
- Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas

Accesibilidad

- Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía

1.6 .- PROGRAMA DE NECESIDADES.

El Programa para desarrollar es estricto y se adapta a las necesidades de la propiedad y cumplimiento de la Normativa en vigor, con el mínimo coste, de ahí se tratarán las obras e instalaciones necesarias para dejarlo en las debidas condiciones de uso.

De acuerdo las necesidades presentado por la Propiedad, las características de la actividad y las Ordenanzas en vigor, se ha desarrollado el siguiente programa:

- Piscina en azotea:	13,11 m²

Superficie anden:	6,71 m² de tarima flotante antideslizante grado de resbalicidad 3
Superficie zona de descanso:	74,86 m² de solado flotante con gress grado resbalicidad 3

1.7 .- JUSTIFICACION URBANISTICA.

Tanto el contenido del Proyecto, como el uso de la piscina, cumplen con las Ordenanzas Municipales en vigor.

- DECLARACION DE LAS CIRCUSTANCIAS URBANISTICAS DE APLICACIÓN:

  - Plan general: Aprobado.
  - Clasificación del suelo: Urbano.
  - Zonificación: Urbano.

No se modifican ninguna de las constantes urbanísticas establecidas en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana. Aplicación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico y su Entorno.

1.8. – DECRETO 485/2019, DE 4 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO TÉCNICO-SANITARIO DE LAS PISCINAS EN ANDALUCÍA

a) ALCANCE DEL PROYECTO.

En el presente estudio se contemplan las obras e instalaciones necesarias para la solicitud de la licencia de construcción de la piscina y que corresponde al proyecto básico de adecuación y reforma para un establecimiento de 8 apartamentos turísticos.

Se ha diseñado una piscina al aire libre asociada a un establecimiento de apartamentos turísticos, al efecto el vaso es una estructura de hormigón armado adecuada a la exigencia. Dispone de una anden que la rodea y zona de espaciamiento con tumbas y duchas. El destino será para el baño y el ocio.

b) CARACTERISTICA DE LA PISCINA:

- Un único vaso destinada al baño al uso recreativo al descubierto

- De uso público TIPO 2 (Piscinas que actúan como servicio suplementario al objetivo principal, como en el caso de piscinas de hoteles, alojamientos turísticos, campings o terapéuticas en centros sanitarios, clubes sociales o deportivos)
- Vaso; De estructura de hormigón armado con revestimiento vitreo. Dimensiones en planta de 5,15 x ,2,53 mts. Superficie de la lámina: 13,11 m². Profundidad entre 1,12; 1,16 y 119 metros en el desagüe. De carácter polivalente. Volumen del vaso: 15,07 m³
- Anden perimetral de 1.20 metros mínimo con suelo antideslizante con lamas de composite
- Zona de descanso: Esta compuesta por un pavimento flotante de Gres antideslizante para descanso de las personas con tumbonas
- Aforo de la piscina: 2 personas/m²: 6 personas
- ***El acceso a la piscina quedará limitado a las horas del baño. No se podrá acceder al vaso dado que el castillete de acceso a esta planta tendrá la apertura controlada con cerradura que impide la entrada.***

c) CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVA:

Su construcción se realizará con un vaso formado por una losa de hormigón armado de 30 centímetros de espesor que se deberán hormigonar al unísono con las jácenas que forma los brocales perimetrales del vaso: El conjunto del vaso hormigonado ínsitu está sustentado por cuatro pilares metálicos de perfil HEB que transmite las cargas desde la azotea a la losa de cimentación que se construirá en la planta de acceso muros. Posteriormente se aplicará una lámina de poliuria proyectada en caliente que hará de soporte al revestimiento de teselas de gresite, rematado los bordes con tarima flotante de composite antideslizante grado 3

Poseerá una escalera de acceso con escalones con huella de 30 centímetros y tabica de 16 cms. El ámbito es de 1.20 cms con barandillas en ambos lados de 1.05 de alto en acero inoxidable emplazada en la zona menos profunda. también dispone de grúa para que accedan al vaso las personas con discapacidad reducida.

El agua que se empleará dentro del vaso es el de la red se abastecimiento público. La entrada de agua al vaso se realizará de forma que se imposibilite el reflujo o retrosifonaje del agua de éste a la red de distribución por medio de una toma exterior al vaso con control del caudal.

Existe una ducha con suelo antideslizante, grado 3 de resbalicidad, para los usuarios y con agua procedente de la red. El desagüe se conecta al sistema general de saneamiento. De similar forma los rebosaderos ubicados en los skimmeres se conectan directamente a la red de saneamiento sin pasar por la depuración

d) CONTROL DEL SISTEMA DE INSTALACION DE ILUMINACION

El control del sistema eléctrico estará en la zona destina junto al cuarto de productos químicos.
La iluminación ornamental de la piscina estará realizada con 2 proyectores subacuáticos halógenos de 100 w a 12 V, con su respectivo transformador de 230/12 v, instalación eléctrica de distribución y elementos de protección.

zExternamente a la cámara de filtrado se dispone de cuadro está definido para la protección y el control de un sistema de natación contracorriente. Fabricado tanto en alimentación monofásico 230 VAC como en trifásica a 400/230 VAC - 50/60 Hz. Incorpora un interruptor neumático accionado por microtubo a través de un pulsador neumático situado a distancia. El grado de protección de este equipo es IP65.

e) TRATAMIENTO DEL VASO CALIDAD Y TRATAMIENTO DEL AGUA

- El sistema de depuración consistirá en la recogida del agua por dos skimers (posen rebosaderos que se conectan directamente al saneamiento del edificio y no recuperando el agua al vaso), un sumidero de fondo de 50 mm. de diámetro con rejilla y dos desagües que por gravedad evacuan directamente al bajante de pluviales. Se ha instalado una bomba auto-aspirante con prefiltro incorporado de 3/4 c.v. de potencia, 1 filtro de arena de sílice construido en poliéster bobinado reforzado con fibra de vidrio, de 600 mm de diámetro con válvula selectora de 6 vías de 2", y distribución del agua tratada mediante 3 inyectores de 2". Todo el sistema se conecta con tubería de PVC de presión de 63 y 50 mm de diámetro.
- El desagüe estará protegido con los dispositivos de seguridad necesarios para evitar accidentes y se instalará de manera que no pueda ser removido por las personas usuarias. El ciclo de filtrado es de cada 4 horas
- El sistema de depuración, desinfección, tratamiento de agua y bomba de impulsión se ubicarán en una cámara bajo el solado de la azotea y se apoya en la misma losa de la base del fondo del vaso.
- Se ha instalado las consabidas llaves de toma de muestras y un contador de suministro al baso
- El sistema de aportación llevará un regulador automático de pH que realiza con un clorador salino con electrodos autolimpiantes de titanio y celda de titanio.
- Características:

Volumen máximo agua tratada:15,07 m³
Dosificación: Ácida o básica
Caudal máximo teórico de la bomba: 1,5 l/h
Presión máxima (en el punto de inyección): 1,5 bar
Collarín para soporte sonda / inyección para tubos de diámetro 50 (o 63 mm opcional)
Rango de control del pH0,0 - 14,0 pH
Precisión 0,1 pH
Tipo de sonda combinada, unión simple, Kcl, gel polímero y cuerpo epox y de diámetro 12 mm
Tolerancia de la sonda de pH 0-60 °C, velocidad del agua ≤ 2 m/s
Índice de protección IP65

Los sistemas de desinfección del agua sin efecto residual requerirán la utilización adicional de cloro u otro desinfectante con efecto residual, en las condiciones establecidas en el Anexo I que es aportado por le clorador. La desinfección se lleva a cabo por un sistema de desinfección corresponde con una unidad automática por medio de ozono y de la radiación UV-C en un solo dispositivo que asegura un agua de piscina fresca y saludable, reduciendo al mínimo la necesidad de utilizar cloro (0,01 mg/l. Será superior a 0,4 mg/l O3 antes de entrar el agua al dispositivo de desionización, con un tiempo de contacto de 4 minutos)

Equipo de limpiado corresponde con limpia-fondo automático de paredes y fondo. Se puede conectar externamente a este una limpiafondo automático de paredes y línea de flotación
A la cámara de estos equipos se accede por medio de una trampilla con cerradura.

f) PRODUCTOS QUIMICOS

El cuarto de productos químico permite almacenar y depositar los sacos de sal. Esto se hallan almacenados en un cuarto alicatado que dispone se ventilación natural. Tiene acceso independiente desde el exterior. El cuarto contiene dos sacos de 25 kg. de sal y dos garrafas de 10 litros de hipoclorito. Al respecto el cuarto posee en planta una superficie de 0,80 m² y 2,30 metros de altura.

g) CONTROL DE CALIDAD y registros

- Los controles para efectuar serán los siguientes:

a) Control inicial: Se realizará durante la quincena anterior a la apertura de la piscina. Asimismo, este control inicial se llevará a cabo, en todo caso, después de tener el vaso cerrado más de dos semanas o después de cierres temporales que puedan suponer variaciones significativas de los parámetros de control del agua o aire.

b) Control de rutina: Control diario que tiene por objeto conocer la eficacia del tratamiento del agua de cada vaso. Se controlarán los parámetros descritos en el Anexo V.

c) Control periódico: Control mensual que tiene por objeto conocer el cumplimiento del agua de cada vaso, de acuerdo con lo dispuesto en los Anexos I y II. Se controlarán los parámetros descritos en el Anexo VI.

Los puntos de toma de muestra de agua serán representativos de vaso y del circuito. Se ha dispuesto grifos adecuados para la toma de muestra instalados en el punto de muestreo del circuito (VER PLANO)

El circuito a la entrada del vaso, a la salida del filtro de arena, y la salida del tratamiento de desinfección, antes de la entrada al vaso.

h) Saneamiento e higiene de las instalaciones

Residuos sólidos.

1. Para la recogida de basuras se ha dispuesto de papeleras **repartidas por la zona de descanso** y los contenedores de recogida ubicados **en la zona de la planta baja**.

2. Se efectuará una recogida diaria de los residuos producidos, que serán almacenados en lugar seguro, aislados del público, en contenedores de 500 litros, completamente impermeables y herméticamente cerrados, hasta su gestión por los servicios municipales. Se dispone en el cuarto de basuras en la planta baja.

3. Desinfección, desinsectación y desratización. Todos los espacios e instalaciones de las piscinas deberán reunir las condiciones higiénico-sanitarias que impidan la proliferación de agentes nocivos, según lo establecido en la normativa sanitaria sobre desinfección, desinsectación y desratización sanitarias y en la normativa vigente. Para evitar el desarrollo de larvas de mosquitos culícidos en el agua contenida en el vaso y zona ocultas se realizarán con limpieza superficial de barredora y el baldeo con agua procedente de la red a diario de la zona de andén y de descanso evitando el agua estancada

i) Aseos y vestuarios

La piscina dispone de dos aseos, uno para personas con capacidad reducida y mixto. El otro para usuarios de sexo masculinos. Dado que es un establecimiento para alojamientos turísticos no será obligatoria la existencia de vestuarios.

j) Características del agua de las instalaciones

El agua utilizada en los aseos, así como aquella disponible en las instalaciones de la piscina será de consumo humano y se regulará de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, en el Reglamento de vigilancia sanitaria y calidad de las aguas de consumo humano de Andalucía, aprobado por el Decreto 70/2009, de 31 de marzo, y en la normativa vigente que le sea de aplicación. El suministro del agua se lleva a cabo por la empresa municipal

k) Armario botiquín

La piscina dispone de un armario botiquín, dotado del material básico de cura recogido en el Anexo VIII, cuyo contenido se revisará periódicamente y llevará el siguiente material básico: anexo VIII

a) Gasas
b) Vendas elásticas
c) Povidona yodada al 10%
d) Agua oxigenada
e) Guantes desechables
f) Suero fisiológico y jeringas (para lavados)
g) Algodón (para almohadillado, no para curas)
h) Esparadrapo hipoalergénico
i) Apósitos estériles de diferentes tamaños
j) Tijera recta y pinzas de disección
k) Manta térmica
l) Férulas de inmovilización para extremidades

l) Formación del personal.

El personal que realiza operaciones de mantenimiento higiénico-sanitario de las instalaciones con riesgo de proliferación de legionella, deberá contar con la formación necesaria regulada en el artículo 13 del Real Decreto 865/2003, de 4 de julio

m) Información al público

Las personas usuarias de la piscina deberán seguir las instrucciones y cumplir las normas que establezca el Reglamento de régimen interno, **que estará expuesto públicamente** y en lugares visibles (zona de bar-ambigñu), tanto en la entrada de la piscina como en su interior y que, al menos, deberá contener la información recogida en el artículo 14 del Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, así como la prohibición de entrar en la piscina con animales, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 5/1998, de 23 de noviembre, relativa al uso en Andalucía de perros guía por personas con disfunciones visuales o normativa vigente de aplicación

Responsabilidades
El Protocolo de Autocontrol deberá contemplar, al menos, los siguientes aspectos:
a) Tratamiento del agua de cada vaso.
b) Control de la calidad del agua y del aire de los vasos cubiertos y mixtos.
c) Mantenimiento de la piscina.
d) Limpieza y desinfección.
e) Seguridad y buenas prácticas.
f) Plan de control de plagas.

n) Gestión de personas y entidades proveedoras de servicios

La persona titular de la piscina deberá registrar los datos incluidos en el Anexo IV, en soporte informático y mediante el Sistema de Información sobre piscinas (SILOE) disponible en el portal web del Ministerio con competencias en materia de sanidad

No se dispone de un servicio de socorrista acuático. Por el caso de que se trata, no es necesaria ya que, la lámina de agua es de 13,11 m²

o) Instalaciones complementarias

Cuarto de productos químicos, ubicado en la zona de la azotea
Cuarto de bombas, ubicado en cámara bajo el piso de la azotea
Cuarto de almacenaje que se dispondrá en el cuarto de basura. En la cubierta se dispondrá de contendores cerrados aislados del público, asi mismo en la planta baja.

I. CTE DB SUA-6. Seguridad frente al riesgo de ahogamiento

PISCINA

Se establece en este proyecto una piscina de carácter público colectivo para un establecimiento turístico.

Barreras de protección

Se establece una barrera de protección que limita el acceso a toda la azotea donde se ubica el vaso de piscina. A tal efecto la limitación se hace efectiva por los pretiles de fábrica de ladrillo y de vidrio laminado de 1.20 metros junto con las puertas de vidrio templado de 2.10 metros de altura.

La apertura será accionada exclusivamente por los usuarios hospedados que tendrán una tarjeta magnética, además de una identificación en el móvil por código QR (el mismo que el de las habitaciones) que será regulada por un lector dispuesto en bastidor de la puerta. Este solo dará acceso en el horario establecido, entre las 11.00 y 19.00 horas, a la zona de baño.

El lector estará ubicado a una altura de 1.60 metros de alto para evitar que los niños acceden a este mecanismo de apertura.

La resistencia es la establecida según se deja constancia en el anejo estructural. Por ello en el horario de cierre no se podrá acceder.

CARACTERÍSTICAS DEL VASO DE LA PISCINA

Profundidad

El vaso pose alturas variables que van desde una profundidad de 1,13 a 1,19 en la parte correspondiente al desagüe por gravedad. Aunque se rotulará dicha dimensión.

Pendiente

La pendiente interior del vaso es de 5%

Huecos

Los huecos estarán protegidos por rejillas.

Materiales

Se establece una capa protectora de poliurea proyectada ínsitu (elastómero de dos componentes a modo de membrana autoadhesiva en caliente) de color blanco en toda la extensión del vaso incluso las paredes de clase 3.

ANDENES

El andén que circundad 3 de los 4 bordes del vaso tiene un ancho superior a 1.20 metros. El otro borde es una prolongación de la pared del vaso que sobresale 1.20 metros de la superficie plana del andén. El firme se ha diseñado como una cubierta de carácter flotante para que el agua no se estanque en el suelo de este.

ESCALERAS

Se ha diseñado dos escaleras. Una de ellas construida con fábrica de ladrillo que da soportes a los escalones de 30 cms por 15 cms de alto, un ámbito de 1.20 metros además de una barandilla para facilitar el acceso que mejora la accesibilidad. La otra corresponde al tipo estándar en acero inoxidable, con pates, cuya última balda irá a 30 cms del fondo. Se ha dispuesto próxima a las esquinas de tal forma que entre ambas no exceda de 15 metros para facilitar que un usuario la tenga a su alcancé a menos de 7.50 metros para su uso.

2.- MEMORIA CONSTRUCTIVA.

De acuerdo con el programa de necesidades, y en cumplimiento con la normativa que le es aplicable, se realizará la ejecución de las siguientes obras:

- **Demoliciones:** Se realizará una demolición parcial de la solera de accesos y del forjado de la cubierta.

- **Excavaciones:** Se realizará una excavación para la construcción de cimentación. La excavación se realizará mecánicamente, extrayendo la tierra sobrante hasta llegar a la profundidad necesaria, retirándose las tierras sobrantes a vertedero autorizado.

- **Estructura de la piscina:** La piscina estructuralmente estará compuesta de dos elementos esenciales, el fondo y las paredes, que constituyen conjuntamente el vaso estanco. Todo el sistema se apoya sobre pilares de perfile HEB que arranca en la losa de cimentación y se conecta con la parte inferior de las paredes

Para la construcción de estos elementos se opta por el hormigón armado y que se deberá hormigonar de una sola vez ya que se necesita el monolitismo entre ambas partes. El fondo o suelo de la piscina ofrecerá una forma compacta y resistente, impermeable para que no se produzcan pérdidas de agua.

Para la mejora y drenaje del terreno, se rellenará la excavación con grava del nº 2 hasta una altura de 30 cm. de espesor. Sobre la grava, una vez compactada, se construirá una losa continua de 30 cm. de canto mínimo de hormigón armado HA-35/B/20/IIa con armadura bidireccional realizada con doble malla electrosoldada de 6 mm de diámetro cada 15 cm. y conectores de 10 mm. de diámetro.
Previo a la construcción de los muros perimetrales, se realizará un encofrado recuperable a dos caras. Formación de una viga del muro de 40 cm de espesor. de anchura mínima, con hormigón armado bombeado HA-35/B/20/IIa, con armadura formada por doble malla electrosoldada de 6 mm de diámetro cada 15 cm.. la parte superior del muro se armará con un zuncho de coronación con barras de acero corrugado de 12 mm..
El hormigón a emplear será de resistencia característica de fck= 30 N/mm^2, habiéndose adoptado unos coeficientes de seguridad de 1,5 para el hormigón, de 1,15 para el acero y de 1,6 para la ejecución, siendo el acero de alta adherencia de limite elástico fyk= 500 N/mm^2 del tipo AEH-500N.

- **Revestimientos:** El acabado de la obra tiene por objeto limar las asperezas naturales de la construcción, igualar las superficies, alisar los planos y dotarla de un aspecto decorativo. Antes de proceder a la aplicación del revestimiento se aplicará una capa de poliuria proyectada en caliente sobre las superficies del vaso, con el fin de corregir las irregularidades que pudiera presentar la obra.

Revestimiento de todos los paramentos interiores de los vasos con gresite de tamaño 20x20x3 mm. de color verde agua, recibidos con masilla de poluiretano y posterior rejuntado de juntas con mortero de base de cal hidráulica

- **Acabados:** Colocación de remate perimetral del vaso realizado tarima flotante de composite. Este pavimento será el utilizado en el anden y zona de descanso

3.- INSTALACION DE TRATAMIENTO DEL AGUA DEL VASO.

ESPECIFICACIONES A CUMPLIR.

Al servicio exclusivo de este vaso se instalará un sistema de filtración, tratamiento del aguay desinfección que cumplirá las siguientes especificaciones:

- El ciclo de depuración y tratamiento del agua no será superior a 4 horas.
- El sistema de tratamiento será en circuito cerrado, independiente del circuito de alimentación, para lo cual se colocará en este una válvula de retención.

ELEMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL EQUIPO DE TRATAMIENTO.

El Equipo de tratamiento está formado por los siguientes elementos:

- Un filtro de poliéster bobinado reforzado con fibra de vidrio de 600 mm. y válvula selectora de 6 vías de 2".
- Un manómetro.
- Una bomba autoaspirante de 3/4 c.v. a 230 V, monofásica, con prefiltro de cabellos incorporado, con un caudal de 11.000 m3/h a 11 m.c.a., protección IP-44.
- Un cuadro de maniobra en armario estanco, con selector de 3 posiciones (parada, manual, automático), reloj programador, interruptor magnetotérmico de 15 A, interruptor diferencial de 25 A y 30 mA de sensibilidad y pilotos de marcha y avería.
- Clorador salino y sondas
- Bomba de hipoclorito
- Grifos toma-muestras

COMPONENTES DE LA INSTALACION EN EL VASO DE LA PISCINA.

Los componentes de la instalación de depuración instalados en el vaso son los siguientes:

- 2 Skimmers de 15 lts. Con rebosadero en la pared del mismo. En el caso de que por la lluvia el volumen supere el nivel establecido, se procederá por gravedad a el vaciado hasta la altura habitual de la lámina de agua.
- 1 Sumidero de fondo de 50 mm. de diámetro.
- 2 Sumidero de fondo de 50 mm. de diámetro conectado al saneamiento,
- 3 Boquillas de impulsión de 50 mm. de diámetro.
- 1 Toma para barredera.
- 1 Regulador de nivel con llave de llenado.

Todos estos elementos estarán fabricados con materiales anticorrosivos y conexionados con los equipos de depuración con tubería de presión de PVC de 50 mm de diámetro y PN 8 atm..

3.4.- FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA DE DEPURACION DE AGUA.

TRATAMIENTO PREVIO DEL AGUA.

Después del filtrado y ante de entrar el agua en el vaso se dispone el tratamiento se ha de realizar con la fijación del PH del agua entre 7,2 y 7,6, por medio un clorador salino con celda automática de control del PH y tratamiento automático de desinfección por ozono manteniéndolo en los límites óptimos. Se dispone de grifos de toma de muestra ante de entrar el agua en baso y después del equipo de filtrado

PREFILTRACION.

La prefiltración se efectúa en el circuito de la aspiración de la electrobomba, en el filtro de cabellos se retendrán las sustancias gruesas, tales como cabellos, hojas, materias fibrosas, etc, evitando que lleguen a las bombas y perjudiquen su funcionamiento.

FILTRACION

La filtración la realiza el módulo filtrante que consta de los siguientes elementos:

- Depósito o recipiente que contiene el elemento filtrante
- Colector superior que distribuye el agua suministrada por la bomba sobre la superficie del elemento filtrante.
- Elemento filtrante formado por una capa de arena de sílex de granulometría adecuada.
- Colector inferior que recoge el agua filtrada para su retorno a la piscina.
- Una válvula de seis vías que permite la entrada de agua de las diferentes maneras para realizar todos los ciclos de trabajo y mantenimiento de la masa filtrante, tales como: filtrado, lavado, enjuague, recirculación, vaciado y cerrado.
- Un manómetro.
- Una válvula de desaire automática que elimina la presencia de aire en el filtro.
- Grifo de toma

El tratamiento de agua se efectuará con intervalos de 6 horas con caudales variables entre 8 y 11 m^3/h.

Para el control del PH del agua la piscina contará con un equipo de salino y control automático de PH.

DESIFECCION

Se realiza por medio de un equipo con clorador salino con aporte por medio de una bomba de control automática de hipoclorito.

4.- INSTALACION ELECTRICA.

La instalación eléctrica se realizó de acuerdo con lo detallado en el presente proyecto, y con las especificaciones contenidas en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Complementarias y especialmente las siguientes: ITC-BT-21, ITC-BT-30 y ITC-BT-31.

De esta forma, y según la ITC-BT-31, a la hora de realizar dicha instalación eléctrica, tendremos que dejar bien definidos los tres volúmenes para definir los medios de protección.

a) ZONA 0: Esta zona comprende el interior del recipiente, incluyendo cualquier canal en las paredes o suelos, y los pediluvios o el interior de los inyectores de agua o cascadas.

b) ZONA 1: Está limitada por:
   - Zona 0;
   - un plano vertical a 2 m del borde del recipiente;
   - el suelo o la superficie susceptible de ser ocupada por personas;
   - el plano horizontal a 2,5 m por encima del suelo o la superficie.

c) ZONA 2:
   - el plano vertical externo a la zona 1 y el plano paralelo a 1,5 m del anterior;
   - el suelo o superficie destinada a ser ocupada por personas y el plano horizontal situado a 2,5 m por encima del suelo o superficie.

Todas estas zonas se pueden apreciar en plano adjunto al proyecto.

De esta forma, los equipos eléctricos (incluyendo canalizaciones, empalmes, conexiones, etc.) presentarán el grado de protección siguiente, de acuerdo con la UNE 20.324.

- Zona 0: IP X8
- Zona 1: IP X5
- Zona 2: IP X4

Todos los elementos conductores de los volúmenes 0, 1 y 2 y los conductores de protección de todos los equipos con partes

conductoras accesibles situados en estos volúmenes, deben conectarse a una conexión equipotencial suplementaria local.

Las canalizaciones nunca discurrirán en el interior de la piscina (Volumen 0) al alcance de los bañistas. En los volúmenes 0, 1 y 2, las canalizaciones no tendrán cubiertas metálicas accesibles. Las cubiertas metálicas no accesibles estarán unidas a una línea equipotencial suplementaria.

Los cables y su instalación en los volúmenes 0, 1 y 2 serán de características indicadas en la ITC-BT-30, para locales mojados, esto es, de tensión asignada 450/750 V discurriendo por el interior de tubos.

No se admitirán cajas de conexión en los volúmenes 0 y 1, salvo que en el volumen 1 se admitirán cajas para muy baja tensión de seguridad que deberán poseer un grado de protección IP X5 y ser de material aislante.

Las luminarias para el uso en el agua o en contacto con el agua deben cumplir con la norma UNE-EN 60.598-2-18.

La instalación eléctrica será ejecutada por un instalador autorizado por la Delegación Provincial de Industria de Cádiz.

4.1.- NATURALEZA Y CARACTERISTICAS DEL SUMINISTRO.

La naturaleza y características del suministro eléctrico será corriente alterna de 220 v. entre fases y neutro.

4.2.- PREVISION DE POTENCIA.

De acuerdo con las especificaciones del promotor, se han previsto los siguientes receptores:

POTENCIA INSTALADA			
UNIDAD	TIPO RECEPTOR	***POTENCIA UNIT. (W)***	**POTENCIA TOTAL (W)**
2	Proyector subacuáticos LED	60	120
1	Bomba autoaspirante 3/4 c.v.	552	552
1	Clorador salino	180	180
1	Equipo de desafección por ozono	220	220
TOTAL AMPLIACION POTENCIA INSTALADA			**1072 W.**

4.3.- CUADRO DE MANDO Y PROTECCION.

En el cuadro de mando y protección que protege la línea que alimentará las instalaciones de la piscina, se instalarán las protecciones necesarias para la línea que alimentará el cuadro de maniobra de la instalación de depuración e iluminación. Las protecciones proyectadas tienen la finalidad de permitir la interrupción y aislamiento de la instalación eléctrica ampliada, ya sea manual o automáticamente, por cortocircuito, sobreintensidad o contactos indirectos o derivaciones a tierra.

A partir de aquí, se emplazan los elementos necesarios para la protección magnetotérmica y diferencial de las líneas de fuerza y alumbrado de la nueva instalación. La relación de elementos es la siguiente:

- 1 Interruptores magnetotérmicos de 2 x 15 A
- 1 Interruptor diferencial de 2 x 25 A y 30 mA de sensibilidad.

4.4.- CANALIZACIONES.

En este apartado consideraremos los siguientes tipos de canalizaciones:

- Canalizaciones fijas instaladas en el interior de la caseta depuradora: se instalarán canalizaciones de tipo estanco con un grado de protección IPX4.

- Canalizaciones flexibles instaladas entre el cuadro de maniobra y la electrobomba: se realizarán con canalizaciones flexibles tipo PLEXO (armada-flexible con envolvente aislante), las uniones tanto del motor como del cuadro de maniobra, se realizarán con prensa estopas de material no corrosivo, de tipo estanco con un grado de protección IPX4.

- Canalizaciones enterradas: se realizarán en el interior de zanjas de 0,6 m. de profundidad, utilizando tuberías corrugadas reforzadas o similar. En la parte superior de esta canalización a una distancia de 10 cm. se colocará una capa de hormigón en masa de 5cm. para la protección contra accidentes por pinchado.

En el interior de la piscina (Zona 0) ninguna canalización se encontrará en el interior de la piscina al alcance de los bañistas. No se instalarán líneas aéreas por debajo de 2,5 m. de altura en la zona comprendida por un radio de 3,5 m. desde el perímetro de la piscina (zonas 0, 1 y 2).

4.5.- CONDUCTORES.

Los conductores empleados en la instalación interior serán conductores unipolares de cobre y aislamiento de policloruro de vinilo con una tensión igual o superior a 750 v.

En la instalación de líneas enterradas se utilizará mangueras con aislamiento igual o superior a 1kv, tipo SINTENAX o similar.

4.6.- CAJAS DE DERIVACION.

Todas las cajas de conexiones serán estancas al polvo, humo y gases, del tipo superficial en paramento, y todas las conexiones se realizarán en su interior con bornes de conexión. En general, se utilizarán cajas de 100 x 100 mm.. Se montará una caja de las referidas siempre que se realice un cambio de dirección con un ángulo inferior a 150º, y siempre que exista una derivación a tomas o elementos.

Las cajas que se instalen en el interior de la caseta depuradora serán estancas con entradas mediante presa estopas.

4.7.- CUADRO DE MANIOBRA.

El cuadro de maniobra será de material aislante del tipo estanco con un grado de protección IPX4, estará ubicado dentro de la caseta de depuración, y siempre fuera de las Zonas 0, 1 y 2, con entradas mediante prensas estopas o racores roscado-provistos de juntas de goma. El cuadro se instalará a una altura de 1,5 m del nivel de solería de la dependencia; en caso contrario se instalará lo más cerca posible al techo del recinto; teniendo en cuenta que esta dependencia tendrá un desagüe de una dimensión adecuada. Toda la instalación eléctrica dentro de la caseta depuradora tendrá que cumplir las prescripciones indicadas en la ITC-BT-30, referente a locales húmedos.

El cuadro de maniobra contendrá los siguientes elementos: 1 interruptor diferencial de 25 A y 30 mA de sensibilidad, selector de 3 posiciones (parada, manual, automático), reloj programador, 2 interruptores magnetotérmicos de 10 A, contactor y pilotos de marcha y avería.

4.8.- INSTALACION DE LA ILUMINACION SUBACUATICA.

Los conductores utilizados serán estancos con aislamiento de 1.000 v., tipo sintenax, protegidos con canalizaciones estancas con un grado de protección IPX4.

Las cajas de derivación serán estancas, con entradas estancas anticorrosivas. Los transformadores de seguridad (separación de circuitos). Se instalarán a una altura de 0,30 m. del nivel del terreno y de 3,5 m. del perímetro de la piscina.

Las luminarias se instalarán en el interior de nichos fijados en huecos de construcción de los paramentos verticales de la piscina, tipo Cycolac o similar, totalmente estanco.

Los proyectores dispondrán de focos de 100 w a 12 v. Dispondrán de un sistema de bloqueo que impida el desmontaje de la bombilla de su interior sin utilizar una herramienta especial. La luminaria deberá cumplir la norma UNE-EN 60.598-2-18.

Todas las partes metálicas de la piscina se conectarán al circuito de tierra. No se instalará ningún tipo de toma de corriente a una distancia igual o inferior a 3,5 m. del perímetro de la piscina.

4.9.- RED DE TIERRA.

De acuerdo con la ITC-BTC-018, se dispondrá de 2 tomas de tierra, instaladas mediante hincado en el terreno, de electrodo de cobre, con alma de acero, en forma de jabalina, con una longitud de 2 m, y 16 mm. de diámetro. De tal forma que quede asegurado en todo momento que cualquier contacto accidental a masa no origine tensiones superiores a 24 v..

Todas las tomas de corriente y máquinas llevarán su toma de tierra, al igual que las partes metálicas, especialmente armadura de la estructura. La sección del conductor de tierra será igual al de la fase activa.

Además de los interruptores diferenciales instalados, como protección contra contactos indirectos se conectarán a la red de tierra los siguientes elementos:
-Todas las tomas de corrientes existentes.
- Masas metálicas existentes en la piscina.

5.- CONCLUSION.

De acuerdo con lo que antecede, se estima que el espíritu de esta Memoria refleja el objetivo propuesto de la Instalación en estudio, considerándola suficiente para que pueda ser incoado el correspondiente Expediente Administrativo, y una vez resuelto favorablemente, pueda ser expedida la autorización de la misma y posterior permiso de puesta en funcionamiento.

El Puerto de Santa Maria, noviembre 2025

El arquitecto
COLEGIADO Nº 598



Fdo.: **José Carlos Galán Jiménez**

SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MASIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NOVIEMBRE 2025

ANEXO 1: JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO CTE

1.- CUMPLIMIENTO DEL CTE.

Justificación de las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. La justificación se realizará para las soluciones adoptadas conforme a lo indicado CTE.

También se justificarán las prestaciones del edificio que mejoren los niveles exigidos en el CTE.

2.- EXIGENCIAS BASICAS DE SEGURIDAD ESTRUCTURAL DB-SE.
2.1.- MEMORIA ESTRUCTURA: CUMPLIMIENTO DE CTE.
2.1.1.- SEGURIDAD ESTRUCTURAL.
2.1.1.1 SEGURIDAD ESTRUCTURAL (SE).

Análisis estructural y dimensionado

Proceso	-DETERMINACION DE SITUACIONES DE DIMENSIONADO -ESTABLECIMIENTO DE LAS ACCIONES -ANALISIS ESTRUCTURAL -DIMENSIONADO

Situaciones de dimensionado	PERSISTENTES	condiciones normales de uso
	TRANSITORIAS	condiciones aplicables durante un tiempo limitado.
	EXTRAORDINARIAS	condiciones excepcionales en las que se puede encontrar o estar expuesto el edificio.

Periodo de servicio	50 años
Método de comprobación	Estados límites
Definición estado limite	Situaciones que, de ser superadas, puede considerarse que el edificio no cumple con alguno de los requisitos estructurales para los que ha sido concebido

Prescripciones aplicables conjuntamente con DB-SE

El DB-SE constituye la base para los Documentos Básicos siguientes y se utilizará conjuntamente con ellos:

	apartado		Procede	No procede
DB-SE	3.1.1.	Seguridad estructural:	☒	☐
DB-SE-AE	3.1.2.	Acciones en la edificación	☒	☐
DB-SE-C	3.1.3.	Cimentaciones	☒	☐
DB-SE-A	3.1.7.	Estructuras de acero	☐	☒
DB-SE-F	3.1.8.	Estructuras de fábrica	☐	☒
DB-SE-M	3.1.9.	Estructuras de madera	☐	☒

Deberán tenerse en cuenta, además, las especificaciones de la normativa siguiente:

	apartado		Procede	No procede
NCSE	3.1.4.	Norma de construcción sismorresistente	☐	☒
EHE	3.1.5.	Instrucción de hormigón estructural	☒	☐
EFHE	3.1.6	Instrucción para el proyecto y la ejecución de forjados unidireccionales de hormigón estructural realizados con elementos prefabricados	☐	☒

Resistencia y estabilidad	ESTADO LIMITE ÚLTIMO: Situación que de ser superada, existe un riesgo para las personas, ya sea por una puesta fuera de servicio o por colapso parcial o total de la estructura: - perdida de equilibrio - deformación excesiva - transformación estructura en mecanismo - rotura de elementos estructurales o sus uniones - inestabilidad de elementos estructurales
Aptitud de servicio	ESTADO LIMITE DE SERVICIO Situación que de ser superada se afecta:: - el nivel de confort y bienestar de los usuarios - correcto funcionamiento del edificio - apariencia de la construcción

Acciones

Clasificación de las acciones

PERMANENTES	Aquellas que actúan en todo instante, con posición constante y valor constante (pesos propios) o con variación despreciable: acciones reológicas
VARIABLES	Aquellas que pueden actuar o no sobre el edificio: uso y acciones climáticas
ACCIDENTALES	Aquellas cuya probabilidad de ocurrencia es pequeña pero de gran importancia: sismo, incendio, impacto o explosión.

Valores característicos de las acciones	Los valores de las acciones se recogerán en la justificación del cumplimiento del DB SE-AE
Datos geométricos de la estructura	
Características de los materiales	Las valores característicos de las propiedades de los materiales se detallarán en la justificación del DB correspondiente o bien en la justificación de la EHE.
Modelo análisis estructural	r métodos matriciales de rigidez, formando las barras los elementos que definen la estructura: pilares, vigas, brochales y viguetas. Se establece la compatibilidad de deformación en todos los nudos considerando seis grados de libertad y se crea la hipótesis de indeformabilidad del plano de cada planta, para simular el comportamiento del forjado, impidiendo los desplazamientos relativos entre nudos del mismo. A los efectos de obtención de solicitaciones y desplazamientos, para todos los estados de carga se realiza un cálculo estático y se supone un comportamiento lineal de los materiales, por tanto, un cálculo en primer orden.

Verificacion de la estabilidad

$E_{d,dst} \leq E_{d,stb}$

Ed,dst: valor de cálculo del efecto de las acciones desestabilizadoras
Ed,stb: valor de cálculo del efecto de las acciones estabilizadoras

Verificación de la resistencia de la estructura

$E_d \leq R_d$

Ed : valor de cálculo del efecto de las acciones
Rd: valor de cálculo de la resistencia correspondiente

Combinación de acciones

El valor de cálculo de las acciones correspondientes a una situación persistente o transitoria y los correspondientes coeficientes de seguridad se han obtenido de la formula 4.3 y de las tablas 4.1 y 4.2 del presente DB.
El valor de cálculo de las acciones correspondientes a una situación extraordinaria se ha obtenido de la expresión 4.4 del presente DB y los valores de cálculo de las acciones se ha considerado 0 o 1 si su acción es favorable o desfavorable respectivamente.

Verificación de la aptitud de servicio

Se considera un comportamiento adecuado en relación con las deformaciones, las vibraciones o el deterioro si se cumple que el efecto de las acciones no alcanza el valor límite admisible establecido para dicho efecto.

Flechas	La limitación de flecha activa establecida en general es de 1/500 de la luz

desplazamientos horizontales	El desplome total limite es 1/500 de la altura total

2.1.2.- ACCIONES EN LA EDIFICACION (SE-AE).

Acciones Permanentes (G):	Peso Propio de la estructura:	Corresponde generalmente a los elementos de hormigón armado, calculados a partir de su sección bruta y multiplicados por 25 (peso específico del hormigón armado) en pilares, paredes y vigas. En losas macizas será el canto h (cm) x 25 kN/m^3.
	Cargas Muertas:	Se estiman uniformemente repartidas en la planta. Son elementos tales como el pavimento y la tabiquería (aunque esta última podría considerarse una carga variable, sí su posición o presencia varía a lo largo del tiempo).
	Peso propio de tabiques pesados y muros de cerramiento:	Éstos se consideran al margen de la sobrecarga de tabiquería. En el anejo C del DB-SE-AE se incluyen los pesos de algunos materiales y productos. El pretensado se regirá por lo establecido en la Instrucción EHE. Las acciones del terreno se tratarán de acuerdo con lo establecido en DB-SE-C.

Acciones Variables (Q):	La sobrecarga de uso:	No procede.
	Las acciones climáticas:	No procede.
	Las acciones químicas, físicas y biológicas:	Las acciones químicas que pueden causar la corrosión de los elementos de acero se pueden caracterizar mediante la velocidad de corrosión que se refiere a la pérdida de acero por unidad de superficie del elemento afectado y por unidad de tiempo. La velocidad de corrosión depende de parámetros ambientales tales como la disponibilidad del agente agresivo necesario para que se active el proceso de la corrosión, la temperatura, la humedad relativa, el viento o la radiación solar, pero también de las características del acero y del tratamiento de sus superficies, así como de la geometría de la estructura y de sus detalles constructivos. El sistema de protección de las estructuras de acero se regirá por el DB-SE-A. En cuanto a las estructuras de hormigón estructural se regirán por el Art.3.4.2 del DB-SE-AE.
	Acciones accidentales (A):	Los impactos, las explosiones, el sismo, el fuego. Las acciones debidas al sismo están definidas en la Norma de Construcción Sismorresistente NCSE-02. En este documento básico solamente se recogen los impactos de los vehículos en los edificios, por lo que solo representan las acciones sobre las estructuras portantes. Los valores de cálculo de las fuerzas estáticas equivalentes al impacto de vehículos están reflejados en la tabla 4.1

Cargas gravitatorias por niveles.

Conforme a lo establecido en el DB-SE-AE en la tabla 3.1 y al Anexo A.1 y A.2 de la EHE, las acciones gravitatorias, así como las sobrecargas de uso, tabiquería y nieve que se han considerado para el cálculo de la estructura de este edificio son las indicadas: Se adjuntan en memoria de cálculo.

2.1.3.- CIMENTACIONES (SE-c)

Bases de cálculo

cálculo:	Método de	El dimensionado de secciones se realiza según la Teoría de los Estados Limites Últimos (apartado 3.2.1 DB-SE) y los Estados Límites de Servicio (apartado 3.2.2 DB-SE). El comportamiento de la cimentación debe comprobarse frente a la capacidad portante (resistencia y estabilidad) y la aptitud de servicio.
	Verificaciones:	Las verificaciones de los Estados Límites están basadas en el uso de un modelo adecuado para al sistema de cimentación elegido y el terreno de apoyo de la misma.
	Acciones:	Se ha considerado las acciones que actúan sobre el edificio soportado según el documento DB-SE-AE y las acciones geotécnicas que transmiten o generan a través del terreno en que se apoya según el documento DB-SE en los apartados (4.3 - 4.4 – 4.5).

Cimentación:

Descripción:	Losa de cimentación decanto constante de hormigón armado.
Material adoptado:	Hormigón armado.

Dimensiones y armado:	Las dimensiones y armados se indican en planos de estructura. Se han dispuesto armaduras que cumplen con las cuantías mínimas indicadas en la tabla 42.3.5 de la instrucción de hormigón estructural (EHE) atendiendo a elemento estructural considerado.
Condiciones de ejecución:	Sobre la superficie de excavación del terreno se debe de extender una capa de hormigón de regularización llamada solera de asiento que tiene un espesor mínimo de 10 cm y que sirve de base a las zapatas de cimentación.

2.1.4.- CUMPLIMIENTO DE LA INSTRUCCIÓN DE HORMIGON ESTRUCTURAL EHE.

2.1.4.1.- ESTRUCTURA.

Descripción del sistema estructural:	Muros de hormigón armado de sección acorde a las luces del mismo.

2.1.4.2.- PROGRAMA DE CÁLCULO:

Nombre comercial:	Cypecad Espacial
	Licencia 15 13 58
Empresa	Cype Ingenieros Avenida Eusebio Sempere nº5 Alicante.

Descripción del programa: idealización de la estructura: simplificaciones efectuadas.	El programa realiza un cálculo espacial en tres dimensiones por métodos matriciales de rigidez, formando las barras los elementos que definen la estructura: pilares, vigas, brochales y viguetas. Se establece la compatibilidad de deformación en todos los nudos considerando seis grados de libertad y se crea la hipótesis de indeformabilidad del plano de cada planta, para simular el comportamiento del forjado, impidiendo los desplazamientos relativos entre nudos del mismo. A los efectos de obtención de solicitaciones y desplazamientos, para todos los estados de carga se realiza un cálculo estático y se supone un comportamiento lineal de los materiales, por tanto, un cálculo en primer orden.

Memoria de cálculo

Método de cálculo	El dimensionado de secciones se realiza según la Teoría de los Estados Limites de la vigente EHE, articulo 8, utilizando el Método de Cálculo en Rotura.
Redistribución de esfuerzos:	Se realiza una plastificación de hasta un 15% de momentos negativos en vigas, según el articulo 24.1 de la EHE.

Deformaciones

Lím. flecha total	Lím. flecha activa	Máx. recomendada
L/250	L/400	1cm

Valores de acuerdo al articulo 50.1 de la EHE.
Para la estimación de flechas se considera la Inercia Equivalente (I_e) a partir de la Formula de Branson.
Se considera el modulo de deformación E_c establecido en la EHE, art. 39.1.

Cuantías geométricas	Serán como mínimo las fijadas por la instrucción en la tabla 42.3.5 de la Instrucción vigente.

2.1.4.3.- ESTADO DE CARGAS CONSIDERADAS:

Las combinaciones de las acciones consideradas se han establecido siguiendo los criterios de:	NORMA ESPAÑOLA EHE DOCUMENTO BASICO SE (CODIGO TÉCNICO)
Los valores de las acciones serán los recogidos en:	DOCUMENTO BASICO SE-AE (CODIGO TECNICO) ANEJO A del Documento Nacional de Aplicación de la norma UNE ENV 1992 parte 1, publicado en la norma EHE Norma Básica Española AE/88.

cargas verticales (valores en servicio)

sobrecarga de uso...	2.00 kN /m^2

Cargas Térmicas	Dadas las dimensiones del edificio se ha previsto una junta de dilatación, por lo que al haber adoptado las cuantías geométricas exigidas por la EHE en la tabla 42.3.5, no se ha contabilizado la acción de la carga térmica.

2.1.4.4.- CARACTERÍSTICAS DE LOS MATERIALES:

	Cimentación	**Muros**	**Pilares**	**Vigas-Forjados**
-Hormigón	HA-30/B20/IIA	HA-30/B20/IIA		
-tipo de cemento	CEM I	CEM I		
-tamaño máximo de árido	20 mm	20 mm		
-máxima relación agua/cemento	0.60	0.60		
-mínimo contenido de cemento	350	350		
-F_{CK}	25 Mpa (N/mm$^{2)}$ 255 Kg/cm^2	25 Mpa (N/mm$^{2)}$ 255 Kg/cm^2		
-tipo de acero	B-400S	B-400S		
-F_{YK}	400 N/mm$^{2=}$ 4100 kg/cm^2	400 N/mm$^{2=}$ 4100 kg/cm^2		

Coeficientes de seguridad y niveles de control

El nivel de control de ejecución de acuerdo al artº 95 de EHE para esta obra es normal.
El nivel control de materiales es estadístico para el hormigón y normal para el acero de acuerdo a los artículos 88 y 90 de la EHE respectivamente

Hormigón	**Coeficiente de minoración**			**1.50**
	Nivel de control			**ESTADISTICO**
Acero	**Coeficiente de minoración**			**1.15**
	Nivel de control			**NORMAL**
	Coeficiente de mayoración			
Ejecución	**Cargas Permanentes**	**1.50**	**Cargas variables**	**1.60**
	Nivel de control			**NORMAL**

Durabilidad

Recubrimientos exigidos:	Al objeto de garantizar la durabilidad de la estructura durante su vida útil, el articulo 37 de la EHE establece los siguientes parámetros.
Recubrimientos:	A los efectos de determinar los recubrimientos exigidos en la tabla 37.2.4. de la vigente EHE, se considera toda la estructura en ambiente IIa: esto es exteriores sometidos a humedad alta (>65%) excepto los elementos previstos con acabado de hormigón visto, estructurales y no estructurales, que por la situación del edificio próxima al mar se los considerará en ambiente IIIa. Para el ambiente IIa se exigirá un recubrimiento mínimo de 25 mm, lo que requiere un recubrimiento nominal de 35 mm. Para los elementos de hormigón visto que se consideren en ambiente IIIa, el recubrimiento mínimo será de 35 mm, esto es recubrimiento nominal de 45 mm, a cualquier armadura (estribos). Para garantizar estos recubrimientos se exigirá la disposición de separadores homologados de acuerdo con los criterios descritos en cuando a distancias y posición en el articulo 66.2 de la vigente EHE.

Cantidad mínima de cemento:	Para el ambiente considerado III, la cantidad mínima de cemento requerida es de 275 kg/m^3.
Cantidad máxima de cemento:	Para el tamaño de árido previsto de 20 mm. la cantidad máxima de cemento es de 375 kg/m^3.
Resistencia mínima recomendada:	Para ambiente IIa la resistencia mínima es de 25 Mpa.
Relación agua cemento:	la cantidad máxima de agua se deduce de la relación a/c $\leq$ 0.60

2.3.- MEMORIA DE ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN.

ACCIONES EN LA EDIFICACION (DB SE-AE):

A.-GRAVITATORIAS:

Sobrecarga de uso

Planta	Zona	Carga en KN/m^2
Planta tipo	Piscina	2

C.-SÍSMICAS (NCSR-02):

Ab/g	0.05
COEFICIENTE DE CONTRIBUCIÓN (K)	1.2
DUCTILIDAD	BAJA

- SITUACIÓN GEOGRÁFICA: EL PUERTO DE SANTA MARIA (CADIZ.)

No se ha tenido en cuenta las acciones sísmicas, según el artículo 1.2.3 de la NCSR-02 al ser ab < 0'08 y ser una además una construcción de importancia baja.

CARACTERÍSTICAS DE LOS MATERIALES:

A) HORMIGÓN ARMADO

Hormigones

	Elementos de Hormigón Armado				
	Toda la obra	Cimentación	Soportes (Comprimidos)	Forjados (Flectados)	Otros
Resistencia Característica a los 28 días: f_{ck} (N/mm^2)	30	30			
Tipo de cemento (RC-03)	CEM I/32.5 N				
Cantidad máxima/mínima de cemento (kp/m^3)	400/300				
Tamaño máximo del árido (mm)		20			
Tipo de ambiente (agresividad)	I				
Consistencia del hormigón		Plástica			
Asiento Cono de Abrams (cm)		3 a 5			
Sistema de compactación	Vibrado				
Nivel de Control Previsto	Estadístico				
Coeficiente de Minoración	1.5				
Resistencia de cálculo del hormigón: f_{cd} (N/mm^2)	16.66	16.66			

Acero en barras

	Toda la obra	Cimentación	Comprimidos	Flectados	Otros
Designación	B-500-S				
Límite Elástico (N/mm²)	550				
Nivel de Control Previsto	Normal				
Coeficiente de Minoración	1.15				
Resistencia de cálculo del acero (barras): f_{yd} (N/mm²)	347.82				

Acero en Mallazos

	Toda la obra	Cimentación	Comprimidos	Flectados	Otros
Designación	B-500-T				
Límite Elástico (N/mm²)	500				

Ejecución

	Toda la obra	Cimentación	Comprimidos	Flectados	Otros
A. Nivel de Control previsto	Normal				
B. Coeficiente de Mayoración de las acciones desfavorables **Permanentes/Variables**	1.5/1.6				

3.- EXIGENCIAS BASICAS DE SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO DB-SI.

Queda justificada en la memoria del proyecto. No obstante, se aplica la exigencia de ocupación para piscinas públicas. 2 personas/m²

4.- EXIGENCIAS BASICAS DE SEGURIDAD EN UTILIZACION DB-SUA.

4.1.- SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAIDAS SUA1.

1.- Resbalacidad de los suelos. Grado 3.
2.- Discontinuidad en el pavimiento. Cumple.
3.- Desniveles. cumple
4.- Escaleras y rampas. Cumple tabicas de 16 y huellas de 30 cms. Ámbito 1.20 mts
5.- Limpieza de los acristalamientos exteriores. No procede.

4.2.- SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE IMPACTO O DE ATRAPAMIENTO SUA2.

1.- Impacto. No procede.
2.- Atrapamiento. No procede.

4.3.- SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE APRISIONAMIENTOS EN RECINTOS SUA3.

1.- Aprisionamiento. Sistema de auntibloqueo exterior en aseos

4.4.- SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR ILUMINACION INADECUADA SUA4.

Se dispone de balizas e iluminación artificial que requiere los 100 lux por medio de proyectores
Se dispone de alumbrado de emergencia por equipos autonomos

4.5.- SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE SITUACIONES DE ALTA OCUPACION SUA5.

No procede.

4.6.- SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE AHOGAMIENTO SUA6.

1.- Piscina. Procede al ser la piscina de pública concurrencia
1.1 Barrera de protección con sistema de cierre en las puertas. La altura será de 1.20 mts
1.2. Característica del vaso, profundidad de 1,12 a 1,19 mts, huecos protegidos con rejillas sobre los desagües
1.3. Andenes; Cumple. 1.00 mts mínimo
1.4. Escalera: Cumple. Peldaños antidelizantes

2.- Pozos y depósitos. Se dispone de trampilas con cierre para acceder a la cámara de filtrado y bombeo

4.7.- SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAUSADO POR VEHICULOS EN MOVIMIENTO SUA7.

No procede.

4.8- SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAUSADO POR LA ACCION DEL RAYO SUA8.

Cumple. Se justifica en la memoria del proyecto básico

4.9- SEGURIDAD ACCESIBILIDAD SUA9.

Cumple. Se justifica en la memoria del proyecto básico.

5.- SECCION HS SALUBRIDAD.

5.1.- PROTECCION FRENTE A LA HUMEDAD HS1.

Cumple. Se justifica en la memoria del proyecto básico.

5.2.- RECOGIDA Y EVACUACION DE RESIDUOS HS2.

Cumple. Se justifica en la memoria del proyecto básico.

5.3.- CALIDAD DEL AIRE INTERIOR HS3.

Cumple. Se justifica en la memoria del proyecto básico.

5.4.- SUMINISTRO DE AGUA HS4.

La instalación de suministro de agua contemplada en el proyecto considera una toma de agua para llenado de la piscina, dicha toma se realiza cumpliendo lo especificado en esta sección para ampliaciones de la instalación existente en la vivienda.

5.5.- EVACUACION DE AGUAS HS5.

La instalación de evacuación de agua contemplada en el proyecto considera que el vaciado de la depuradora de la piscina se realizará a la red general. Cumple. Se justifica en la memoria del proyecto básico.

6.- EXIGENCIAS BASICAS DE PROTECCION FRENTE AL RUIDO DB-HR.

. Cumple. Se justifica en la memoria del proyecto básico.

7.- EXIGENCIAS BASICAS DE AHORRO DE ENERGIA DB-HE.

7.1.- LIMITACION DE DEMANDA ENERGETICA HS1.

Cumple. Se justifica en la memoria del proyecto básico.

7.2.- RENDIMIENTO DE LAS INSTALACIONES TERMICAS HS2.

Cumple. Se justifica en la memoria del proyecto básico.

7.3.- EFICIENCIA ENERGETICA DE LAS INSTALACIONES DE ILUMINACION HE3.

Cumple. Se justifica en la memoria del proyecto básico.

7.4.- CONTRIBUCION SOLAR MINIMA DE AGUA CALIENTE HE4.

Cumple. Se justifica en la memoria del proyecto básico.

7.5.-CONTRIBUCION FOTOVOLTAICA MINIMA DE ENERGIA ELECTRICA HE5.

No procede.

8.- CONCLUSIÓN.

De acuerdo con lo que antecede, se estima que el espíritu de este Anexo refleja el objetivo propuesto de la instalación en estudio, considerándola suficiente para que pueda ser incoado el correspondiente Expediente Administrativo y, una vez resuelto favorablemente, pueda ser expedida la autorización de esta y posterior permiso de puesta en funcionamiento.

El Puerto de Santa María, OCTUBRE 2025



El arquitecto

SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MASIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NOVIEMBRE 2025

Anexo 2: CALCULOS JUSTIFICATIVOS

1.- CALCULOS ELECTRICOS.

La instalación eléctrica diseñada parte del cuadro de mando y protección existente en la vivienda. Desde este cuadro se alimenta el subcuadro de piscina, y a partir de este cuadro se alimentan todos los circuitos de esta.

1.1.- BALANCE DE POTENCIA.

A continuación, se determinarán las potencias máximas que demandará el conjunto de la instalación. Para ello se calcularán las potencias demandadas por todos los receptores existentes en la piscina.

1.1.1.- BALANCE DE POTENCIA.

De acuerdo con las especificaciones del promotor la piscina, objeto de este Proyecto, estará prevista para albergar los siguientes receptores de energía.

De acuerdo con las especificaciones del promotor, se han previsto los siguientes receptores:

POTENCIA INSTALADA			
UNIDAD	TIPO RECEPTOR	***POTENCIA UNIT. (W)***	**POTENCIA TOTAL (W)**
2	Proyector subacuáticos LED	60	120
1	Bomba autoaspirante 3/4 c.v.	552	552
1	Clorador salino	180	180
1	Equipo de desinfección	220	220
TOTAL AMPLIACION POTENCIA INSTALADA			**1072 W.**

1.2.- CALCULOS DE LINEAS.

1.2.1- BASE DE CALCULOS DE LINEAS.

Para realizar los cálculos de las líneas, se han tenido en cuenta la tabla de intensidades de corriente para cables de cobre de la MCT-ITC-BT 006, MCT-ITC-BT 007, MCT-ITC-BT 014, MCT-ITC-BT 015, MCT-ITC-BT 019, MCT-ITC-BT 047, coeficientes reductores y demás prescripciones recogidas por la legislación vigente, así como las siguientes fórmulas:

Líneas monofásicas:

$$I = \frac{P_N}{V_N \times \cos \varnothing}$$

$$S = \frac{2L \times P_N}{K \times v \times V_N}$$

$$\%V = \frac{100}{230} \times \frac{2L \times P_N}{K \times S_N \times V_N}$$

Líneas trifásicas:

$$I = \frac{P_N}{\sqrt{3} \times V \times \cos \varnothing}$$

$$S = \frac{L \times P_N}{K \times v \times V_N}$$

$$\%V = \frac{100}{380} \times \frac{L \times P_N}{K \times S \times V_N}$$

donde:

P_N = Potencia.
I = Intensidad.
%e = Caída de tensión en %.
e = Caída de tensión.
Vn = Tensión nominal (400V o 230V)
Cos ϕ = Factor de potencia = 0,85.
S = Sección instalada (mm^2).
L = Longitud líneas.
γ = conductividad, de la siguiente tabla según la temperatura de trabajo del conductor

MATERIAL	γ_{20}	γ_{70}	γ_{90}
Cobre	56	48	44
Aluminio	35	30	28
Temperatura	20ºC	70ºC	90ºC

De acuerdo con las fórmulas anteriores, se calculará para cada nuevo circuito la intensidad que lo recorre y la caída de tensión que se origina para la sección elegida y la longitud de la línea.

1.2.2.- CALCULOS DE LA LINEA DE ALIMENTACION CUADRO PISCINA.

El cálculo de la sección correspondiente a los conductores de la línea, se realiza sobre la base de los siguientes datos:

- Material de los conductores: Cobre electrolítico.
- Aislamiento: Polietileno reticulado 1kv.
- Longitud sencilla de la línea: 20,0 m.
- Cos ϕ : 1,00
- Tensión nominal: 230 v.
- Potencia total: 752 w.
- Intensidad: 4,09 A

y que según MCT-ITC ITC-BT 047, punto 3.2, aplicándole un factor de corrección de 1.25 a la potencia del motor de mayor potencia, tendríamos:

- Potencia de cálculo: 200 w. + 552 w x 1,25) = 890 w.
- Intensidad de cálculo: 4,84 A

1.2.2.1.- CALCULO DE LA LINEA DE ALIMENTACION CUADRO PISCINA POR DENSIDAD DE CORRIENTE.

La potencia total de cálculo es de 890 w, dado que es un motor, la línea se calculará para el 1,25 de la intensidad nominal, con cuyo dato calculamos la intensidad máxima admisible.

Sustituyendo en la ecuación obtenemos un valor de intensidad de corriente de I= 4,84 A. Con este valor de intensidad de corriente, consultamos en la Tabla A.52-1bis de la ITC-BT-19 de intensidades máximas admisibles en amperios, para cables con conductores de cobre bajo tubo, en la columna de cables bipolares con aislamiento de polietileno reticulado de 1kv., y nos encontramos que para una sección de 6 mm^2, queda garantizada una intensidad de 40 A.

1.2.2.2.- CALCULO DE LA LINEA DE ALIMENTACION CUADRO PISCINA POR CAIDA DE TENSION.

Sustituyendo valores en la ecuación obtenemos una caída de tensión 0,58 V, o una porcentual del 0,25 %.

Al ser nuestra caída de tensión inferior a la admisible, adoptamos de una manera definitiva un cable bipolar de cobre electrolítico con aislamiento de polietileno reticulado de 1kv. de 2 x 6 mm^2 + T.T. en instalación bajo tubo.

1.2.3.- CALCULOS DE LA LINEA DE ALIMENTACION DE BOMBA.

El cálculo de la sección correspondiente a los conductores de la línea se realiza sobre la base de los siguientes datos:

- Material de los conductores: Cobre electrolítico.
- Tipo, Aislamiento: RZ1-K (cable de tensión asignada 0,6/1 kV, con conductor de cobre clase 5 (-K), aislamiento de polietileno reticulado (R) y cubierta de compuesto termoplástico a base de poliolefina con baja emisión de humos y gases corrosivos (Z1))
- Longitud sencilla de la línea: 2 m.
- Cos ϕ : 0,80
- Tensión nominal: 230 v.
- Potencia total: 552 w.
- Intensidad: 3,00 A

y que según MCT-ITC ITC-BT 047, punto 3.2, aplicándole un factor de corrección de 1.25 a la potencia del motor de mayor potencia, tendríamos:

- Potencia de cálculo: (552 w x 1,25) = 690 w.
- Intensidad de cálculo: 3,75 A

- **CALCULO POR DENSIDAD DE CORRIENTE:**

La potencia total de cálculo es de 690 w, dado que es un motor, la línea se calculará para el 1,25 de la intensidad nominal, con cuyo dato calculamos la intensidad máxima admisible.

Con este valor de intensidad de corriente consultamos en la tabla1 de la ITC-BT-19 para el modo de instalación B (tabla 52-C20 de la Norma UNE 20-460-94/5-523) de intensidades máximas admisibles en amperios, para cables con conductores de aislamiento polietileno reticulado RZ1-K de 1 kV. bajo tubo en superficie o empotrado en paramentos, nos encontramos que para una sección de 2,5 mm^2, queda garantizada una intensidad de 21 A .

- **CALCULO POR CAIDA DE TENSION:**

Sustituyendo valores en la ecuación obtenemos una caída de tensión porcentual del 1,57 %, menor a la máxima admisible (3%). Se utiliza la conductividad para el caso más desfavorable, es decir, para la máxima temperatura del conductor, que para el tipo RZ1-K es de 90 ºC (γ = 44).
Al ser nuestra caída de tensión inferior a la que admite la MCT ITC-BT-015 del R.E.B.T., adoptamos de una manera definitiva un conjunto de 1 cables multipolar de cobre electrolítico con aislamiento polietileno reticulado RZ1-K a 1.000 v de 2x2,5 mm^2 de sección en instalación bajo tubo.

1.2.4.- CALCULOS DE LA LINEAS DE ALIMENTACION DE FOCOS SUBACUATICOS.

Los focos subacuáticos se alimentan con líneas independientes desde la salida del transformador de tensión. El cálculo de la sección correspondiente a los conductores de la línea que alimenta cada proyector se realiza sobre la base de los siguientes datos:

- Material de los conductores:	Cobre electrolítico.
- Aislamiento:	Polietileno reticulado 1kv.
- Longitud sencilla de la línea:	12,00 m.
- Cos ϕ :	1,00
- Tensión nominal:	12 v.
- Potencia de cálculo:	100 w.
- Intensidad:	8,33 A

- **CALCULO POR DENSIDAD DE CORRIENTE:**

La potencia a instalar es de 100 w por cada línea (en total dos), con cuyo dato calculamos la intensidad máxima admisible.

Sustituyendo en la ecuación obtenemos un valor de intensidad de corriente de I= 8,33 A. Con este valor de intensidad de corriente, consultamos en la Tabla V de la ITC -BT 07 de intensidades máximas admisibles en amperios, para cables con conductores de cobre bajo tubo, en la columna de cables bipolares con aislamiento de polietileno reticulado de 1kv., y nos encontramos que para una sección de 6 mm^2, queda garantizada una intensidad de 57,6 A (72 A x 0,8).

- **CALCULO POR CAIDA DE TENSION:**

No es necesario calcular las caídas de tensión de las líneas de alimentación de los proyectores, ya que se utilizará un transformador de piscina PIP300. Dicho transformador está concebido especialmente para uso en piscina que corrige las pérdidas por caída de tensión. De acuerdo con las especificaciones del fabricante POLYLUX para una distancia menor de 25 m se utilizará conductores de 6 mm^2 de sección.

1.3.- INSTALACIÓN PUESTA A TIERRA.

El sistema de protección contra contactos eléctricos de las personas, empleado será el de "Puesta a Tierra de las Masas y Dispositivo de Corte por Intensidad de Defecto".

Este sistema de protección consiste en la puesta a tierra de todas las masas de los receptores eléctricos, asociados a un dispositivo de corte automático sensible a la intensidad de defecto. Como elemento de corte se emplearán interruptores diferenciales de Alta Sensibilidad.

Estarán formada por electrodo de pica vertical, de 16 mm Ø y 2 m. de longitud, de acero con recubrimiento de cobre electrolítico, con orejeta de conexión.

Estarán hincadas en el fondo de la arqueta repartidas en el perímetro de la piscina a una profundidad mayor de 80 cm. y a ella se conectará la línea de tierra. El paso del cable de tierra a través de las paredes de la arqueta se hará protegiéndolo con un tubo de PVC.

La resistencia de difusión a tierra de la pica no sobrepasará el valor máximo de 15 Ohmios.

La resistividad del terreno donde irán colocadas los electrodos la tomamos de acuerdo con la Tabla 3 de la ITC-BT-18, en nuestro caso 50 Ohmios.

La resistencia a tierra en cabecera de electrodo se puede calcular como:

$$R\text{-}1 = r/L = 50/4 = 12{,}50 \text{ Ohmios}$$

Donde L = 2 m. es la longitud del electrodo de pica. Como dispondremos de 2 picas, la longitud total será de 4 m.

Suponiendo que el receptor más alejado estuviese a 100 m. de la pica y unido a esta un conductor de cobre de

sección 2,5 mm^2., condiciones estas más desfavorables que las reales, la resistencia máxima a tierra en dicho receptor será:

R-2 = R-1 + r x L/S = 12,5 + 56 x 100/2,5 = 10,12 Ohmnios

donde:

r es la Resistividad del cobre (Ohnios x m.)
L es la longitud conductor (m.)
S es la sección mínimo conductor (m^2.)

Para una intensidad de defecto de 30 mA. la tensión de contacto se calcula como:

V = R-2 x I = 10,12 x 0,03 = 0,304 voltios

Donde I es la sensibilidad del interruptor diferencial empleado, 30 mA.
Se considera la instalación protegida contra dichos contactos indirectos, al ser las tensiones de contacto menores que las permitidas para este tipo de Instalaciones en la **ITC.BT-18.**

2.- HIPOTESIS DE CALCULO DE LA ESTRUCTURA.
2.1.- ACCION GRAVITATORIA.

ELEMENTO	CONCARGA		SOBRECARGA		TOTAL
	ELEMENTO	CARGA	ELEMENTO	CARGA	Kg.
Propios	Muro	3.750 Kg/ m.l.			
	Losa	500 Kg/m^2			
Terreno	Arena	2.100 Tn/m^3	J	100 Kg./m^2	
	TOTAL		**TOTAL**		

2.2.- ACCIONES TERMICA Y REOLÓGICA.

Distancia entre juntas de dilatación.....NO ES NECESARIA
Acción térmica considerada .....NO SE CONSIDERA
Acción reológica considerada.....NO SE CONSIDERA

- Nota: No se han considerado las acciones térmicas y reológicas, por no sobrepasar la distancia de 40 m entre juntas de dilatación ó bordes libres.

2.3.- ACCION SISMICA (NCSR-02)

Ab/g	0.07
COEFICIENTE DE CONTRIBUCIÓN (K)	1.2
DUCTILIDAD	BAJA

- SITUACIÓN GEOGRÁFICA: PUERTO REAL (CADIZ.)

No se han tenido en cuenta las acciones sísmicas, según el artículo 1.2.3 de la NCSR-02 al ser ab < 0'08 y ser una además una construcción de importancia moderada.

2.4.- CARACTERISTICAS DEL TERRENO E HIPOTESIS EN QUE SE BASA EL CALCULO DE CIMENTACIÓN.

Calidad del terreno o clasif. del mismo.....Arenas
Uso específico del terreno.....2,1 t/m^3
Coeficiente de trabajo del terreno .....1,5 Kg/cm^2
Asiento máximo admisible.....50 mm.
Por cuál de las siguientes causas se han adquirido estos conocimientos:
X a) Experiencias semejantes y próximas
□ b) Catas, examen efectuado
□ c) Sondeos (en este caso se adjuntarán los resultados del mismo)
Se acompaña estudio del terreno: Si □ No X

2.5.- HIPOTESIS DE CÁLCULO. MAYORACIÓN DE ACCIONES. MINORACIÓN DE RESISTENCIA DE LOS MATERIALES:

Estructura de hormigón

- ***Estados Límites Últimos.***

SITUACIÓN DE PROYECTO PERSISTENTE O TRANSITORIA:

- Situaciones en las que sólo actúa una acción variable:

$$\sum \gamma_G G_k + \gamma_Q Q_k$$

Siendo Gk el valor característico de las acciones permanentes y Qk el valor característico de la acción variable determinante.

Tomando los coeficientes de mayoración los siguientes valores:

	Favorable	Desfavorable
γ_G	1,0	1,5
γ_Q	0	1,6

- Situaciones en las que actúa más de una acción variable:

$$\sum \gamma_G G_k + 0{,}9 \sum \gamma_Q Q_k$$

Tomando los mismos coeficientes de ponderación anteriormente señalados. Para este proyecto no se han tenido en cuenta las situaciones accidentales ni las sísmicas.

- ***Estados Límites de Servicio.***

- Situaciones con una sola acción variable:

$$\sum \gamma_G G_k + \gamma_Q Q_k$$

Siendo Gk el valor característico de las acciones permanentes y Qk el valor característico de la acción variable determinante.

Tomando los coeficientes de mayoración los siguientes valores:

	Favorable	Desfavorable
γ_G	1,0	1,0
γ_Q	0	1,0

- Situaciones en las que actúa más de una acción variable:

$$\sum\gamma_G G_k + 0{,}9\sum\gamma_Q Q_k$$

Tomando los mismos coeficientes de ponderación anteriormente señalados.

Para este proyecto no se han tenido en cuenta las situaciones accidentales ni las sísmicas.

Se ha de tener muy en cuenta que para situaciones de proyecto con más de una acción variable, los coeficientes de mayoración de las acciones variables se encuentran multiplicados por 0,9, tanto en las combinaciones de Cimentación de Equilibrio, como en las de Cimentación Tensión sobre el Terreno, por lo tanto, los factores que multiplican a las cargas se ven reducidos al 90%.

Luego entonces en las combinaciones de E.L.U. con más de una acción variable, el coeficiente 1,6 pasará a ser 1,44.

En las combinaciones de E.L.S. con más de una acción variable, el coeficiente 1 de las acciones variables pasará a ser 0,9.

MINORACIÓN DE LA RESISTENCIA DE LOS MATERIALES.

B) Estructura de Hormigón

Minoración Acero	γ_s = 1.15
Minoración Hormigón	γ_c = 1.50

Minoraciones correspondientes a los niveles de control siguientes:

Control Hormigón	Estadístico
Control Acero	Normal
Control de ejecución	Normal

2.6.- CARACTERÍSTICAS DE LOS MATERIALES.

HORMIGÓN HA-35.

• Resistencia característica a los 28 días en probeta cilíndrica de 15 x 30 cm ..... $\mathbf{f_{ck} = 35}$ N/mm²

• Resistencia de cálculo ..... $\mathbf{f_{cd} = \frac{35}{1{,}5} = 23{,}33}$ N/mm²

• Resistencia a cortante ..... $\mathbf{0{,}10\xi(100\rho_1 f_{ck})^{1/3}}$ N/mm²

$\xi = \mathbf{1 + \sqrt{\frac{200}{d}}}$ con d en mm. $\qquad \mathbf{\rho_1 = \frac{A_s}{b_0 d} < 0{,}02}$

A_s = sección de la armadura longitudinal traccionada, en la sección.

f_{ck} = resistencia característica del hormigón (N/mm²).

Tracción → positiva. Compresión → negativa.

• Módulo de elasticidad ..... $\mathbf{E = 10.000\sqrt[3]{f_{cm,j}} = 32,00}$ KN/mm²

ACERO B-500-S.

• Límite elástico ..... $f_{yk} = 500$ N/mm²

• Resistencia de cálculo ..... $f_{yd} = \frac{f_{yk}}{\gamma_s} = \frac{500}{1,15} = 434,78$ N/mm²

• Módulo de elasticidad. ..... $E_s = 200.000$ N/mm²

2.7.- SISTEMA DE CIMENTACIÓN ADOPTADA.

Losa corrida de hormigón armado de 20 cm de canto y armada con doble mallazo electrosoldado de redondos de 6 mm de diámetro cada 15 centímetros en ambas direcciones, con refuerzos de redondos de 10 mm cada 1,00 m.

2.8.- BASES DE CALCULO DE LA ESTRUCTURA.

Cálculos con ordenador.

El cálculo de la estructura se ha realizado con ayuda de ordenador, empleando un programa informático de cálculo. Los datos del ordenador y del programa empleados son los siguientes:

- Tipo de ordenador:	Pentium IV-2.800 HT
- Programa utilizado:	Metal 3D y CYPECAD
- Versión y fecha:	2.007.1.I
- Empresa distribuidora:	CYPE INGENIEROS

A) HORMIGÓN EN MASA Y ARMADO.

De acuerdo con la Instrucción EHE, el proceso general de cálculo empleado es el de los "Estados Límite", que trata de reducir a un valor suficientemente bajo la probabilidad de que se alcancen aquellos estados límite en los que la estructura incumple alguna de las condiciones para las que ha sido proyectada. Las comprobaciones efectuadas para garantizar la seguridad estructural se han realizado mediante cálculo.

La determinación de las solicitaciones se ha realizado con arreglo a los principios de la Mecánica Racional, complementados por las teorías clásicas de la Resistencia de Materiales y de la Elasticidad. En general, el tipo de análisis global efectuado responde a un modelo lineal, si bien se han aceptado ocasionalmente redistribuciones plásticas en algunos puntos, habiendo comprobado previamente su ductilidad.

Las comprobaciones de los estados límite últimos (equilibrio, agotamiento e inestabilidad) se han realizado, para cada hipótesis de carga, con los valores representativos de las acciones mayorados por una serie de coeficientes parciales de seguridad, habiéndose minorando las propiedades resistentes de los materiales mediante otros coeficientes parciales de seguridad.

Las comprobaciones de los estados límite de servicio (fisuración y deformación) se han realizado para cada hipótesis de carga con acciones de servicio (valores representativos sin mayorar).

3.- CONCLUSION.

Con todos los datos descritos en los cálculos justificativos, se cree dar una idea clara de la instalación que se pretende realizar, a fin de obtener la autorización correspondiente de ejecución de obra.

El Puerto de Santa María, noviembre 2.025

SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MASIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NOVIEMBRE 2025

ANEXO 3: ACCESIBILIDAD

ACCESIBILIDAD EN PISCINAS DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

CTE – DB-SUA 9

3.1.1- Accesibilidad en el exterior del edificio

Existe un itinerario accesible que comunica los apartamentos turísticos con la piscina y la zona de descanso (VER PLANO)

1.2.5 -Piscinas

Se ha dispuesto al vaso una grúa para piscina o adaptable para tal efecto (VER PLANO)

DECRETO ANDALUCÍA 293/2009: Reglamento que regula las Normas de Accesibilidad

SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MASIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NOVIEMBRE 2025

ANEXO 4: FICHAS DE LA CONSEJERIA DE SALUD Y FAMILIA, SERVICIO DE SALUD AMBIENTAL

ANEXO III. FRECUENCIA MÍNIMA DE MUESTREO

Controles	En agua	En aire	Frecuencia mínima	Lugar donde deben realizarse los controles
Inicial	Todos	Todos	1 vez, según lo señalado en el artículo 8.2.a)	En laboratorio y en los contadores de la piscina.
Rutina	pH, desinfectante residual, turbidez, transparencia, temperatura, tiempo de recirculación	Todos	Al menos 1 vez por día y según lo señalado en el artículo 8.4 por la mañana antes de abrir las piscinas al público En piscinas públicas y en las piscinas de chapoteo, se realizará dos veces al día y al menos una de ellas en horas de máxima afluencia.	In situ y en los contadores de la piscina.
Periódico	Todos	Todos	Al menos una vez al mes * y según lo señalado en el artículo 8.4	En laboratorio y en los contadores de la piscina.

* El titular podrá solicitar a la autoridad competente una reducción de la frecuencia de muestreo del Control Periódico, cuando tras dos años de autocontrol, todos los valores del control de rutina y control periódico hayan cumplido siempre con los valores paramétricos del anexo I y II.

ANEXO IV. INFORMACIÓN BÁSICA PERIÓDICA POR PISCINA

Parte A. Instalación
– Provincia: Cádiz
– Municipio: El Puerto de Santa María
– Localidad: El Puerto de Santa Maria
– Código postal: 11403
– Dirección postal: CALLE RICARDO ALARCON Nº7.
– Personas Titular: EL PUERTO MANSIONS, S.L.
– Coordenadas geográficas: LATITUD: 36.5992397; LONGITUD: -6.2254086
– Denominación de la piscina: al aire libre
– Tipo de piscinas:
□ Tipo 1
X Tipo 2
□ Tipo 3A

– Agua de alimentación:
X Procedente de red pública
□ No procedente de red pública
□ Agua de mar

– Tipo/s de vaso/s:
Parte B. Tratamiento del agua de los vasos de la piscina. Vaso Nº: UNO_____

- Filtración:

x Por arena
□ Por diatomeas
□ Por zeolitas
□ Microfiltración

Nanofiltración
□ Ultrafiltración
□ Ósmosis inversa
□ Electrodiálisis reversible
□ Resinas

□ Otro tipo de filtración:

– Superficie filtrante: 13,11 m²

– Velocidad de filtración máxima:50 m³/ hora

– Desinfección:
X Hipoclorito sódico o cálcico
□ Dióxido de cloro
□ Cloraminas
□ Ácido Tricloroisocianúrico
□ Biguanidas
□ Bromoclorodimetilhidantoína
Ozono
□ Bromo
□ Ultravioleta
□ Electrolisis
□ Otros
– Floculantes:
– Corrector de pH:
– Otros tratamientos:

Parte C.

Parte C. Muestreos por vasos. Vaso Nº:_____

Temporada:	Fecha apertura:			Fecha cierre:			
Parámetros	Nº muestreos realizados	Nº muestreos conformes con valores paramétricos	Valor medio	Valor máximo	Valor mínimo	Unidad	Nº días con incumplimiento en la temporada
PH							
Temperatura							
Transparencia							
Potencial REDOX							
Tiempo de recirculación							
Turbidez							
Cloro libre residual							
Cloro combinado residual							
Bromo total							
Ácido Isocianúrico							
Escherichia coli							
Pseudomonas aeruginosa							
Legionella spp							
Humedad relativa							
Temperatura ambiente							
CO_2							
Otros (especificar)							

SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MASIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NOVIEMBRE 2025

PLANOS.

Nº 1 SITUACION Y EMPLAZAMIENTO. (VER PROYECTO)
Nº 2 IMPLANTACION, PLATA DE INSTALACIONES, BARREARAS ARQUITECTONICAS

Nº 3 IMPLANTACION, PLATA DE INSTALACIONES, BARREARAS ARQUITECTONICAS+

1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Denominación: CASA
Sector: Barrio Bajo
Ref. Catastral: 8242712/QA4584A
Situación: Ricardo Alcón 07

2. CARACTERÍSTICAS ACTUALES DEL INMUEBLE

Tipología: Casa entre medianeras
Uso: Residencial
Conservación: Bueno
Nº de Plantas: III
Alteraciones: Planta baja alterada por adecuación a uso comercial. Cegado de huecos en fachda.

3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE

Interés individual: Interesante composición de fachada por su sencillez y espontaneidad en la disposición y tipología de huecos.Arqueológico Subyacente-Grado I.

Interés global: Conforma el caserío tradicional, ayudando a mantener la imagen del conjunto histórico.

4. ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

La composición a nivel espacial y estructural; las fachadas y elementos característicos de las mismas, entre los que destaca el guardacantón, los patios y elementos singulares de los mismos.

5. ACTUACIONES CONTEMPLADAS

5.1 Actuaciones permitidas

Obras de conservación y mantenimiento, las de consolidación y las de acondicionamiento, así como las de restauración, reforma menor y las de reforma parcial.

5.2 Actuaciones prohibidas

Quedan prohibidas las ampliaciones verticales y horizontales, la demolición total y parcial que no estén contempladas en el Catálogo, definidas en las actuaciones permitidas, salvo las necesarias para las Actuaciones Obligadas.

5.3 Actuaciones obligatorias

Conservar la zona catalogada respetando tipología, morfología y ornamentación original.
Eliminar toldos y recuperar huecos originales

5.4 Actuaciones recomendadas

Las requeridas para garantizar la conservación de la finca.
Realizar las adaptaciones demandadas por el uso de manera respetuosa con el estado original.

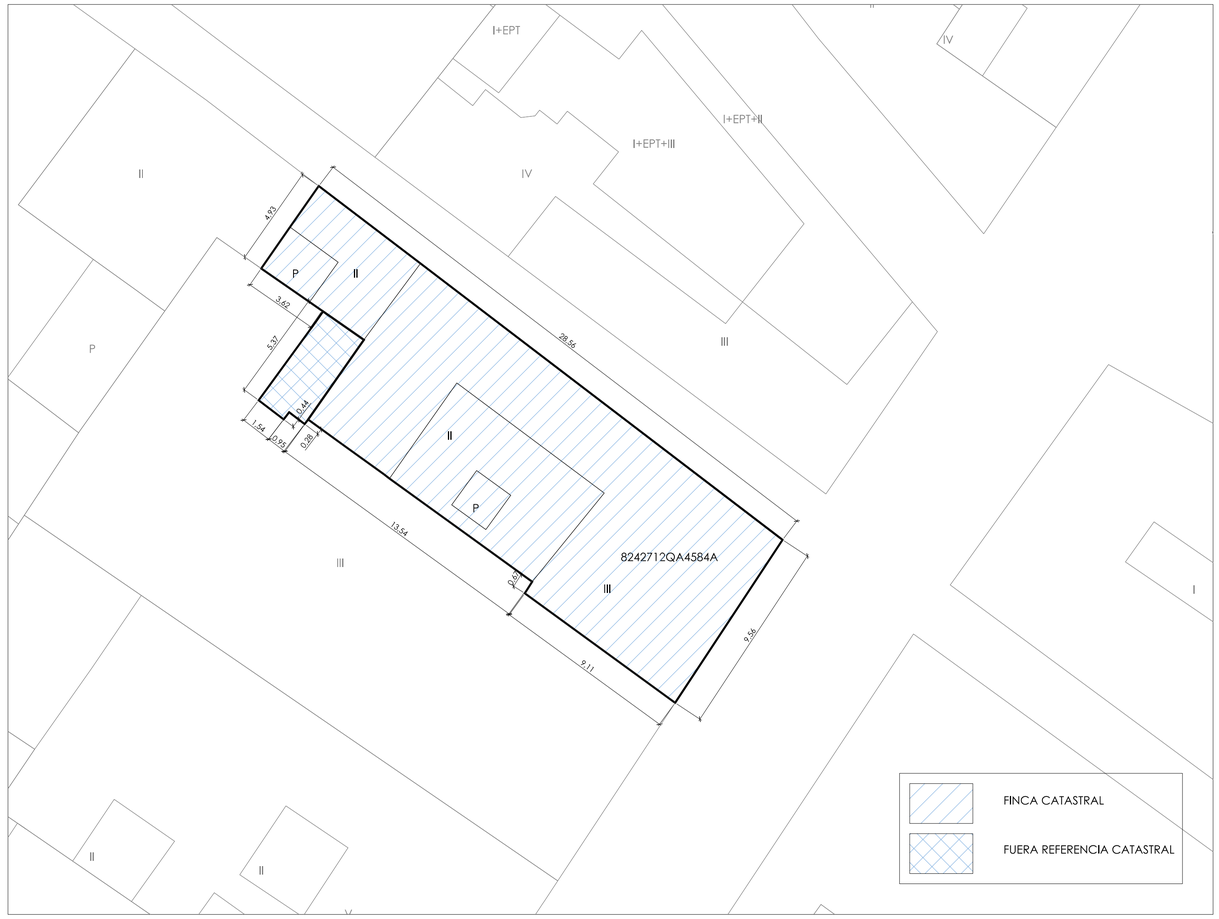
6. OBSERVACIONES







CATALOGO PREPICHE



SITUACIÓN

GOBIERNO DE ESPAÑA · VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8242712QA4584A0001EK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL RICARDO ALCON 7
11500 EL PUERTO DE SANTA MARIA [CÁDIZ]

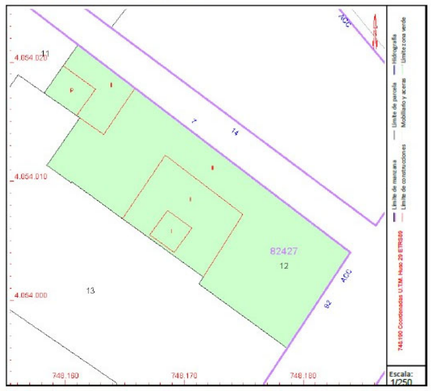
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 655 m2
Año construcción: 1890

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	168
COMERCIO	1/00/02	76
VIVIENDA	1/01/01	238
VIVIENDA	1/02/01	173

PARCELA

Superficie gráfica: 254 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



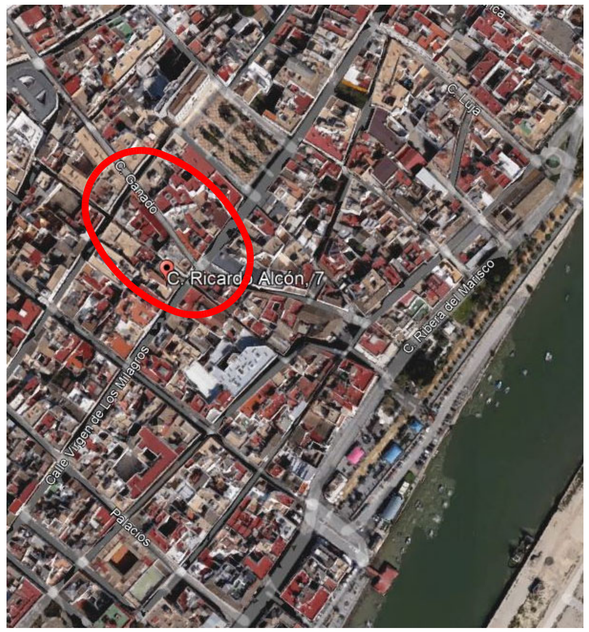
COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: EL PUERTO DE SANTA MARIA 1
Código registral único: 11021000108974
Fecha coordinación: 07/08/2025

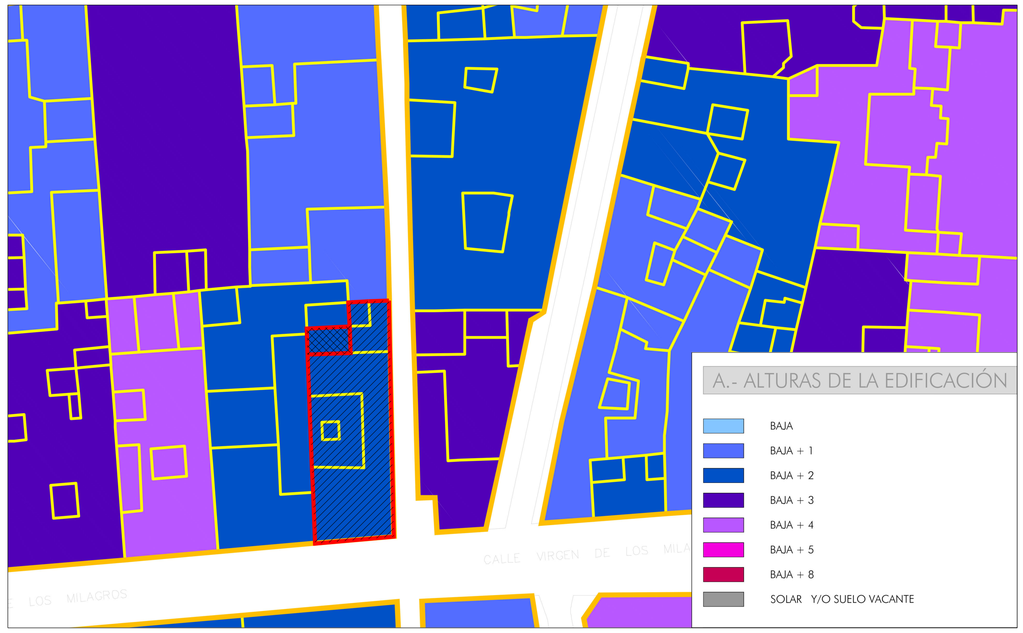
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 18 de Noviembre de 2025

FICHA CATASTRAL



VISTA AÉREA



PLANO DE ALTURA

N
O
E
S

arquitectura INGENIOARTE
Sociedad Colegial COA Cádiz 054

ANEXO DE JUSTIFICACIÓN DE INSTALACIÓN DE PISCINA EN CASA BURGUESA PARA ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURÍSTICO Y LOCAL SIN USO DEFINIDO

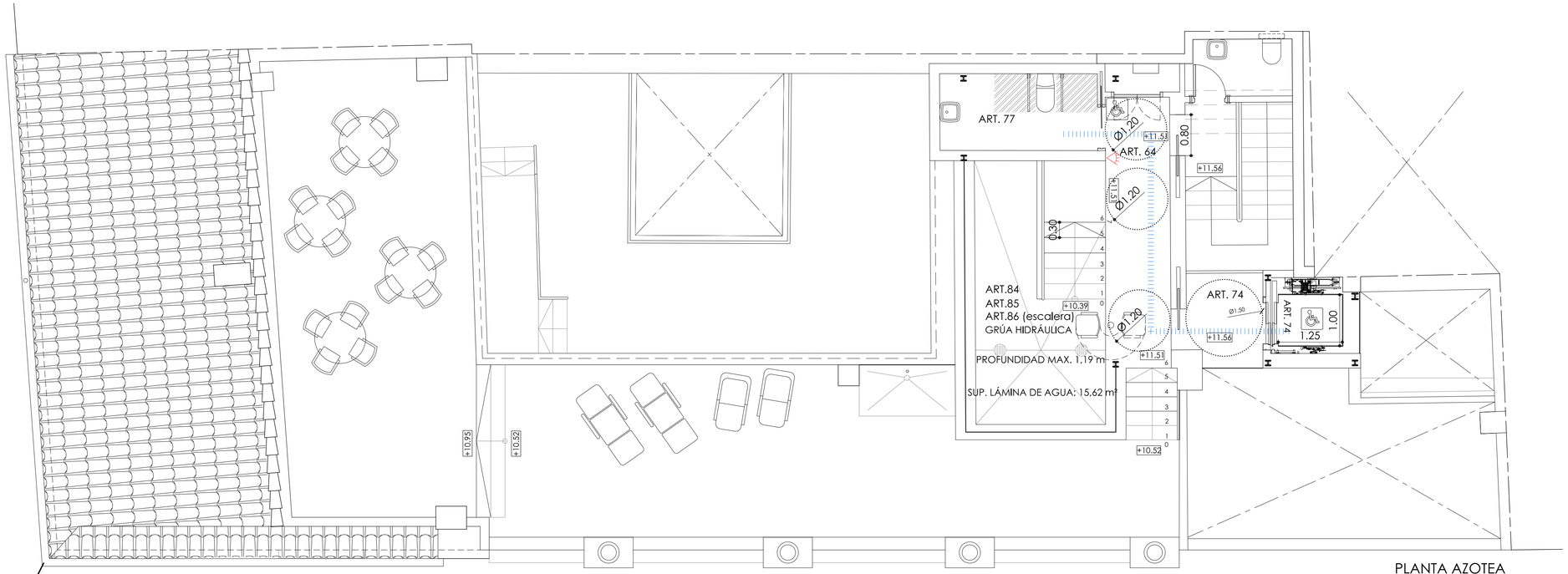
Situación: Calle Ricardo Alcón nº7. El puerto de Santa María. Cádiz

Técnico redactor: /sociedad colegial — Firma:
José Carlos Galán Jiménez (colg nº 598)/INGENIOARTE ARQUITECTURA SLP (S.C nº 054)

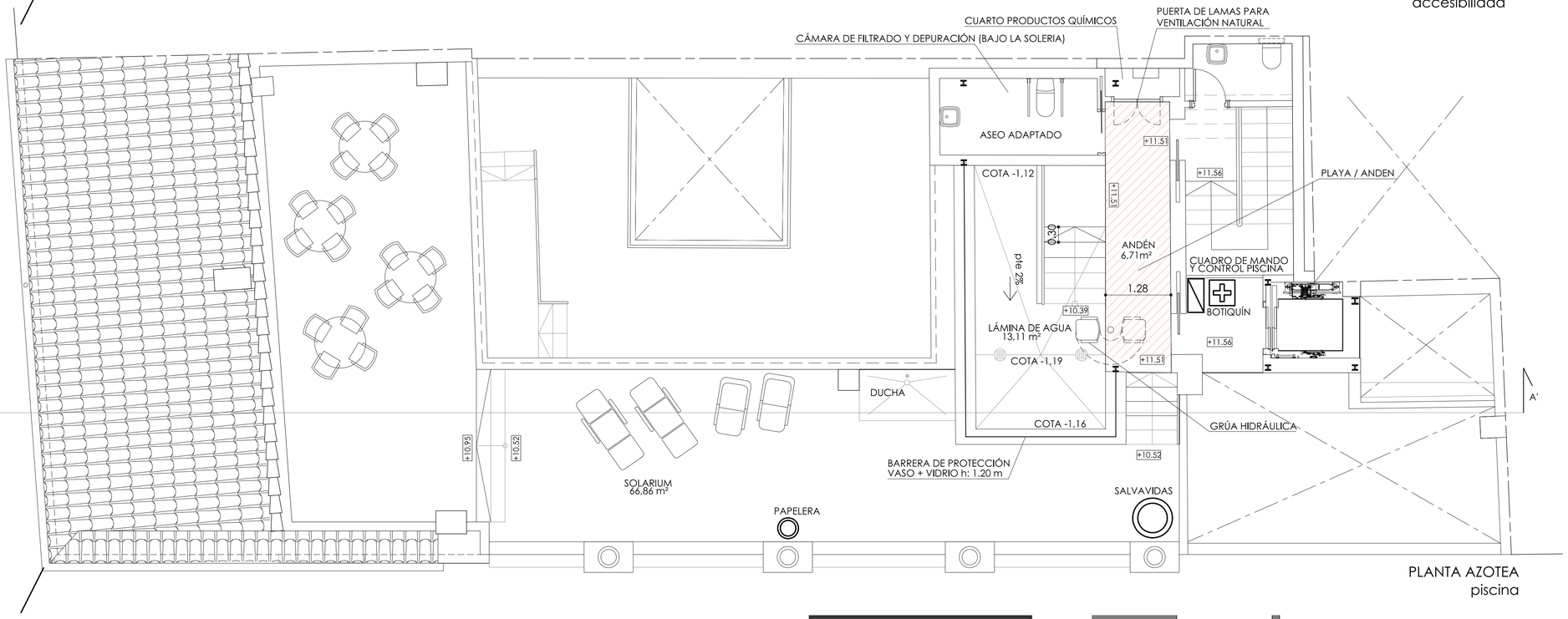
Plano número: 1
Modificado:

Propietario: EL PUERTO MANSIONS S.L. B-67884.221

Fecha: Noviembre 2025
Expediente: EX211103
Plano: SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN
Escala: S/E

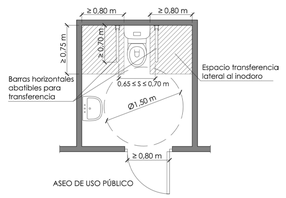


PLANTA AZOTEA
accesibilidad

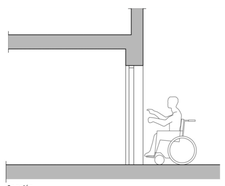


PLANTA AZOTEA
piscina

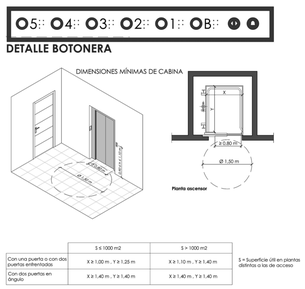
MEDIDAS TIPOS EXTRAÍDAS DEL DECRETO ANDALUZ DE ACCESIBILIDAD



ART. 77



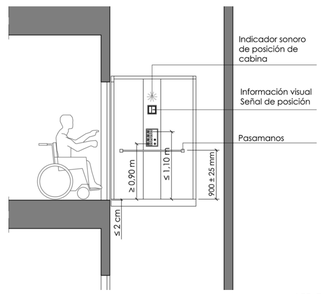
ART. 64



	S ≤ 1000 m2	S > 1000 m2
Con una puerta o con dos puertas enfrentadas	X ≥ 1,00 m , Y ≥ 1,25 m	X ≥ 1,10 m , Y ≥ 1,40 m
Con dos puertas en ángulo	X ≥ 1,40 m , Y ≥ 1,40 m	X ≥ 1,40 m , Y ≥ 1,40 m

S = Superficie útil en plantas distintas a la de acceso

ART. 74



ART. 74

ANEXO DE JUSTIFICACIÓN DE INSTALACIÓN DE PISCINA
EN CASA BURGUESA PARA ESTABLECIMIENTO
DE 8 APARTAMENTOS TURÍSTICO Y LOCAL SIN USO DEFINIDO

Situación: Calle Ricardo Alcón nº7, El puerto de Santa María, Cádiz

Técnico redactor: /sociedad colegial — Firma:
José Carlos Galán Jiménez (colg nº 598)/INGENIOARTE ARQUITECTURA SLP (S.C nº 054)

Plano número: 2
Modificado:

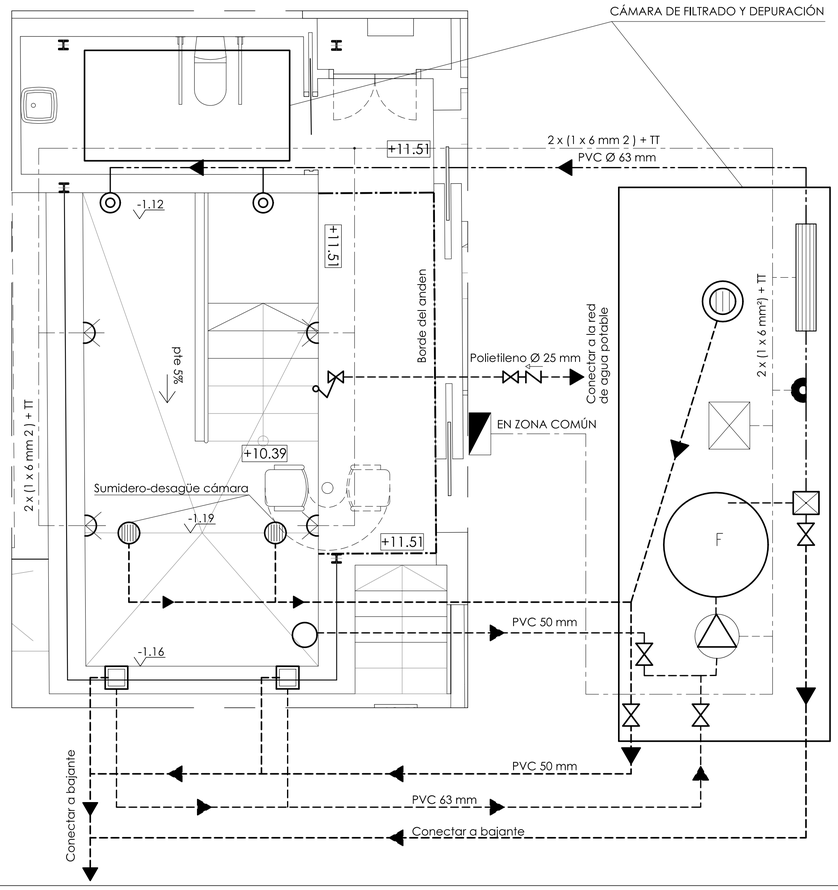
Propietario: EL PUERTO MANSIONS S.L. B-67884.221

arquitectura INGENIOARTE
Sociedad Colegial COA Cádiz 054

Fecha: Noviembre 2025
Expediente: EX211103
Plano: ACCESIBILIDAD
Escala: 1/50

ART. 74

PLANTA INSTALACIONES PISCINA



NOTAS DE OBRA:

- LOS PLANOS DE INSTALACIONES, REPRESENTAN ESQUEMAS DE LAS MISMAS AL NO PODERSE REPRESENTAR SIEMPRE A ESCALA REAL SUS ELEMENTOS. POR TANTO, SE REALIZARA SIEMPRE N REPLANTEO PREVIO DE TODOS LOS COMPONENTES QUE SERÁ MOTIVO/OBJETO DE APROBACIÓN POR PARTE DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA.
- TANTO CASETA DEPURACIÓN Y CUADRO SE INSTALARAN FUERA DE LAS ZONAS 0,1 Y 2.
- INSTALACIÓN ELÉCTRICA DE CASETA DEPURACIÓN SE REALIZARA SEGÚN ITC-BT-30, LOCAL MOJADO.

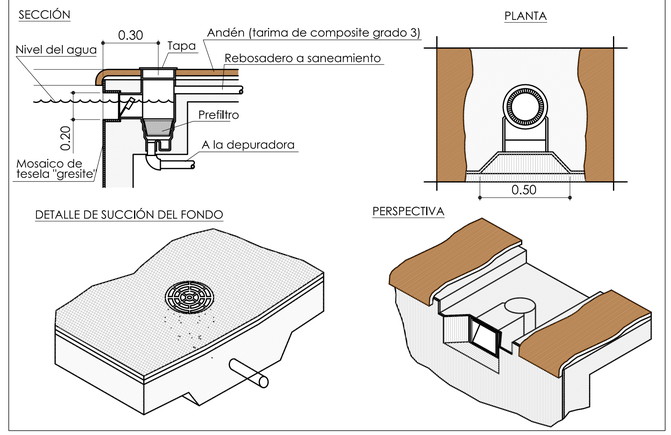
LEYENDA

- FOCO SUBACUATICO
- SKIMMER
- SUMIDERO-DESAGÜE POR GRAVEDAD
- SUMIDERO-DESAGÜE CÁMARA
- TOMA LIMPIA FONDO DN 50 mm
- IMPULSOR OJO CAMALEÓN
- FILTRO DE ARENA DN 600 mm
- CLORADOR SALINO
- EQUIPO DE DESINFECCIÓN POR OZONO
- REGULADOR DE NIVEL
- VALVULA DE BOLA
- VALVULA DE RETECIÓN
- CANALIZACIÓN ELECTRICA
- CANALIZACIÓN DE PVC DN 50 mm
- EQUIPO DE BOMBEO
- VALVULA DE 5 VIAS
- CUADRO ELÉCTRICO PROTECCIÓN PISCINA
- CÉLULA DE CONTROL CLORADOR

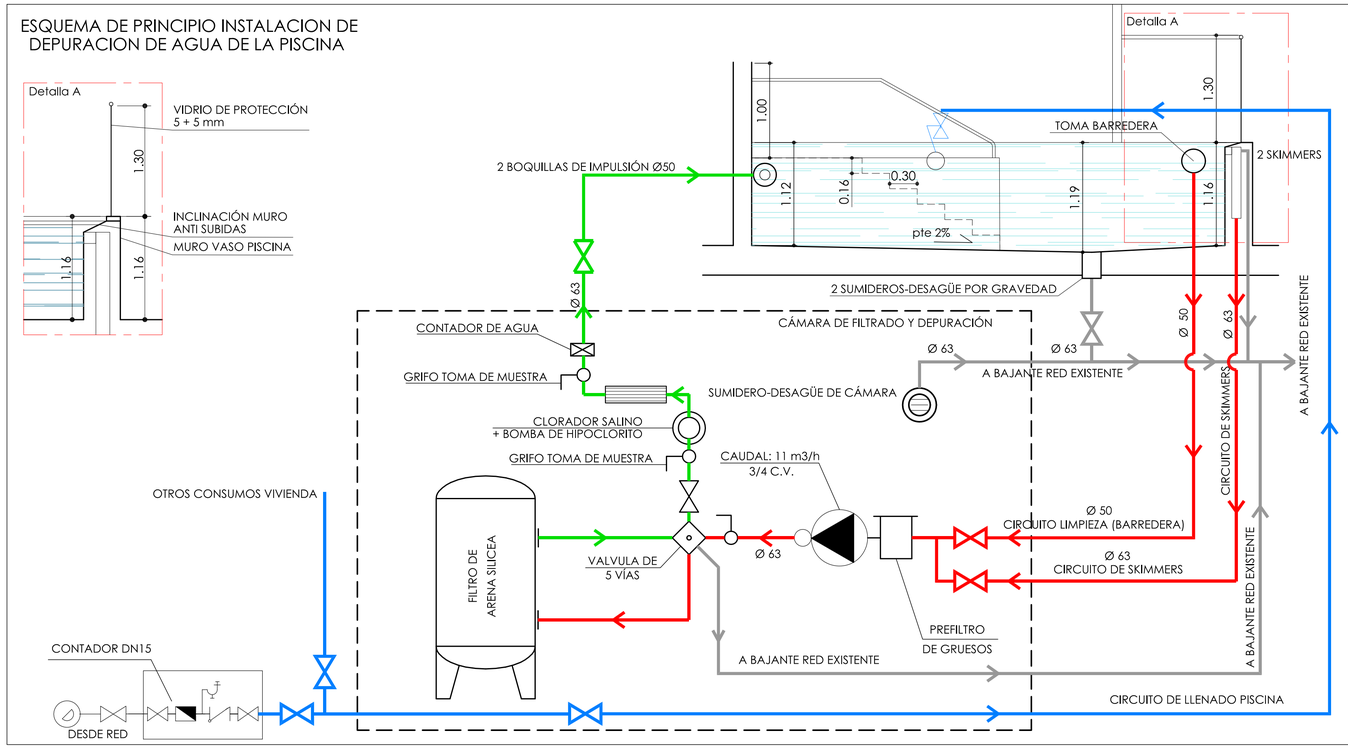
LEYENDA ACCESIBILIDAD

- ITINERARIO ACCESIBLE
- CIRCUNFERENCIA DE ÁMBITO DE GIRO ACOTADO
- AVISO LUMINOSO

DETALLE DE SKIMEER



ESQUEMA DE PRINCIPIO INSTALACION DE DEPURACION DE AGUA DE LA PISCINA



ANEXO DE JUSTIFICACIÓN DE INSTALACIÓN DE PISCINA
EN CASA BURGUESA PARA ESTABLECIMIENTO
DE 8 APARTAMENTOS TURÍSTICO Y LOCAL SIN USO DEFINIDO

Situación: Calle Ricardo Alcón nº7, El puerto de Santa María, Cádiz

Técnico redactor: /sociedad colegial — Firma:
José Carlos Galán Jiménez (colg nº 598)/INGENIOARTE ARQUITECTURA SLP (S.C nº 054)

Plano número: 3

Propietario: EL PUERTO MANSIONS S.L. B-67884.221

Modificado:

arquitectura INGENIOARTE
Sociedad Colegial COA Cádz 054

Fecha: Noviembre 2025

Expediente: EX211103

Plano: ESQUEMAS

Escala: 1/50

aseo adaptado

cuarto de productos químicos
0,80 m²

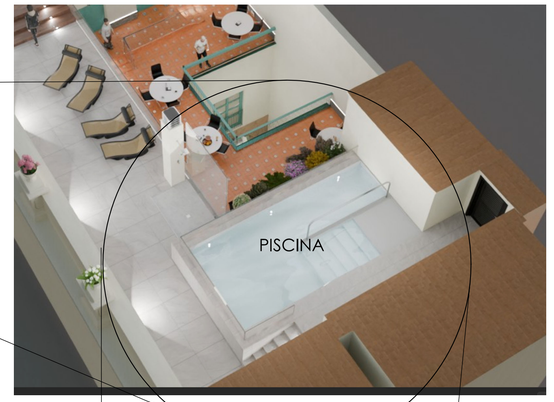
control de acceso limtado con cerradura en horario de baños

PISCINA
13,11 m²

ANDÉN
6,71m²

1.46
0.55
1.50
1.20
1.27
5.15
3.08
2.53
+11.51
+11.56
+11.51
+10.39
+11.56
+11.51
+10.52
+10.95
+10.52

PLANTA AZOTEA
cotas vaso de piscina





SECCION DEL VASO DE PISCINA

+15.46
+14.26
+11.51
+10.52
1.12
+10.95
+10.52

SECCIÓN PLANTA AZOTEA

ANEXO DE JUSTIFICACIÓN DE INSTALACIÓN DE PISCINA
EN CASA BURGUESA PARA ESTABLECIMIENTO
DE 8 APARTAMENTOS TURÍSTICO Y LOCAL SIN USO DEFINIDO

Situación: Calle Ricardo Alcón nº7, El puerto de Santa María, Cádiz

arquitectura
INGENIOARTE
Sociedad Colegial COA Cádz 054

Técnico redactor: /sociedad colegial — Firma:
José Carlos Galán Jiménez (colg nº 598)/INGENIOARTE ARQUITECTURA SLP (S.C nº 054)

Plano número: 4

Propietario:
EL PUERTO MANSIONS S.L. B-67884.221

Modificado:

Fecha: Noviembre 2025

Expediente:

Plano: PLANTA DE COTAS Y SECCION

Escala: 1/50

SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MASIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NOVIEMBRE 2025

4.6 GESTIÓN DE RESIDUOS

DATOS DE LA OBRA.

Tipo de obra	**ADECUACION Y REFORMA**
Emplazamiento	CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
Fase de proyecto	**REFORMADO DE PROYECTO BÁSICO**
Técnico redactor	**JOSÉ CARLOS GALAN JIMENEZ**
Dirección facultativa	**JOSÉ CARLOS GALAN JIMENEZ**
Productor de residuos *(1)*	EL PUERTO MASIONS, S.L.

1. ESTIMACIÓN DE LA CANTIDAD DE RCDs QUE SE GENERARÁN EN OBRA.

1.a. Estimación cantidades totales.

Tipo de obra	Superficie construida (m²)	Coeficiente (m³/m²) *(2)*	Volumen total RCDs (m³)	Peso Total RCDs (t) *(3)*
Nueva construcción	**83**	0,12	**9,96**	**7,968**
Demolición	**0**	0,85	**0**	**0**
Reforma		0,12	**0**	**0**
Total			**9,96**	**7,968**

Volumen en m³ de Tierras no reutilizadas procedentes de excavaciones y movimientos *(4)*	110,15

SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MASIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NOVIEMBRE 2025

1.b. Estimación cantidades por tipo de RCDs, codificados según Listado Europeo de Residuos.

Introducir Peso Total de RCDs (t) de la tabla anterior		7,97	
RESIDUOS NO PELIGROSOS			
Código LER	Tipo de RCD	Porcentaje sobre totales *(5)*	Peso (t) *(6)*
17 01 01	Hormigón	0,120	**0,9564**
17 01 02; 17 01 03	Ladrillos; Tejas y materiales cerámicos	0,540	**4,3038**
17 02 01	Madera	0,040	**0,3188**
17 02 02	Vidrio	0,050	**0,3985**
17 02 03	Plástico	0,015	**0,11955**
17 04 07	Metales mezclados	0,025	**0,19925**
17 08 02	Materiales de construcción a base de yeso no contaminados con sustancias peligrosas	0,020	**0,1594**
20 01 01	Papel y cartón	0,030	**0,2391**
17 09 04	Otros RCDs mezclados que no contengan mercurio, PCB o sustancias peligrosas	0,160	**1,2752**

2. MEDIDAS PARA LA PREVENCIÓN DE RESIDUOS EN LA OBRA OBJETO DEL PROYECTO.

X	Todos los agentes intervinientes en la obra deberán conocer sus obligaciones en relación con los residuos y cumplir las órdenes y normas dictadas por la Dirección Técnica.
X	Se deberá optimizar la cantidad de materiales necesarios para la ejecución de la obra. Un exceso de materiales es origen de más residuos sobrantes de ejecución.
X	Se preverá el acopio de materiales fuera de zonas de tránsito de la obra, de forma que permanezcan bien embalados y protegidos hasta el momento de su utilización, con el fin de evitar la rotura y sus consiguientes residuos.
X	Si se realiza la clasificación de los residuos, habrá que disponer de los contenedores más adecuados para cada tipo de material sobrante. La separación selectiva se deberá llevar a cabo en el momento en que se originan los residuos. Si se mezclan, la separación posterior incrementa los costes de gestión.
X	Los contenedores, sacos, depósitos y demás recipientes de almacenaje y transporte de los diversos residuos deberán estar debidamente etiquetados.
	Se dispondrá en obra de maquinaria para el machaqueo de residuos pétreos, con el fin de fabricar áridos reciclados.
	Se impedirá que los residuos líquidos y orgánicos se mezclen fácilmente con otros y los contaminen. Los residuos se deben depositar en los contenedores, sacos o depósitos adecuados.
	Otras (indicar cuáles):

3. OPERACIONES DE REUTILIZACIÓN, VALORIZACIÓN O ELIMINACIÓN A QUE SE DESTINARÁN LOS RCDs QUE SE GENERARÁN EN OBRA. *(8)*

OPERACIONES DE REUTILIZACIÓN

No se estima la reutilización de ninguno de los materiales procedentes de esta demolición.

OPERACIONES DE VALORIZACIÓN, ELIMINACIÓN.

En este apartado debemos definir qué operaciones se llevarán a cabo y cuál va a ser el destino de los RCDs que se produzcan en obra. *(9)*

RESIDUOS NO PELIGROSOS		
Tipo de RCD	Operación en obra *(10)*	Tratamiento y destino *(11)*
17 01 01:Hormigón	**Ninguna**	**Tratamiento en vertedero autorizado**
17 01 02; 17 01 03: Ladrillos; Tejas y materiales cerámicos	**Ninguna**	**Tratamiento en vertedero autorizado**
17 02 01: Madera	**Ninguna**	**Tratamiento en vertedero autorizado**
17 02 02: Vidrio	**Ninguna**	**Tratamiento en vertedero autorizado**
17 02 03: Plástico	**Ninguna**	**Tratamiento en vertedero autorizado**
17 04 07: Metales mezclados	**Ninguna**	**Tratamiento en vertedero autorizado**
17 08 02 : Materiales de construcción a base de yeso	**Ninguna**	**Tratamiento en vertedero autorizado**
20 01 01: Papel y cartón	**Ninguna**	**Tratamiento en vertedero autorizado**
17 09 04: Otros RCDs		

4. MEDIDAS PARA LA SEPARACIÓN DE LOS RESIDUOS EN OBRA.

El poseedor de RCDs (contratista) no hará separación in situ por falta de espacio físico en la obra. Encargará la separación de los siguientes residuos a un agente externo:	
X	Hormigón.
X	Ladrillos, tejas y cerámicos.
X	Madera.
X	Vidrio.
X	Plástico.
X	Metales.
X	Papel y cartón.
	Otros (indicar cuáles).

X	Al no superarse los valores límites establecidos en el RD 105/2008, no se separarán los RCDs

	in situ. El poseedor de residuos (contratista) o un agente externo se encargará de la recogida y transporte para su posterior tratamiento en planta.

El poseedor de residuos, deberá obtener del gestor externo, la documentación acreditativa de que éste ha cumplido, en su nombre, la obligación recogida en este apartado.

5. PLANO/S INSTALACIONES RELACIONADAS CON LA GESTIÓN DE RCDs EN OBRA.

Se adjunta plano de Gestión de Residuos en Planimetría.

6. PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES EN RELACIÓN CON EL ALMACENAMIENTO, MANEJO Y SEPARACIÓN DE LOS RCDs DENTRO DE LA OBRA.

Las siguientes prescripciones se modificarán y ampliarán con las que el técnico redactor considere oportunas.

Evacuación de Residuos de Construcción y demolición (RCDs).

- La evacuación de escombros, se podrá realizar de las siguientes formas:
  - Apertura de huecos en forjados, coincidentes en vertical con el ancho de un entrevigado y longitud de 1 m. a 1,50 m., distribuidos de tal forma que permitan la rápida evacuación de los mismos. Este sistema sólo podrá emplearse en edificios o restos de edificios con un máximo de dos plantas y cuando los escombros sean de tamaño manejable por una persona.
  - Mediante grúa, cuando se disponga de un espacio para su instalación y zona para descarga del escombro.
  - Mediante canales. El último tramo del canal se inclinará de modo que se reduzca la velocidad de salida del material y de forma que el extremo quede como máximo a 2 m. por encima del suelo o de la plataforma del camión que realice el transporte. El canal no irá situado exteriormente en fachadas que den a la vía pública, salvo su tramo inclinado inferior, y su sección útil no será superior a 50 x 50 cm. Su embocadura superior estará protegida contra caídas accidentales.
  - Lanzando libremente el escombro desde una altura máxima de dos plantas sobre el terreno, si se dispone de un espacio libre de lados no menores de 6 x 6 m.
  - Por desescombrado mecanizado. La máquina se aproximará a la medianería como máximo la distancia que señale la documentación técnica, sin sobrepasar en ningún caso la distancia de 1 m. y trabajando en dirección no perpendicular a la medianería.
- El espacio donde cae escombro estará acotado y vigilado. No se permitirán hogueras dentro del edificio, y las hogueras exteriores estarán protegidas del viento y vigiladas. En ningún caso se utilizará el fuego con propagación de llama como medio de demolición.
- Se protegerán los huecos abiertos de los forjados para vertido de escombros.
- Se señalizarán las zonas de recogida de escombros.
- El conducto de evacuación de escombros será preferiblemente de material plástico, perfectamente anclado, debiendo contar en cada planta de una boca de carga dotada de faldas.
- El final del conducto deberá quedar siempre por debajo de la línea de carga máxima del contenedor.
- El contenedor deberá cubrirse siempre por una lona o plástico para evitar la propagación del polvo.
- Durante los trabajos de carga de escombros se prohibirá el acceso y permanencia de operarios en las zonas de influencia de las máquinas (palas cargadoras, camiones, etc.)
- Nunca los escombros sobrepasarán los cierres laterales del receptáculo (contenedor o caja del camión), debiéndose cubrir por una lona o toldo o, en su defecto, se regarán para evitar propagación del polvo en su desplazamiento hacia vertedero.

Carga y transporte de RCDs.

- Toda la maquinaria para el movimiento y transporte de tierras y escombros (camión volquete, pala cargadora, dumper, etc.), serán manejadas por personal perfectamente adiestrado y cualificado.
- Nunca se utilizará esta maquinaria por encima de sus posibilidades. Se revisarán y mantendrían de forma adecuada.

Con condiciones climatológicas adversas se extremará la precaución y se limitará su utilización y, en caso necesario, se prohibirá su uso.
- Si existen líneas eléctricas se eliminarán o protegerán para evitar entrar en contacto con ellas.
- Antes de iniciar una maniobra o movimiento imprevisto deberá avisarse con una señal acústica.
- Ningún operario deberá permanecer en la zona de acción de las máquinas y de la carga. Solamente los conductores de camión podrán permanecer en el interior de la cabina si ésta dispone de visera de protección.
- Nunca se sobrepasará la carga máxima de los vehículos ni los laterales de cierre.
- La carga, en caso necesario, se asegurará para que no pueda desprenderse durante el transporte.
- Se señalizarán las zonas de acceso, recorrido y vertido.
- El ascenso o descenso de las cabinas se realizará utilizando los peldaños y asideros de que disponen las máquinas. Éstos se mantendrán limpios de barro, grasa u otros elementos que los hagan resbaladizos.
- En el uso de palas cargadoras, además de las medidas reseñadas se tendrá en cuenta:
    - El desplazamiento se efectuará con la cuchara lo más baja posible.
    - No se transportarán ni izarán personas mediante la cuchara.
    - Al finalizar el trabajo la cuchara deber apoyar en el suelo.
- En el caso de dumper se tendrá en cuenta:
- Estarán dotados de cabina antivuelco o, en su defecto, de barra antivuelco. El conductor usará cinturón de seguridad.
- No se sobrecargará el cubilote de forma que impida la visibilidad ni que la carga sobresalga lateralmente.
    - Para transporte de masas, el cubilote tendrá una señal de llenado máximo.
    - No se transportarán operarios en el dumper, ni mucho menos en el cubilote.
    - En caso de fuertes pendientes, el descenso se hará marcha atrás.
- Se organizará el tráfico determinando zonas de trabajo y vías recirculación.
- Cuando en las proximidades de una excavación existan tendidos eléctricos con los hilos desnudos, se deberá tomar alguna de las siguientes medidas:
    - Desvío de la línea.
    - Corte de la corriente eléctrica.
    - Protección de la zona mediante apantallados.
- Se guardarán las máquinas y vehículos a una distancia de seguridad determinada en función de la carga eléctrica.
- En caso de que la operación de descarga sea para la formación de terraplenes, será necesario el auxilio de una persona experta para evitar que al acercarse el camión al borde del terraplén, éste falle o que el vehículo pueda volcar. Por ello es conveniente la colocación de topes, a una distancia igual a la altura del terraplén y, como mínimo, 2 m.
- Se acotará la zona de acción de cada máquina en su tajo. Cuando sea marcha atrás o el conductor esté falto de visibilidad, estará auxiliado por otro operario en el exterior del vehículo. Se extremarán estas precauciones cuando el vehículo o máquina cambie de tajo y/o se entrecrucen itinerarios.
- En la operación de vertido de materiales con camiones, un auxiliar se encargará de dirigir la maniobra con objeto de evitar atropellos a personas y colisiones con otros vehículos.
- Para transportes de tierras situadas a niveles inferiores a lacota 0, el ancho mínimo de la rampa será de 4,50 m., en ensanchándose en las curvas, y sus pendientes no serán mayores del 12% o del 8%, según se trate de tramos rectos o curvos respectivamente. En cualquier caso, se tendrá en cuenta la maniobrabilidad de los vehículos utilizados.
- Los vehículos de carga, antes de salir a la vía pública, contarán con un tramo horizontal de terreno consistente, de longitud no menor a vez y media la separación entre ejes, ni inferior a 6 m.
- Las rampas para el movimiento de camiones y/o máquinas conservarán el talud lateral que exija el terreno.
- La carga, tanto manual como mecánica, se realizará por los laterales del camión o por la parte trasera. Si se carga el camión por medios mecánicos, la pala a no pasará por encima de la cabina. Cuando sea imprescindible que un vehículo de carga, durante o después del vaciado, se acerque al borde del mismo, se dispondrán topes de seguridad, comprobándose previamente la resistencia del terreno al peso del mismo.

Almacenamiento de RCDs.

- Para los caballeros o depósitos de tierras en obra se tendrá en cuenta lo siguiente:
- El material vertido en caballeros no se podrá colocar de forma que represente un peligro para construcciones existentes, por presión directa o por sobrecarga sobre el terreno contiguo.
    - Deberán tener forma regular.
- Deberán situarse en los lugares que al efecto señale la dirección facultativa, y se cuidará de evitar arrastres hacia la zona

de excavación o las obras de desagüe y no obstaculizará las zonas de circulación.
- No se acumularán terrenos de excavación junto al borde del vaciado, separándose del mismo una distancia igual o mayor a dos veces la profundidad del vaciado.
- Cuando el terreno excavado pueda transmitir enfermedades contagiosas, se desinfectará antes de su transporte y no podrá utilizarse, en este caso, como terreno de préstamo, debiendo el personal que lo manipula estar equipado adecuadamente.
- Los acopios de cada tipo de material se formarán y explotarán de forma que se evite su segregación y contaminación, evitándose una exposición prolongada del material a la intemperie, formando los acopios sobre superficies no contaminantes y evitando las mezclas de materiales de distintos tipos.
- Si se prevé la separación de residuos en obra, éstos se almacenarán, hasta su transporte a planta de valorización, en contenedores adecuados, debidamente protegidos y señalizados.
-El responsable de obra adoptará las medidas necesarias para evitar el depósito de residuos ajenos a la obra.

7. VALORACIÓN DEL COSTE DE LA GESTIÓN DE RCDs.

Tipo de Residuo	Volumen (m^3) *(12)*	Coste gestión (€/m^3) *(13)*	Total (€) *(14)*
Residuos de Construcción y Demolición.	9,96	10	99,6
Tierras no reutilizadas.	110,15	5	550,75
			650,35

NOTAS:

(1) Según las definiciones del RD 105/2008, el productor de residuos es la persona física o jurídica titular de la licencia urbanística en una obra de construcción o demolición. En aquellas obras que no precisen licencia urbanística, tendrá la consideración de productor de residuos la persona física o jurídica titular del bien inmueble objeto de una obra de construcción o demolición.

(2) Coeficientes basados en estudios realizados por el Instituto de Tecnología de la Construcción de Cataluña. Estos coeficientes pueden variarse en función de las características del proyecto.

(3) Obtenido multiplicando el volumen por 0.8 t/m^3, dato correspondiente a la compactación que alcanzan los RCDs en un vertedero de media densidad. Estos coeficientes pueden variarse en función de las características del proyecto.

(4) Dato obtenido directamente de proyecto.

(5) Podemos variar estos porcentajes según las características de nuestra obra y los tipos de residuos que se prevean se van a producir. Su suma tendrá que dar 1.

(6) Si algún valor aparece en rojo significa que ese residuo deberá separase EN OBRA para facilitar su valorización posterior. Valores límite de separación según RD 105/2008:

Obras que se inicien entre el 14 de agosto de 2008 y el 14 de febrero de 2010: (Hormigón 160t, ladrillos, tejas y cerámicos 80t, Madera 2t, Vidrio 2t, Plástico 1t, Metales 4t, Papel y cartón 1t).

Obras que se inicien a partir del 14 de febrero de 2010: (Hormigón 80t, ladrillos, tejas y cerámicos 40t, Madera 1t, Vidrio 1t, Plástico 0.5t, Metales 2t, Papel y cartón 0.5t).

(7) Para obras de demolición, rehabilitación, reparación o reforma se relacionarán los residuos peligrosos si los hubiere. Pondremos peso o volumen extraído directamente de las mediciones. Los tipos de residuos peligrosos son los designados con asterisco en el LER.

(8) Según el Anexo I. Definiciones del Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión

de Residuos Peligrosos en Andalucía (2004-2010), se entiende por:

***Reutilización**: el empleo de un producto usado para el mismo fin para el que fue diseñado originariamente.*

***Valorización**: todo procedimiento que permite el aprovechamiento de los recursos contenidos en los residuos sin poner en peligro la salud humana y sin utilizar métodos que puedan causar perjuicios al medio ambiente.*

***Eliminación**: todo procedimiento dirigido, bien al vertido de los residuos o bien a su destrucción, total o parcial, realizado sin poner en peligro la salud humana y sin utilizar métodos que puedan causar perjuicios al medio ambiente.*

(9) En la tabla se abre un menú desplegable en las casillas editables (casillas en blanco).

(10) Podemos elegir entre Separación (obligatorio para los tipos de residuos cuyas cantidades sobrepasen lo estipulado en el RD 105/2008; véase nota (6) del apartado 1.b)), o Ninguna (los residuos que marquemos con esta opción no se separarán en obra y se gestionarán "todo en uno").

(11) Podemos elegir entre las operaciones más habituales de Valorización: el Reciclado o la Utilización como combustible. Pero si desconocemos el tipo de operación que se llevará a cabo en la instalación autorizada, elegiremos la opción genérica Valorización en instalación autorizada.

Si el residuo va ser eliminado directamente en vertedero, marcaremos la opción Tratamiento en vertedero autorizado. El RD 105/2008 prohíbe el depósito en vertedero sin tratamiento previo. Según el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre por el que se regula la Eliminación de residuos mediante depósito en vertedero se entiende por:

***Tratamiento previo**: los procesos físicos, térmicos, químicos o biológicos, incluida la clasificación, que cambian las características de los residuos para reducir su volumen o su peligrosidad, facilitar su manipulación o incrementar su valorización.*

(12) Introducir los valores totales obtenidos de la primera tabla.

(13) Valores orientativos obtenidos de datos de mercado. El poseedor de residuos será quién aplicará los precios reales en el Plan de Gestión.

(14) El coste total debe aparecer como un capítulo independiente en el Presupuesto de proyecto.

El Puerto de Santa María, NOVIEMBRE 2025

El arquitecto,



Fdo.: José Carlos Galán Jiménez

4.07 ACTIVIDAD ARQUEOLOGICA

Junta de Andalucía

Consejería de Turismo, Cultura y Deporte
Delegación Territorial en Cádiz

Fecha: (la de la firma electrónica)

Ref.: SBBCC/MAVTI/GFU

MARCOS A. MARTELO FERNÁDEZ

Asunto: Oficio adjunto remito
Resolución autorización expte A 252/23

Adjunto remito Resolución de autorización de actividad arqueológica preventiva de análisis de estructuras emergentes y excavación con sondeos en C/ Ricardo Alcón n.º 7 en T.M. de El Puerto de Santa María (Cádiz)

Le recordamos que, de manera **PREVIA AL INICIO de la actividad,** será necesario:

– Estar el corriente de las **obligaciones** recogidas en el artículo **24.3** del Reglamento de Actividades Arqueológicas (en adelante, RAA).

– Entregar las copias de las **pólizas de Seguro** de Responsabilidad civil de la dirección y del Seguro de accidentes de los miembros del equipo a los que se refiere el artículo 11 del RAA.

– Presentar en ésta Delegación el **Libro Diario** (en adelante, LD) debidamente rubricado (con la firma de la dirección y, en su caso, de la persona responsable de seguridad y salud) a fin de que sea diligenciado conforme al art. 27 del RAA. La petición del mismo podrá formalizarse a través del email librodiario.dtcadiz.ccul@juntadeandalucia.es haciendo referencia al n.º de expediente.

En éste sentido podrá elegirse la opción del LD manual o del LD digital entendiendo que, en todo caso, deberá respetarse la opción elegida durante todo el procedimiento y continuar con las firmas íntegramente manuales o íntegramente digitales, según sea el caso, por lo que no será posible aceptar páginas sueltas de LD firmados manualmente y escaneado a posteriori cuando se ha elegido la opción del LD Digital, ni documentos con la firma digital impresa cuando el LD es manual.

– La dirección de la actividad estará obligada a **comunicar** de forma fehaciente a la Delegación Territorial las **fechas de inicio y finalización** de los trabajos en un plazo no superior a cuarenta y ocho horas, conforme a lo establecido en el art. 27.3 del RAA.

Lo que se notifica para que surta los efectos oportunos.

LA JEFA DEL SERVICIO DE BIENES CULTURALES
Fdo.: Verónica Torrens Ibarguren

C/ Cánovas del Castillo, 35.
11001 Cádiz.
T: 956 00 94 00 | F: 956 00 94 45
informacion.dpcadiz.ccul@juntadeandalucia.es

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	VERONICA TORRENS IBARGUREN	05/02/2024	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	Pk2jmUKTT5AEAQ6GSJTS4RMUVEF629	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA DE CÁDIZ POR LA QUE SE AUTORIZA LA ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA DE ANÁLISIS DE ESTRUCTURAS EMERGENTES Y EXCAVACIÓN CON SONDEOS EN C/ RICARDO ALCÓN N.º 7 EN T.M. DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA. EXPEDIENTE N.º A-252/23

EXAMINADO el expediente de autorización de la actividad arqueológica preventiva arriba denominada, se resuelve con la decisión que figura al final a la que sirven de motivación los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 06/07/2023, se presenta proyecto de solicitud de autorización de actividad arqueológica preventiva de análisis de estructuras emergentes y excavación con sondeos en C/ Ricardo Alcón n.º 7 en T.M. de El Puerto de Santa María (Cádiz) (n.º de registro: 202399907725876.)
SEGUNDO.- En fecha 27/12/2023 se emite informe de reparos por parte de los Servicios Técnicos de esta Delegación Territorial.
TERCERO.- En fecha 25/01/2024 y como respuesta a los reparos planteados se presenta nueva documentación por la parte interesada.
CUARTO.- Con fecha 31/01/2024 se emite Informe al respecto por parte de los Servicios Técnicos de esta Delegación Territorial.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el Título V sobre el Patrimonio arqueológico, establece en el artículo 52, la necesidad de la previa autorización de la Consejería de Cultura para la realización de todo tipo de excavaciones y prospecciones arqueológicas, terrestres o subacuáticas; el análisis de estructuras emergentes; la reproducción y estudio de arte rupestre. De igual modo, la Disposición Derogatoria única establece la vigencia de los Reglamentos dictados para la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, en la medida que no se opongan a lo establecido en la Ley 14/2007.

SEGUNDO.- La Resolución de 14 de febrero de 2022 de la Dirección General De Patrimonio Histórico y Documental, delega en las personas titulares de las Delegaciones Territoriales competentes en materia de patrimonio histórico de la Junta de Andalucía las competencias para la tramitación de los procedimientos de las actividades arqueológicas no incluidas en un Proyecto General de Investigación.

TERCERO.- De conformidad con lo establecido en el artículo 48 del Decreto 19/1995 de 7 de febrero de Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía y en virtud de las competencias atribuidas por el Decreto 168/2003 de 17 de junio del Reglamento de Actividades Arqueológicas y artículo 5.34 del Decreto 4/1993, de 26 de enero, del Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico, y visto bueno del Jefe de Servicio de Bienes Culturales, esta Delegación Territorial.

Es copia auténtica de documento electrónico

RESUELVE

Autorizar la Actividad Arqueológica referenciada, bajo la dirección de D. Marcos A. Martelo Fernández.
La presente autorización se concede sin perjuicio de obtener las demás autorizaciones o licencias necesarias en aplicación de la legislación urbanística, laboral o cualquier otra de carácter sectorial así como del cumplimiento de cualquier otro requisito exigible por la legislación vigente.
I.- La institución donde se depositarán los materiales será el Museo de Cádiz.
II.- El/la arqueólogo/a responsable de la inspección de la actividad será Dª M.ª Eugenia García Pantoja.

CONDICIONANTES A LOS QUE SE SUJETARÁ EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD

I.- La autorización tendrá la vigencia dispuesta en el art. 24.2 del Reglamento de Actividades Arqueológicas (un año, prorrogable por otro más, previo informe favorable de la Delegación Territorial correspondiente)
II.-Previo al inicio de los trabajos se deberá presentar ante la Delegación Territorial de esta Consejería copia de las pólizas de seguro de responsabilidad civil profesional y de seguro de accidente a los que se refiere el artículo 11 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.

III.- La actividad arqueológica será dirigida por D. Marcos A. Martelo Fernández..

Su metodología es aplicable a las condiciones del lugar donde se interviene y al tipo de actuación que la genera. El trabajo se va a realizar en dos fases:

- Fase 1: ejecución de 14 catas paramentales de entre 0,50 y 1,00 m de lado. En caso de necesi dad, para una mejor documentación del paramento, se podrá ampliar la dimensión de la cata en cuestión.

- Fase 2: se va a llevar a cabo 1 sondeo arqueológicos de 1,50 m de lado hasta una cota de afección de -0,30 m.

Según los resultados arqueológicos obtenidos en las Fases 1 y 2, se dictarán las medidas cautelares necesarias, una vez finalizados el Análisis Arqueológico de Estructuras Emergentes y la Excavación con Sondeos.

IV.- La dirección de la actividad estará obligada a comunicar de forma fehaciente a la Delegación Territorial las fechas de inicio y finalización de los trabajos en un plazo no superior a cuarenta y ocho horas, conforme a lo establecido en el art. 27.3 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.

V.- - La dirección de la actividad estará obligada a solicitar la inspección de la actividad si concurren las circunstancias descritas en el art. 31 del citado Reglamento.

VI.- De conformidad con lo establecido en el art. 85 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, con el art. 97 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, de 7 de febrero, y más concretamente en el art. 12 del Decreto 168/03, el porcentaje para la conservación y restauración será de hasta un 20% del presupuesto total de la actividad arqueológica que se destinará, bien a la consolidación del yacimiento o a la restauración de los materiales procedentes de la excavación, incluyendo su limpieza, siglado, almacenaje y transporte.

Es copia auténtica de documento electrónico

VII.- Será preceptiva la obligación de llevar un Libro Diario, conforme al art. 27, en el que previo al inicio de la actividad el responsable de seguridad y salud laboral deberá firmar su aceptación en el Libro Diario, conforme a lo establecido en el art. 10.2 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.

VIII.- Deberá de cumplimentarse igualmente, lo establecido en los artículos 38 y 39 del mencionado Reglamento referente al inventario y depósito de bienes muebles.

IX.- De la memoria preliminar y de la memoria definitiva se deberán de cumplimentar en los plazos y formas que establecen los artículos 32, 33, 34 del mismo Reglamento.

La presente resolución que no pone fin a la vía administrativa podrá ser recurrida en alzada ante la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación conforme a lo establecido en los artículos 112, 115, 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Notifíquese la presente Resolución a la dirección de la actividad, en la forma prevista en los artículos 41,41,42,43 y 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

EL DELEGADO TERRITORIAL DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTE
Resolución de 14 de febrero de 2022 (BOJA n.º 35, de 21 de febrero de 2022)
DT 3ª Decreto 300/2022, de 30 de agosto de 2022 (BOJA extraordinario n.º 29, de 30 de agosto de 2022)

JORGE VÁZQUEZ CALDERÓN

Es copia auténtica de documento electrónico

4.8 ACOMETIDAS

A LA ANTENCION DE APEMSA, Aguas del Puerto Empresa Municipal S.A.

SOLICITUD DE PLANOS DE ACOMETIDAS


solitud de suministro

I ingenioarte@arquitectosdecadiz.com
Para 'registro@apemsa.es'

A LA ANTENCION DE APEMSA, Aguas del Puerto Empresa Municipal S.A.

SOLICITUD DE PLANOS DE ACOMETIDAS

ESTIMADO SEÑOR:
APEMSA, S.A.
Calle Aurora nº1
11.500 El Puerto de Santa María (Cádiz)
registro@apemsa.es

ESTIMADO SEÑOR:
APEMSA, S.A.
Calle Aurora nº1
11.500 El Puerto de Santa María (Cádiz)
registro@apemsa.es

Por la presente y al amparo del expediente RGE_AYT-203418/2021 de licencias de obra mayor sita en la calle Ricardo Alcón nº7 del Puerto de Santa María, para la reforma y rehabilitación de casa burguesa para establecimiento de 8 apartamentos turísticos, zona común con piscina y local sin uso definido.

La parcela donde se va a reformar el edificio está situada en la calle Ricardo Alcón nº7, con referencia catastral nº8242712QA4584A0001EK.

El edificio constará de los siguientes aparatos:

- 13 inodoros (0,10 l/s): 1,30 l/s
- 13 lavabos (0,10 l/s): 1,30 l/s
- 10 duchas (0,20 l/s): 2,00 l/s
- 8 lavadora (0,10 l/s): 0,80 l/s
- 8 fregadero (0,20 l/s): 1,60 l/s
- 1 piscina (0,10 l/s): 0,40 l/s

TOTAL, CAUDAL INSTANTANEO DEMANDADO: 7,40 l/s

Además, le informo que:

Promotor

- Nombre: EL PUERTO MANSIONS S.L.
- C.I.F.: B-67.884.221
- Domicilio: Paseo virgen del Puerto nº 65, 10D
- Población / Código postal: Madrid / 28.005

SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MASIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NOVIEMBRE 2025

Proyectistas principales

- Nombre de la sociedad colegial: Ingenioarte Arquitectura SLP
- Sociedad Nº54 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz
- Técnico redactor: José Carlos Galán Jiménez, arquitecto colegiado COA Cádiz Nº598)
- Domicilio social: C. Berrocalas Nº3, bajo
- Población / Código postal: Jerez de la Frontera, Cádiz / 11.403
- Teléfonos / fax / correo electrónico: 673 555 807 josecarlosgj@arquitectosdecadiz.com

EXPONGO:

Que se exige como condicionantes a la aprobación de la Licencia de obras a aportación de "planos de acometida de redes urbanas aprobados por empresas suministradoras".

Por todo ello, remitimos este documento con el fin de hacer formal la petición de dicha planimetría. Tal y como indica el escrito al que hace referencia esta petición, el plazo para presentar toda la documentación solicitada es de dos meses, con lo cual, rogaríamos que pudieran remitirnos estos planos en la mayor brevedad de tiempo que sea posible con el fin de compilar toda la documentación a tiempo.

Muchas gracias de antemano por su colaboración y reciban un cordial saludo.
SE ADJUNTA PLANOS DE CAD de todas las plantas

e-distribución

PETICIÓN DE SUMINISTRO

PRESOLICITUD

SOLICITANTE (Promotor, Constructor, Industrial, Organismo Oficial, particular, etc.)

Razón social / Nombre:	EL PUERTO MANSIONS, S.L.			**CIF/NIF:**	B67884221
Dirección	**Vía:** PASEO VIRGEN DEL PUERTO			**Nº:** 65	**Piso:** 10º D
Población:	MADRID	**C.P.:** 28005	**Provincia:** MADRID		
Teléfono contacto:	629948892	**Correo electrónico(1):**	silviafdez73@yahoo.es		
Persona de contacto:	SILVIA FERNANDEZ PEREZ				

(1) Para agilizar el envío de las condiciones técnico económicas o cualquier comunicación asociada, rogamos nos indique su correo electrónico. Este dato no será utilizado para otro propósito.

REPRESENTANTE (SI EXISTE2). (Empresa instaladora, Ingeniería, Asesoría Energética, Comercializadora, etc.)

Razón social / Nombre:	MANUEL CAMPOS PARRA			**CIF/NIF:**	31712973K
Dirección	**Vía:** C/ CIUDAD DEL CUERVO			**Nº:** 13	**Piso:**
Población:	TREBUJENA	**C.P.:** 11560	**Provincia:** CADIZ		
Teléfono contacto:	600262394	**Correo electrónico(1):**	manuelcamposparra@hotmail.com		
Persona de contacto:	MANUEL CAMPOS PARRA				

(2) En caso de que el solicitante realice la petición a través de un representante, se deberá adjuntar el documento de autorización firmado por el solicitante.

DATOS DE LA PETICIÓN DE SUMINISTRO

TIPO DE PETICIÓN: ☑ Nuevo suministro ☐ Ampliación de potencia ☐ Provisional de obras / Eventual

Potencia Solicitada: 48,20 **Tensión Solicitada:** BT **Nivel de tensión solicitada:** 3x230/400

DIRECCIÓN PETICIÓN DE SUMINISTRO

Dirección	**Vía:** CALLE RICARDO ALCON			**Nº:** 7	**Piso:**
Población:	EL PUERTO DE SANTA MARIA	**C.P.:** 11500	**Provincia:** CADIZ		
Aclarador:					

(*) Cordenadas UTM Huso: 29 x: 748174,58 y: 4054009,22

USO DE LA FINCA:

☑ Inmueble Viviendas	☐ Local Comercial	☐ Industria	☐ Urbaniz. Residencial	☐ Parcela	☐ Otros
☐ Viv. Unifamiliares	☐ Edificio Comercial	☐ Polígonos	☐ Vehículo Eléctrico	☐ Bombeo	
	☐ Edificio Oficinas	☐ Urbaniz. Indust.	☐ Alumbr. Público	☐ Edificio Público	

ESTRUCTURA DE LA FINCA

Desglose por finca:	**Nº**	**Superficie (m2)**	**P. Unit (kW)**	**P. Total (kW)**
Viviendas electrif. básica (≤ 160 m2):				
(**) Viviendas electrif. elevada (> 160 m2):				
Locales comerciales/oficinas/industriales:	1	45	4,60	4,60
Plazas totales de aparcamiento:				
(***) Plazas recarga de vehículo eléctrico:				
¿Se va a instalar Sistema de Protección de la línea gral. de alimentación (SPL)?:	SI / NO			
Servicios Generales:				
Ascensor:				
Escalera (kW):				
Garajes:				
Otros (kW):	1		43,60	43,60

Vehículo Eléctrico

Nº DE ESCALERAS: **Nº DE PLANTAS:** **Nº DE PISOS POR PLANTA:**

Este formulario deberá imprimirse a doble cara, o en su defecto, deberán graparse las dos hojas.

Declaro bajo mi responsabilidad, a efectos de solicitud de suministro eléctrico en la dirección arriba indicada, que tengo interés legítimo para efectuar la presente solicitud puesto que dispongo del título suficiente en relación a la propiedad o posesión de la finca, representación del titular de la finca, expectativa de adquirir la propiedad o el alquiler, etc.
Esta manifestación es fiel y auténtica, y asumo las responsabilidades legales de toda falsedad u omisión, con total indemnidad para EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal..

Razón Social / Nombre: EL PUERTO MANSIONS, S.L.

Firma Solicitante/Representante debidamente acreditado:

Documento NSYSR-001

Fecha: 12/08/2022

23/10/2018 Versión v2.9

Esta presolicitud será considerada solicitud firme en un plazo de 48 horas a partir de su recepción, una vez validada la información contenida en la misma. En caso de ser precisa información adicional nos pondremos en contacto con usted para solicitársela.

e-distribución	**PETICIÓN DE SUMINISTRO**	***PRESOLICITUD***

ANEXO

OBSERVACIONES

REF CATASTRAL 8242712QA4584A0001EK

NOTAS:

(*) El cliente debe aportar plano parcelario con la ubicación del suministro o coordenadas UTM, si éste no se encuentra en suelo urbano con nombre de calle y número conocidos.

(**) A las viviendas con previsión de aire acondicionado o calefacción eléctrica y a las viviendas unifamiliares con instalación de recarga para vehículo eléctrico les corresponde electrificación elevada independientemente de su superficie.

(***) El nº mín. de plazas de recarga VE será del 10% del total en aparcamientos en régimen de propiedad horizontal y de 1 por cada 40 plazas en aparcamientos colectivos de cualquier otro tipo. La Potencia unitaría mínima debe ser de 3,68 kW.

(****) Si se trata de un suministro eventual, se deberá facilitar la fecha de inicio y final de necesidad del suministro

DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA APERTURA DE SOLICITUDES DE SUMINISTRO

- **EL PRESENTE FORMULARIO CUMPLIMENTADO**

Si se trata de suministros eventuales o provisionales de obra, o cuando no es posible identificar la dirección del suministro por población, nombre de calle y número de portal o la calle es de nueva urbanización:

- **PLANO DE SITUACIÓN DEL SUMINISTRO**

Si es una petición de "ampliación de potencia" o ha existido un suministro previamente:

- **NÚMERO DE CUPS**

Si la solicitud está dentro del intervalo de potencia entre 90 y 100kW, o para PROMOCIONES DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES, INMUEBLES DE VIVIENDAS O MIXTAS, o para URBANIZACIONES DE POLÍGONOS INDUSTRIALES O RESIDENCIALES:

- **PLANO DE PLANTA Y DISTRIBUCIÓN DE LAS PARCELAS** en el que se identifiquen claramente pisos, locales y potencias de forma que se pueda validar la previsión de cargas. En urbanizaciones de polígonos, opcionalmente con propuesta de ubicación de los centros de transformación.

Si el solicitante realiza la petición a través de un representante:

- **DOCUMENTO ACREDITATIVO DE LA REPRESENTACIÓN DEL SOLICITANTE**. Este documento también será necesario cuando el solicitante sea un Organismo Oficial (Ayuntamientos, MOPT, etc.). Si se trata de una ampliación de potencia y el solicitante no coincide con el titular del contrato, será obligatorio presentar el documento acreditativo de la representación del titular del contrato.

La documentación anterior deberá ser remitida por correo electrónico a la siguiente dirección: conexiones.edistribucion@enel.com

NOTA: Para proceder a la apertura de la petición de suministro de forma rápida, es imprescindible que incluya toda la documentación necesaria.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES	
RESPONSABLE	EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal
FINALIDAD	• Atender la solicitud de nuevo suministro/servicio.
LEGITIMACIÓN	• Tratamientos necesarios para atender la solicitud de nuevo suministro: cumplimiento de una obligación legal y, en su caso, ejecución del contrato.
DESTINATARIOS	No se cederán los datos facilitados a terceros, salvo obligación legal. Adicionalmente, podrán tener acceso a los datos personales los proveedores de servicios que EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal. contrate o pueda contratar y que tengan la condición de encargados del tratamiento. Asimismo, es posible que algunos de estos encargados del tratamiento se encuentren localizados fuera del Espacio Económico Europeo.
DERECHOS	Acceso, rectificación, cancelación, limitación del tratamiento y portabilidad de los datos en los casos y con el alcance que establezca la normativa aplicable en cada momento.
INFORMACIÓN ADICIONAL	Puede consultar más información sobre la política de protección de datos de EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal en la página web, www.edistribucion.com .

Declaro bajo mi responsabilidad, a efectos de solicitud de suministro eléctrico en la dirección arriba indicada, que tengo interés legítimo para efectuar la presente solicitud puesto que dispongo del título suficiente en relación a la propiedad o posesión de la finca, representación del titular de la finca, expectativa de adquirir la propiedad o el alquiler, etc.
Esta manifestación es fiel y auténtica, y asumo las responsabilidades legales de toda falsedad u omisión, con total indemnidad para EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal.

Razón Social / Nombre: EL PUERTO MANSIONS, S.L.

Firma Solicitante/Representante debidamente acreditado:

Documento NSYSR-001
23/10/2018 Versión v2.9

Fecha: 12/08/2022

ingenioarte@arquitectosdecadiz.com

Para: registro@apemsa.es
Asunto: SOBRE LA PETICIÓN DE SUMINISTRO DE AGUAS Y EVACUACION EN CALLE RICARDO ALARCON Nº7

Se solicita información de redes respecto al PROYECTO BÁSICO PARA LA
REFORMA Y REHABILTACION DE CASA BURGUESA A UN ESTABLECIMINETO DE 8 APARTAMENTOS
TURISTICOS Y LOCAL SIN USO DEFINIDO EN LA CALLE RICARDO ALCÓN Nº7. EL PUERTO DE SANTA MARIA.

Adjunto planos y referencia catastral



Mrv+#Fdurv#Jdoxq#Mlp+qh}#
Dutxlwhfwr#/#dutxlwhfwr#w+fqlfr#
#
Fdoh#Ehurfdolv#q-61#Mhuh}#gh#ol#Urqwhud1#F«gl}#
Wlo#;89#43#::#63#
##
éylvlwh#qxhvwud#sdjlqd#Zhe$##
zzz1qjhqlrduwh1frp#

4.09 APORTACION CONSEJERIA DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTES

Asunto: Expte. 2022/554 – Trámite de audiencia
DATOS ADMINISTRATIVOS
Expte.: 2022/554
N.º Registro: 202273400003277
Fecha registro: 28 de octubre de 2022

Justificar la necesidad de demoler la última crujía. En caso de quedar justificado y sea necesaria su reconstrucción, se deberá detallar el cumplimiento de la normativa que afecta a los nuevos elementos ***que, en su caso, se diseñen como patios (Art. 4.2.6) y volumen y ubicación del castillete (Art. 4.2.10)***

En el edificio no se demolerá los elementos constructivos que generen nuevos patios dado que se mantiene los actuales. La propuesta reforma deja el espacio de la crujía prevista inicialmente para la construcción de un patio para el emplazamiento de la escalera de servicio.

Respecto a los cuerpos o volúmenes por encima de la altura reguladora se ha considerado la construcción de un nuevo castillete que alberga la caja de escaleras, el desembarco del ascensor y dos aseos. Estos aseos son exigencia de la regulación sectorial del Decreto 485/2019 de 4 de junio, por el que se aprueba el Reglamento Técnico-Sanitario de las piscinas en Andalucía, Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas y el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. Con ello se acoge a la determinación 1. del articulado: "*Con carácter general, por encima de la altura señalada en el artículo 4.2.8 sólo podrán elevarse instalaciones técnicas del edificio: aire acondicionado, placas solares, de telecomunicación, de radiocomunicación, etc. De igual modo podrán elevarse cuartos de máquinas de ascensor, cajas de escaleras y servicios generales de la finca, que no computarán a efectos de edificabilidad si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales"*

Mantener la edificabilidad existente dado que en la Ficha del Catálogo aparece la prohibición de ampliaciones verticales y horizontales al permitirse la reforma menor y parcial, asimismo del Art. 4.2.11 se deriva que se ha de conservar la edificabilidad actual porque no se admite la reforma general del ***inmueble.***

En el proyecto no altera la edificabilidad existente expuesta en la ficha del catálogo (140 N3) y materializada en la edificación.

Incrementar la documentación fotográfica del estado actual del edificio, en especial de los patios, para poder analizar los elementos singulares que contienen, en este sentido, no se admite la ocupación de la galería de la planta baja del patio principal porque las arcadas deben quedar exentas como elemento ***característico de esta tipología.***

Se aporta dos planos con referencia fotográficas incluidos en el documento de reformado de proyecto básico, plano número 01.01 y 01.02

Justificar, entre otros, los parámetros que regulan las condiciones de los elementos que componen las fachadas contempladas en los artículos 4.2.13, 4.2.14 y 4.2.16 en el caso de proponer nuevos elementos, señalando dimensiones, materiales y acabados de carpinterías, herrajes, paños ciegos, pretil de azotea (que debe ser macizo), etc. a implementar en la memoria y en los planos.

La propuesta de la fachada que da su frente a la calle Ricardo Alcón pretende subsanar las irregularidades de las alineaciones de los huecos existente en su parte derecha. Al respecto se observa que los morteros presumiblemente oculten bajo el revestimiento otra disposición que deberá ser objeto de estudio y análisis una vez se halla retirado este soporte.

No obstante, la nueva disposición cumple con los requerimientos en el diseño de los huecos, dimensiones y materiales de las carpinterías. No se ejecutará nuevos balcones.

Así se expone que la superficie de la fachada es de 303.68 m². La propuesta alcanza un área incluidos los huecos existentes y nuevos de 43.74 m². Esta cantidad es inferior al 45% de la exigencia del articulado.

Por otro lado, la suma de los anchos de los huecos asciende a 8.21 metros en planta baja (20.28 %), a 9.32 metros en la planta primera (19.17%) y a 5.84 en la segunda (16.29%). Así mismo las longitudes correspondientes a los tramos de las fachadas en la planta baja asciende a 28.49 metros, en la primera a 28.49 metros y 22.08 en la segunda. Estos valores están muy por debajo de la exigencia del 45% de la suma de las luces de los huecos de la planta baja y del 40% para el resto de las plantas.

Los acabados en ambas plantas serán con revestimiento de mortero de cal, pintura al silicato de color blanco. Las molduras de las cornisas y jambeados tendrán un aspecto en piedra arenisca después de haber eliminado la pintura que la oculta. Todas las carpinterías dispondrán de tapaluces que en ocasiones será los existente tras una exhaustiva restauración y reparación.

Las carpinterías, tanto nuevas como existentes, serán de madera pintadas en color blanco. Las rejas de los balcones y barandillas en verde carruaje. El zócalo se pintará en negro. Por otro lado, se restaurará el guardacantón eliminando las capas de pintura existentes

4.10 JUSTIFICACION LUMINICA

CALLE RICARDO ALCÓN

Contacto:
N° de encargo:
Empresa:
N° de cliente:

Fecha: 22.09.2022
Proyecto elaborado por: Dpto Técnico ASVITAE

ASVITAE TECNOLOGÍAS, S.L.
C/ La Pau 17
46960 Aldaia (Valencia)
www.asvitae.com

Proyecto elaborado por Dpto Técnico ASVITAE
Teléfono 961 815 660
Fax
e-Mail tecnico@asvitae.com

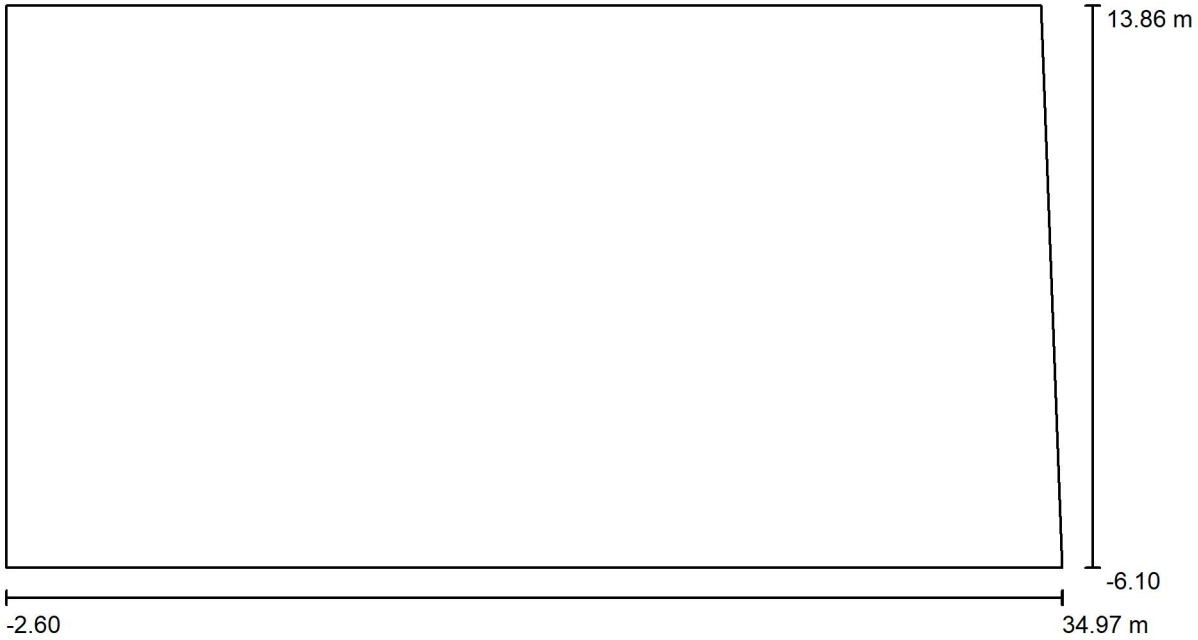
Índice

CALLE RICARDO ALCÓN
Portada del proyecto 1
Índice 2
BLANCO
Datos de planificación 3
Lista de luminarias 4
Luminarias (ubicación) 5
Rendering (procesado) en 3D 6
Rendering (procesado) de colores falsos 7
RGB:AZUL
Rendering (procesado) en 3D 8
Rendering (procesado) de colores falsos 9
RGB:ROJO
Rendering (procesado) en 3D 10
Rendering (procesado) de colores falsos 11
RGB:VERDE
Rendering (procesado) en 3D 12
Rendering (procesado) de colores falsos 13

ASVITAE TECNOLOGÍAS, S.L.
C/ La Pau 17
46960 Aldaia (Valencia)
www.asvitae.com

Proyecto elaborado por Dpto Técnico ASVITAE
Teléfono 961 815 660
Fax
e-Mail tecnico@asvitae.com

BLANCO / Datos de planificación



Factor mantenimiento: 0.80, ULR (Upward Light Ratio): 16.0%

Escala 1:269

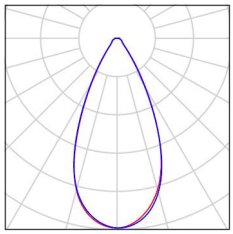
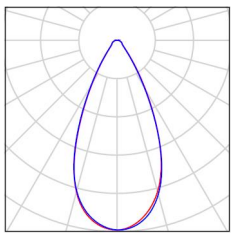
Lista de piezas - Luminarias

N°	Pieza	Designación (Factor de corrección)	Φ (Luminaria) [lm]	Φ (Lámparas) [lm]	P [W]
1	5	GR.ASV PR367411FHB50 PRASA 36 LEDS 740 DA G4+ 800mA 50º (1.000)	11233	11718	97.3
2	10	GR.ASV PR647475FHB50 PRASA 64 LEDS 740 DA G4+ 1000mA 50º (1.000)	24045	25084	200.0
		Total:	296612	Total: 309430	2486.5

ASVITAE TECNOLOGÍAS, S.L.
C/ La Pau 17
46960 Aldaia (Valencia)
www.asvitae.com

Proyecto elaborado por Dpto Técnico ASVITAE
Teléfono 961 815 660
Fax
e-Mail tecnico@asvitae.com

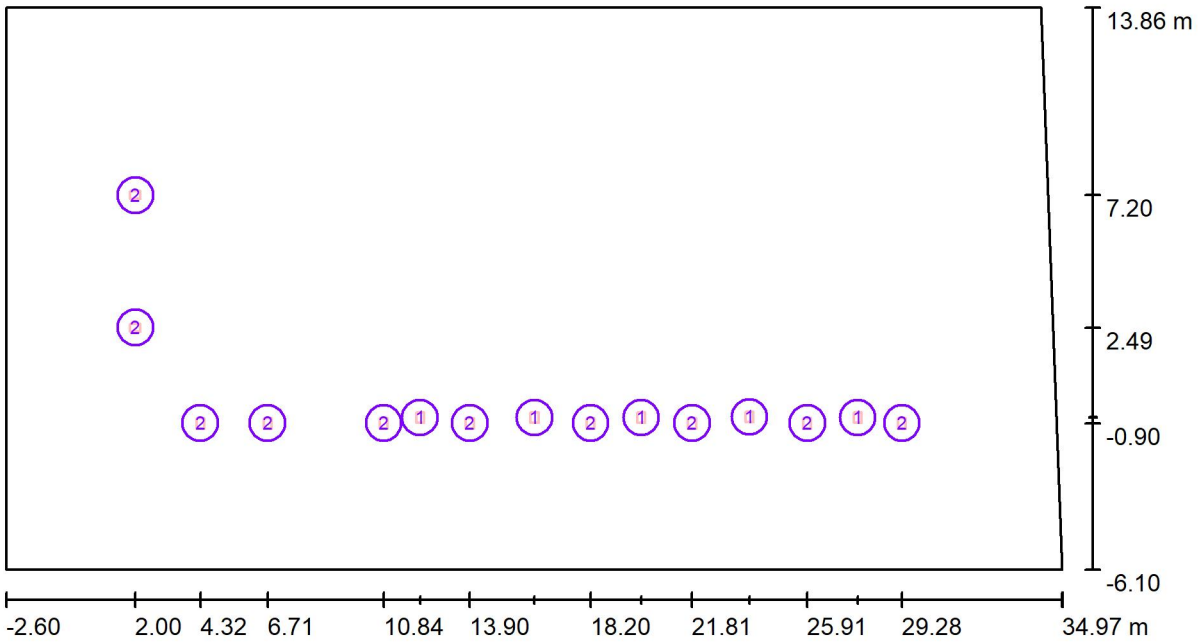
BLANCO / Lista de luminarias

5 Pieza	GR.ASV PR367411FHB50 PRASA 36 LEDS 740 DA G4+ 800mA 50º N° de artículo: PR367411FHB50 Flujo luminoso (Luminaria): 11233 lm Flujo luminoso (Lámparas): 11718 lm Potencia de las luminarias: 97.3 W Clasificación luminarias según CIE: 99 Código CIE Flux: 85 93 98 99 96 Lámpara: 3 x Philips_Fortimo_FastFlex_LED_2x8_740_DA_G4+_ (sm305P11L11R8000) _1977.98lm@250mA_P=10.9753W_U=43.901V (Factor de corrección 1.000).	Dispone de una imagen de la luminaria en nuestro catálogo de luminarias.	
10 Pieza	GR.ASV PR647475FHB50 PRASA 64 LEDS 740 DA G4+ 1000mA 50º N° de artículo: PR647475FHB50 Flujo luminoso (Luminaria): 24045 lm Flujo luminoso (Lámparas): 25084 lm Potencia de las luminarias: 200.0 W Clasificación luminarias según CIE: 99 Código CIE Flux: 85 93 98 99 96 Lámpara: 4 x Philips_Fortimo_FastFlex_LED_2x8_740_DA_G4+_ (sm305P11L11R8000) _1977.98lm@250mA_P=10.9753W_U=43.901V (Factor de corrección 1.000).	Dispone de una imagen de la luminaria en nuestro catálogo de luminarias.	

ASVITAE TECNOLOGÍAS, S.L.
C/ La Pau 17
46960 Aldaia (Valencia)
www.asvitae.com

Proyecto elaborado por Dpto Técnico ASVITAE
Teléfono 961 815 660
Fax
e-Mail tecnico@asvitae.com

BLANCO / Luminarias (ubicación)



Escala 1 : 269

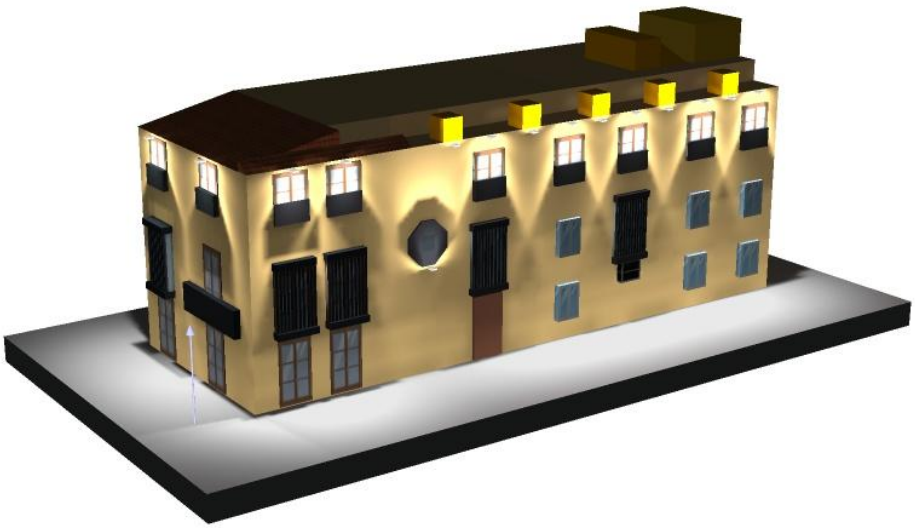
Lista de piezas - Luminarias

N°	Pieza	Designación
1	5	GR.ASV PR367411FHB50 PRASA 36 LEDS 740 DA G4+ 800mA 50º
2	10	GR.ASV PR647475FHB50 PRASA 64 LEDS 740 DA G4+ 1000mA 50º

ASVITAE TECNOLOGÍAS, S.L.
C/ La Pau 17
46960 Aldaia (Valencia)
www.asvitae.com

Proyecto elaborado por Dpto Técnico ASVITAE
Teléfono 961 815 660
Fax
e-Mail tecnico@asvitae.com

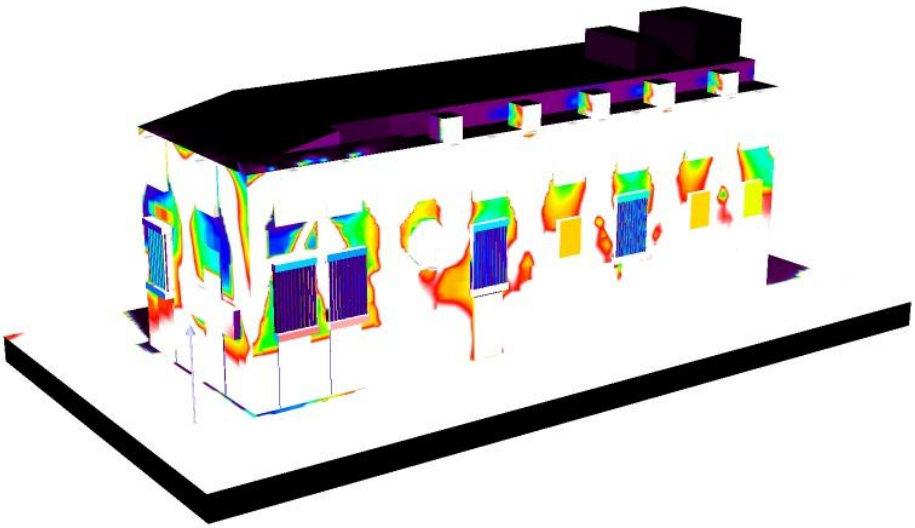
BLANCO / Rendering (procesado) en 3D

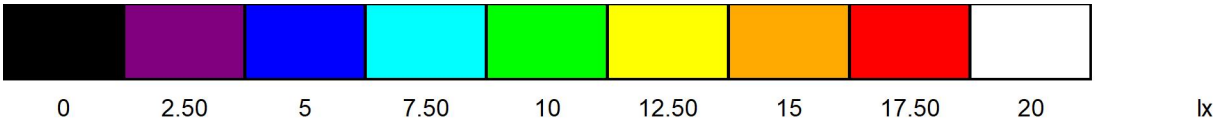


ASVITAE TECNOLOGÍAS, S.L.
C/ La Pau 17
46960 Aldaia (Valencia)
www.asvitae.com

Proyecto elaborado por Dpto Técnico ASVITAE
Teléfono 961 815 660
Fax
e-Mail tecnico@asvitae.com

BLANCO / Rendering (procesado) de colores falsos

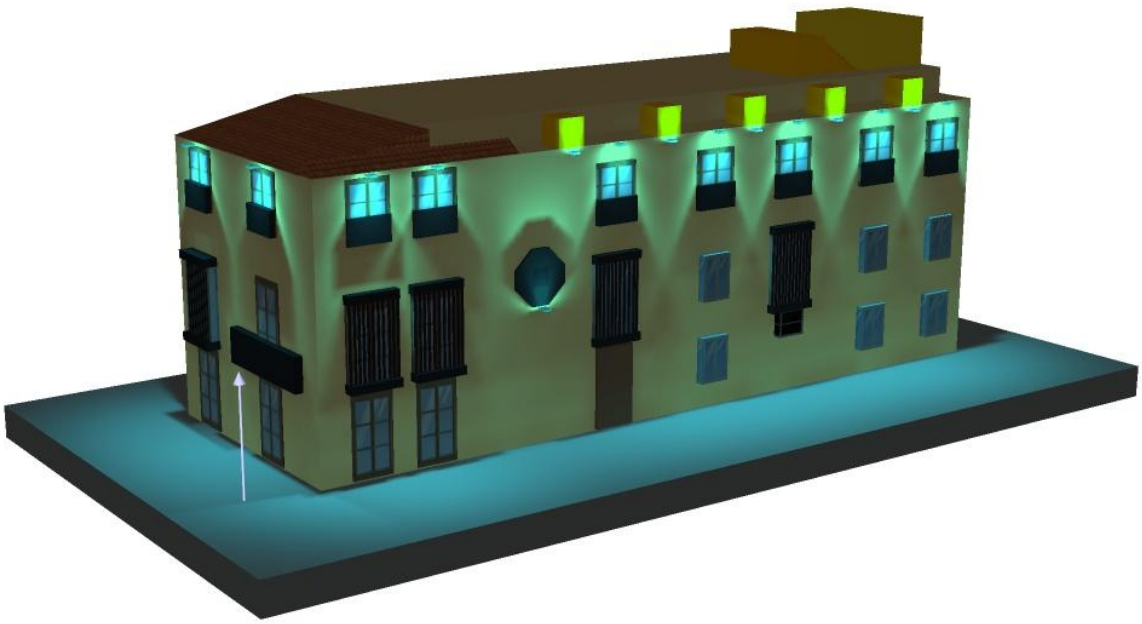




ASVITAE TECNOLOGÍAS, S.L.
C/ La Pau 17
46960 Aldaia (Valencia)
www.asvitae.com

Proyecto elaborado por Dpto Técnico ASVITAE
Teléfono 961 815 660
Fax
e-Mail tecnico@asvitae.com

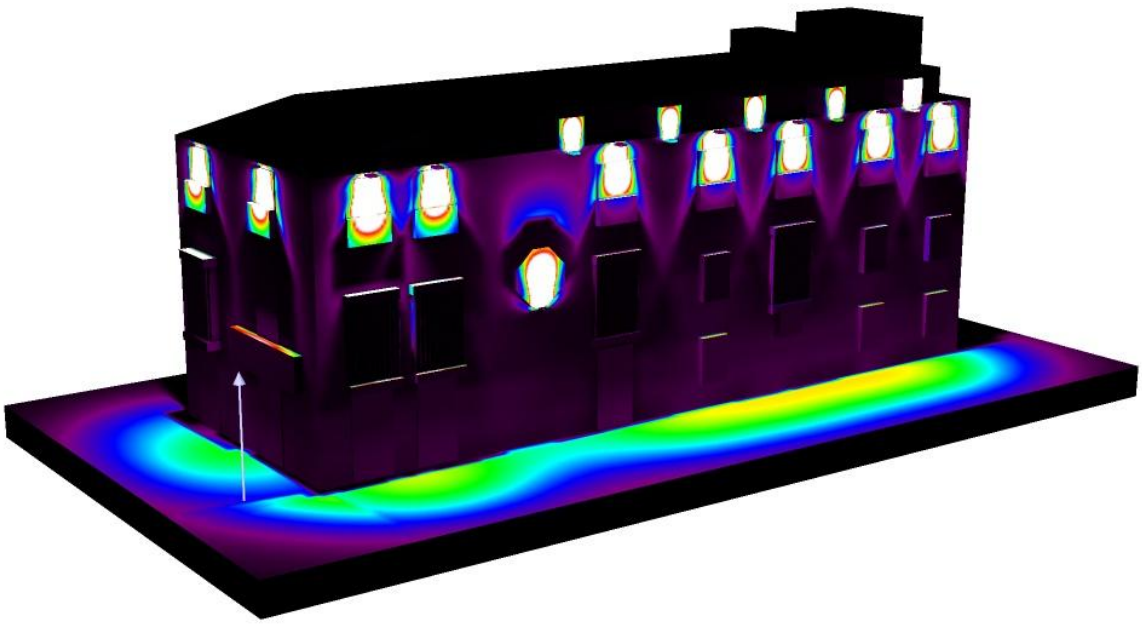
RGB:AZUL / Rendering (procesado) en 3D

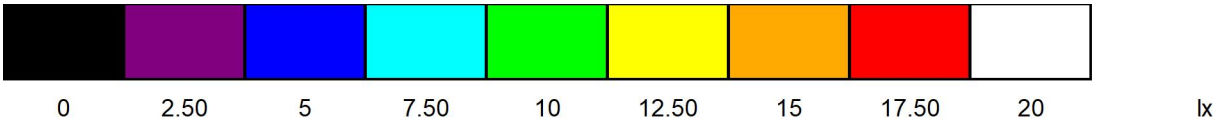


ASVITAE TECNOLOGÍAS, S.L.
C/ La Pau 17
46960 Aldaia (Valencia)
www.asvitae.com

Proyecto elaborado por Dpto Técnico ASVITAE
Teléfono 961 815 660
Fax
e-Mail tecnico@asvitae.com

RGB:AZUL / Rendering (procesado) de colores falsos





ASVITAE TECNOLOGÍAS, S.L.
C/ La Pau 17
46960 Aldaia (Valencia)
www.asvitae.com

Proyecto elaborado por Dpto Técnico ASVITAE
Teléfono 961 815 660
Fax
e-Mail tecnico@asvitae.com

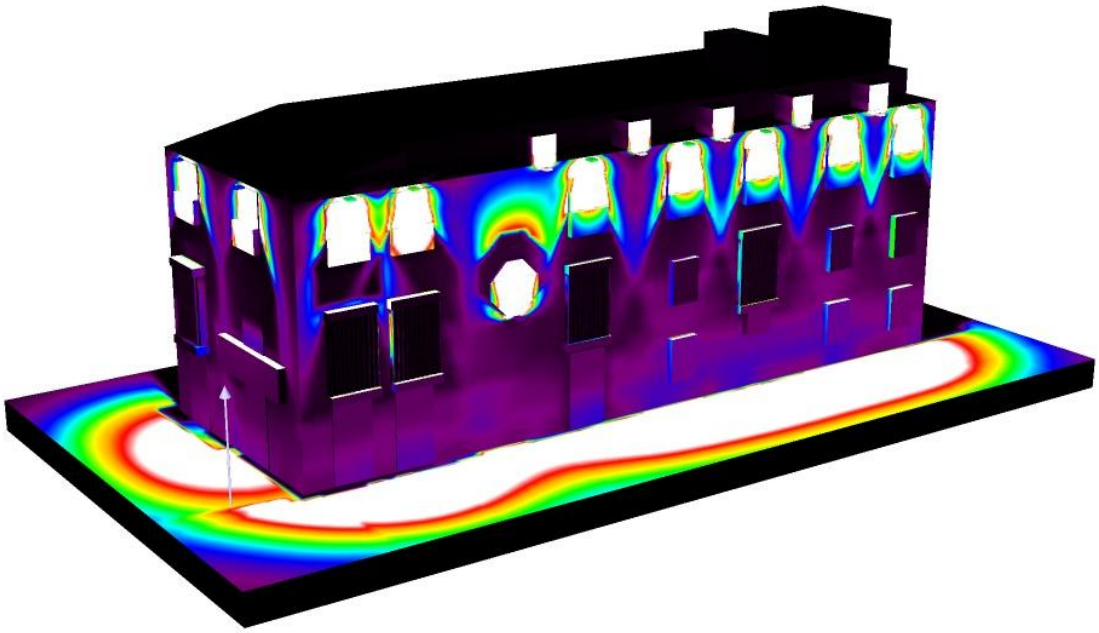
RGB:ROJO / Rendering (procesado) en 3D

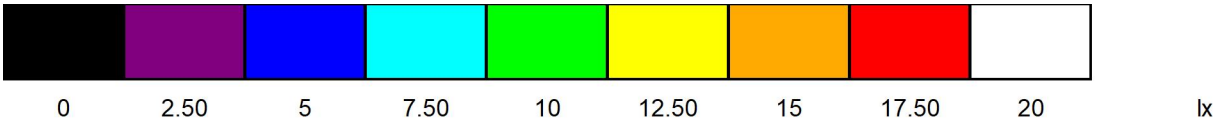


ASVITAE TECNOLOGÍAS, S.L.
C/ La Pau 17
46960 Aldaia (Valencia)
www.asvitae.com

Proyecto elaborado por Dpto Técnico ASVITAE
Teléfono 961 815 660
Fax
e-Mail tecnico@asvitae.com

RGB:ROJO / Rendering (procesado) de colores falsos

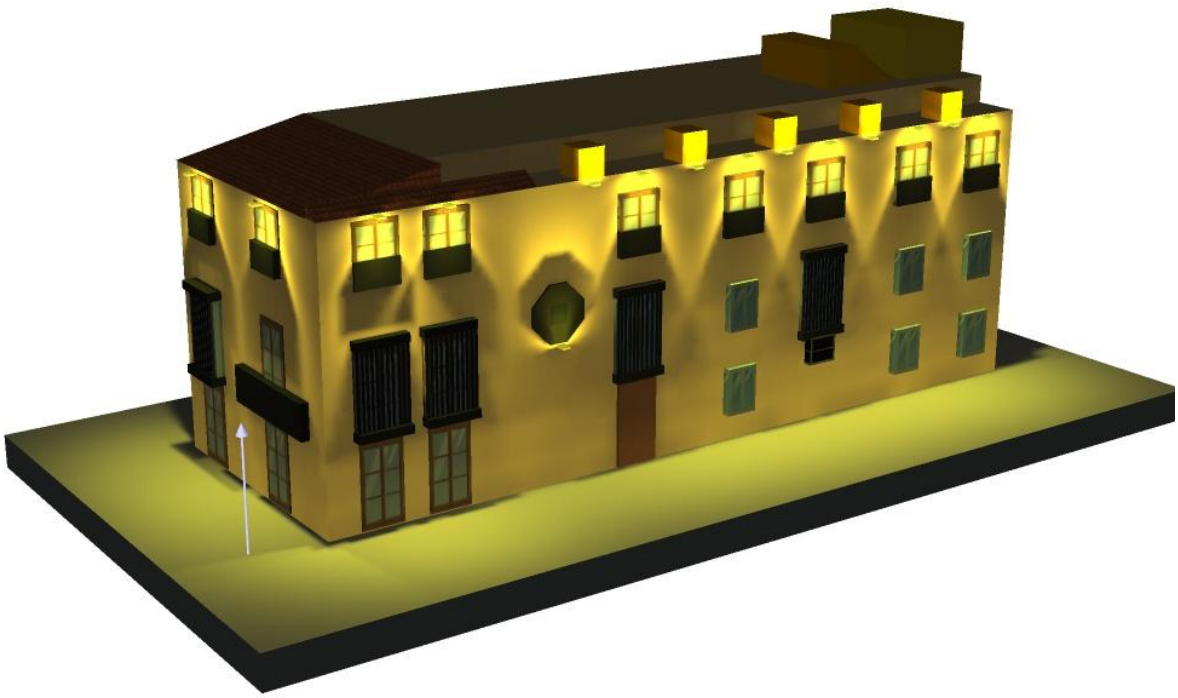




ASVITAE TECNOLOGÍAS, S.L.
C/ La Pau 17
46960 Aldaia (Valencia)
www.asvitae.com

Proyecto elaborado por Dpto Técnico ASVITAE
Teléfono 961 815 660
Fax
e-Mail tecnico@asvitae.com

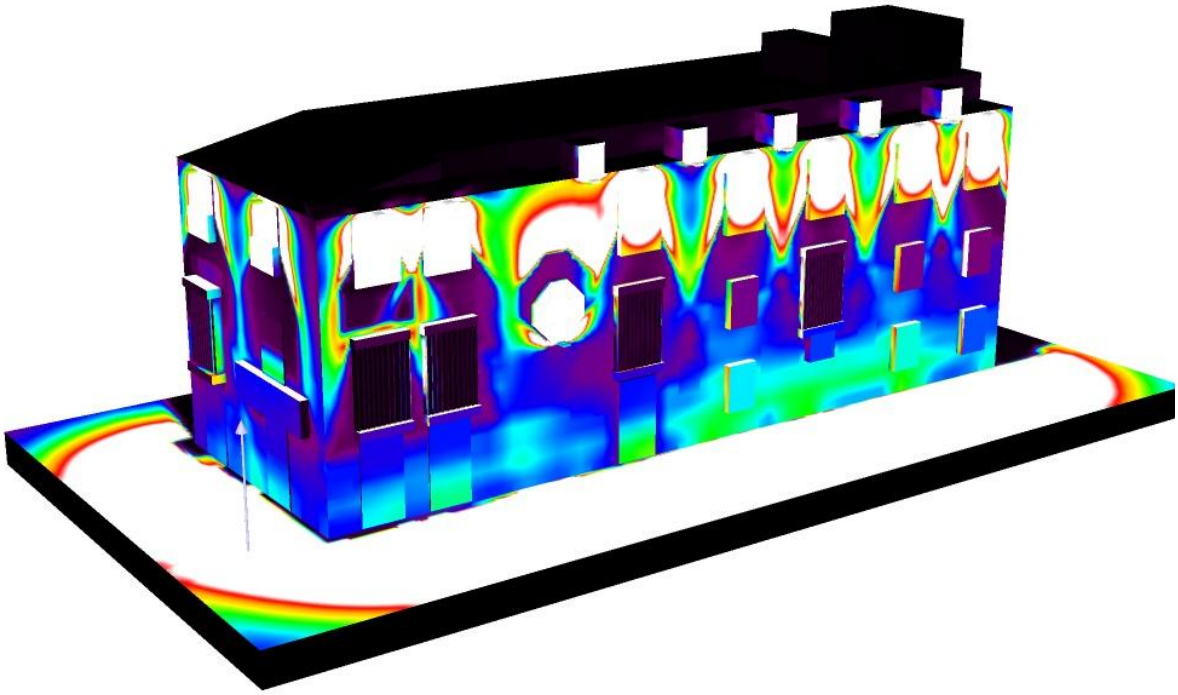
RGB:VERDE / Rendering (procesado) en 3D

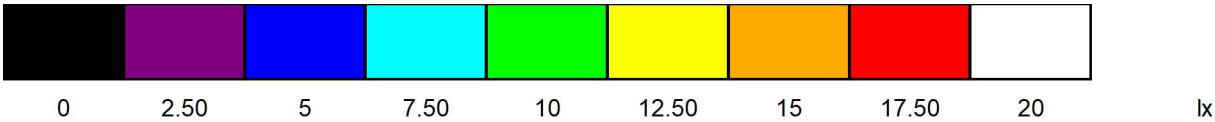


ASVITAE TECNOLOGÍAS, S.L.
C/ La Pau 17
46960 Aldaia (Valencia)
www.asvitae.com

Proyecto elaborado por Dpto Técnico ASVITAE
Teléfono 961 815 660
Fax
e-Mail tecnico@asvitae.com

RGB:VERDE / Rendering (procesado) de colores falsos





SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MASIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NOVIEMBRE 2025

B. PLANOS

1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Denominación: CASA
Sector: Barrio Bajo
Ref. Catastral: 8242712/QA4584A
Situación: Ricardo Alcón 07

2. CARACTERÍSTICAS ACTUALES DEL INMUEBLE

Tipología: Casa entre medianeras
Uso: Residencial
Conservación: Bueno
Nº de Plantas: II
Alteraciones: Planta baja alterada por adecuación a uso comercial. Cegado de huecas en fachda.

3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE

Interés individual: Interesante composición de fachada por su sencillez y espontaneidad en la disposición y tipología de huecos.Arqueológico Subyacente-Grado I.

Interés global: Conforma el caserío tradicional, ayudando a mantener la imagen del conjunto histórico.

4. ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

La composición a nivel espacial y estructural; las fachadas y elementos cartersíticos de las mismas, entre los que destaca el guardacantón, los patios y elementos singulares de los mismos.

5. ACTUACIONES CONTEMPLADAS

5.1 Actuaciones permitidas

Obras de conservación y mantenimiento, las de consolidación y las de acondicionamiento, así como las de restauración, reforma menor y las de reforma parcial.

5.2 Actuaciones prohibidas

Quedan prohibidas las ampliaciones verticales y horizontales, la demolición total y parcial que no estén contempladas en el Catálogo, definidas en las actuaciones permitidas, salvo las necesarias para las Actuaciones Obligadas.

5.3 Actuaciones obligatorias

Conservar la zona catalogada respetando tipología, morfología y ornamentación original.
Eliminar toldos y recuperar huecos originales

5.4 Actuaciones recomendadas

Las requeridas para garantizar la conservación de la finca.
Realizar las adaptaciones demandadas por el uso de manera respetuosa con el estado original.

6. OBSERVACIONES











CATALOGO PREPICHE

SITUACIÓN

GOBIERNO DE ESPAÑA · VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8242712QA4584A0001EK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL RICARDO ALCON 7
11500 EL PUERTO DE SANTA MARIA [CÁDIZ]

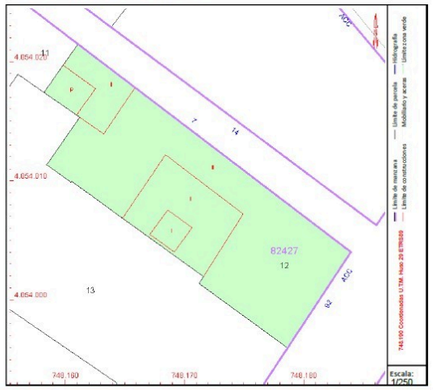
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 655 m2
Año construcción: 1890

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	168
COMERCIO	1/00/02	76
VIVIENDA	1/01/01	238
VIVIENDA	1/02/01	173

PARCELA

Superficie gráfica: 254 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



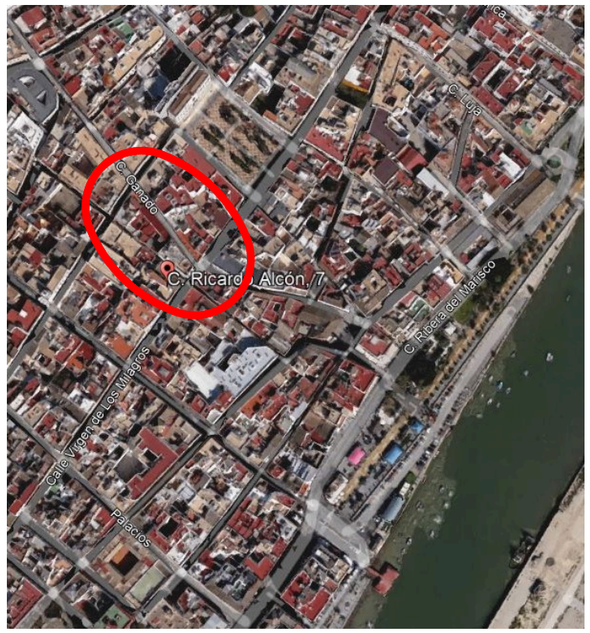
COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: EL PUERTO DE SANTA MARIA 1
Código registral único: 11021000108974
Fecha coordinación: 07/08/2025

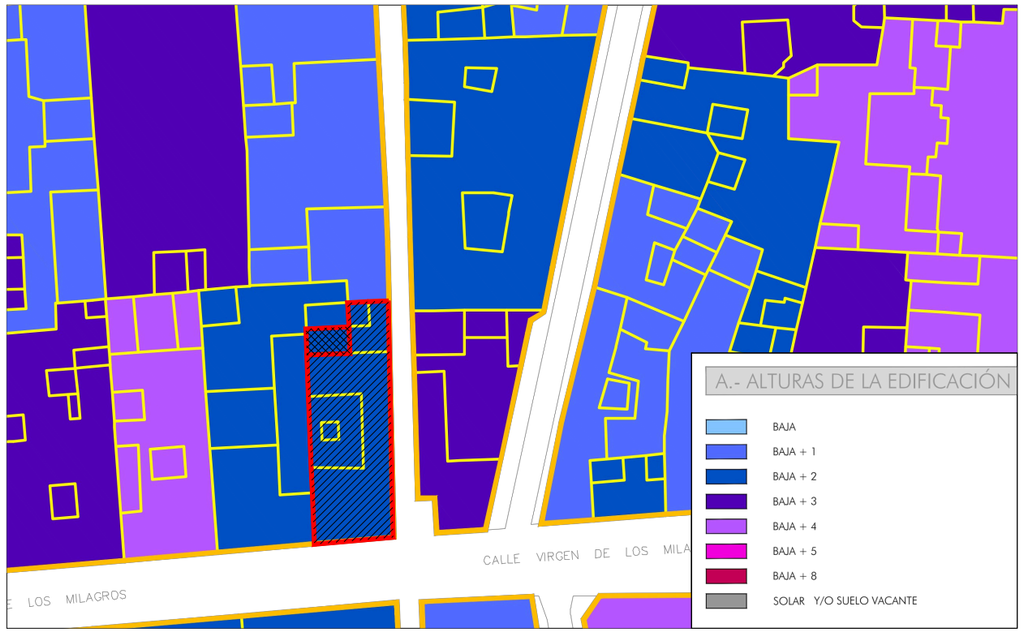
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 18 de Noviembre de 2025

FICHA CATASTRAL



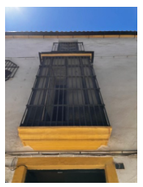
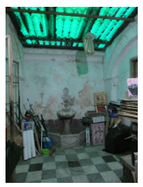
VISTA AÉREA

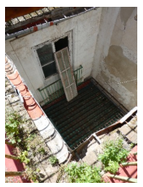


PLANO DE ALTURA









FOTOS

REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMA Y REHABILITACIÓN DE CASA BURGUESA A UN ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURÍSTICO Y LOCAL COMERCIAL SIN USO DEFINIDO

Situación: Calle Ricardo Alcón nº7, El puerto de Santa María, Cádiz

Técnico redactor: /sociedad colegial — Firma:
José Carlos Galán Jiménez (colg nº 598)/INGENIOARTE ARQUITECTURA SLP (S.C nº 054)

Plano número: 00.01

Propietario: EL PUERTO MANSIONS S.L. B-67884.221

Modificado:

arquitectura INGENIOARTE
Sociedad Colegial COA Cádz 054

Fecha: Noviembre 2025
Expediente: EX211103
Plano: SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN
Escala: S/E

FOTOS FACHADAS


1


2


3


4

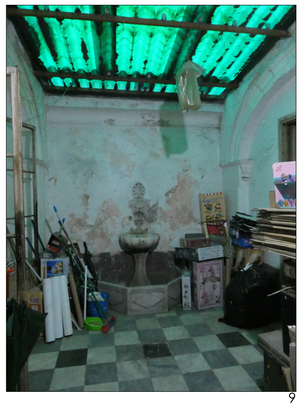

5

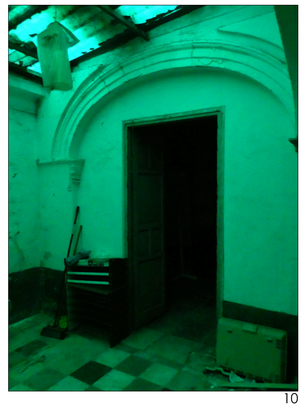

6


7


8

FOTOS PATIO 1


9


10


11


12


13


14


15

FOTOS PATIO 2


16

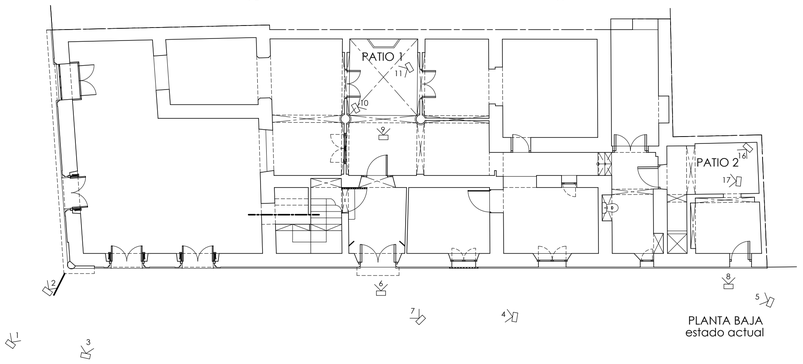

17


18

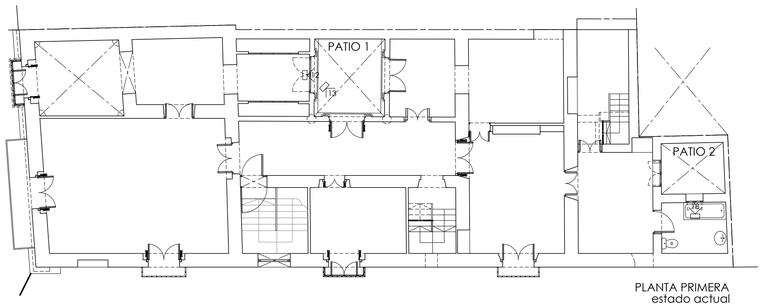

19


20

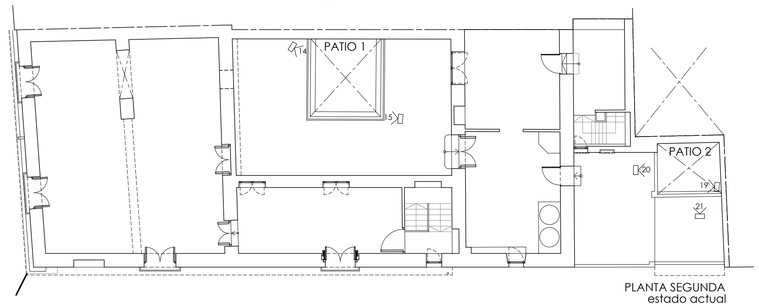

21



PLANTA BAJA
estado actual



PLANTA PRIMERA
estado actual



PLANTA SEGUNDA
estado actual

REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMA Y REHABILITACIÓN DE CASA BURGUESA A UN ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURÍSTICO Y LOCAL COMERCIAL SIN USO DEFINIDO

Situación: Calle Ricardo Alcón nº7, El puerto de Santa María, Cádiz

Técnico redactor: /sociedad colegial — Firma:
José Carlos Galán Jiménez (colg nº 598)/INGENIOARTE ARQUITECTURA SLP (S.C nº 054)

Plano número: 01.01

Propietario: EL PUERTO MANSIONS S.L. B-67884.221

Modificado:

arquitectura INGENIOARTE
Sociedad Colegial COA Cádiz 054

Fecha: Noviembre 2025 | Expediente: EX211103

Plano: ESTADO ACTUAL, FOTOGRAFÍAS I

Escala: S/E

FOTOS TERRAZAS


22


23


24


25


26

FOTOS INTERIORES


27


28


29


30


31


32


33


34


35


36


37

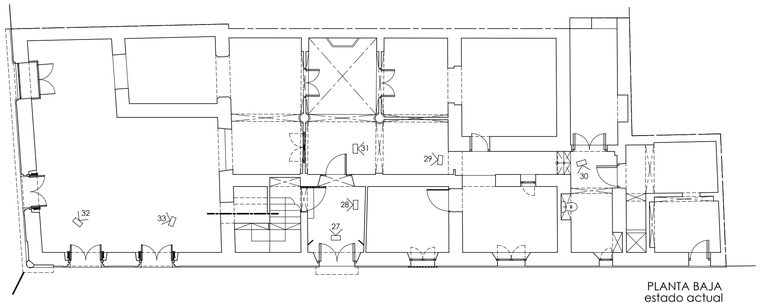

38


39

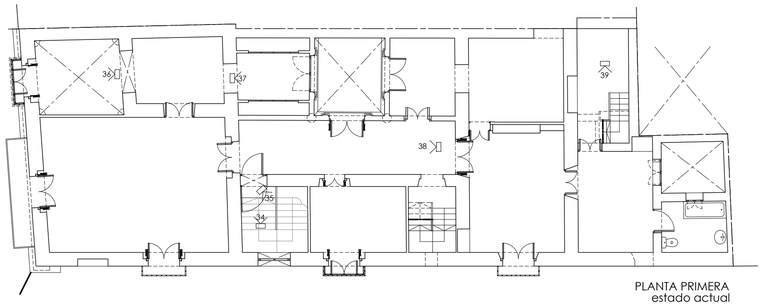

40


41

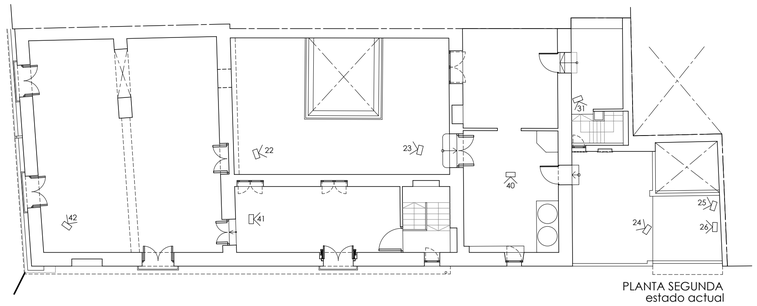

42



PLANTA BAJA
estado actual



PLANTA PRIMERA
estado actual



PLANTA SEGUNDA
estado actual

REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMA Y REHABILITACIÓN DE CASA BURGUESA A UN ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURÍSTICO Y LOCAL COMERCIAL SIN USO DEFINIDO

Situación: Calle Ricardo Alcón nº7, El puerto de Santa María, Cádiz

Técnico redactor: /sociedad colegial — Firma:
José Carlos Galán Jiménez (colg nº 598)/INGENIOARTE ARQUITECTURA SLP (S.C nº 054)

Plano número: 01.02

Propietario: EL PUERTO MANSIONS S.L. B-67884.221

Modificado:

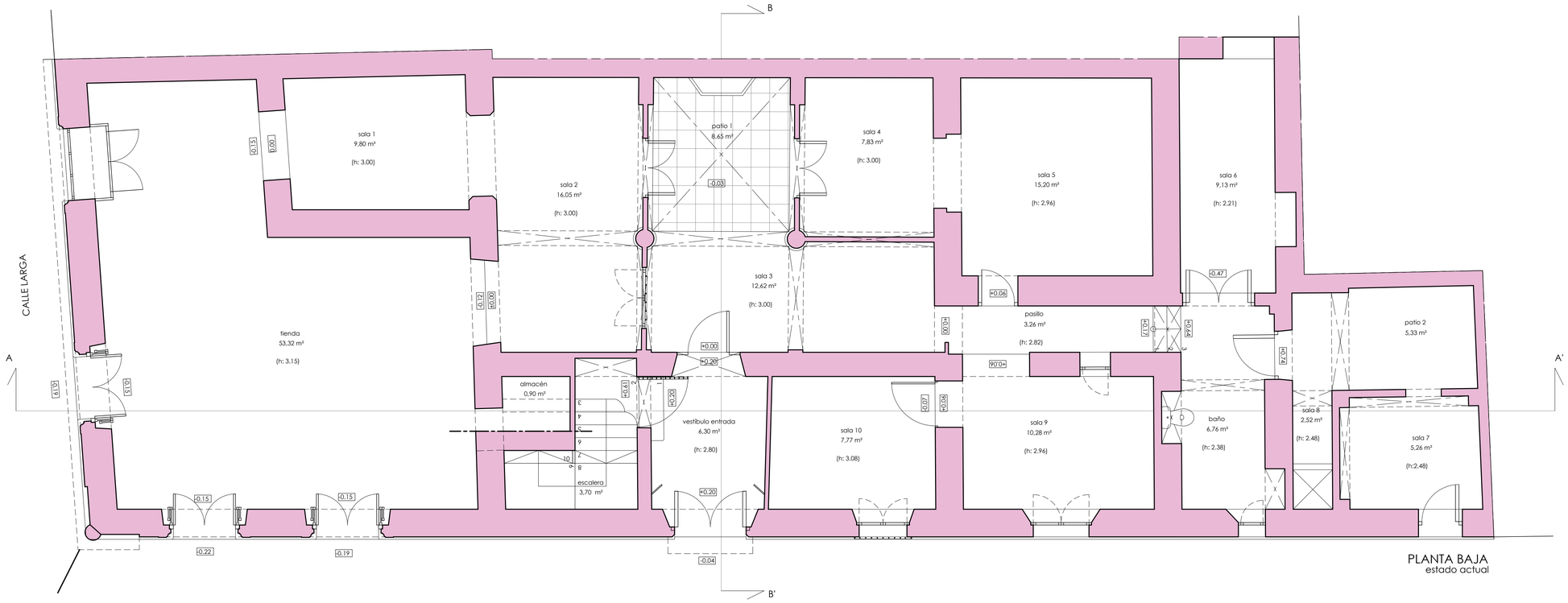
arquitectura INGENIOARTE
Sociedad Colegial COA Cádz 054

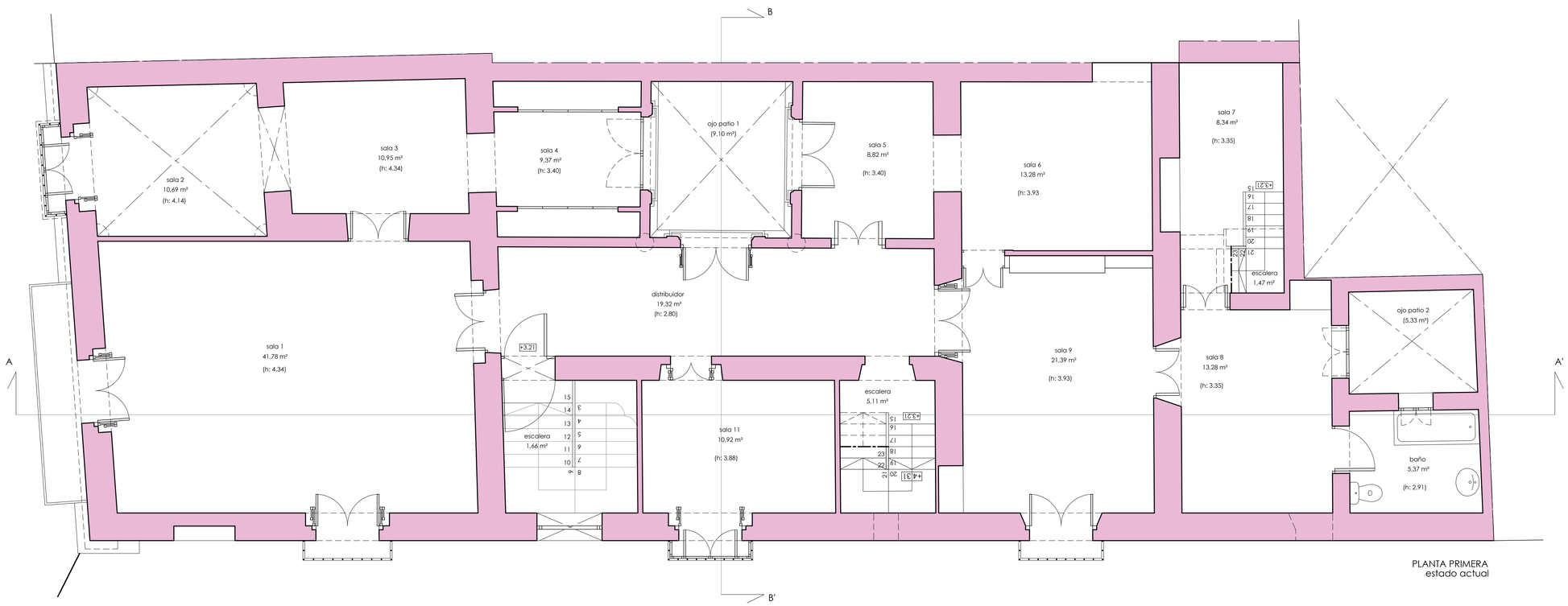
Fecha: Noviembre 2025

Expediente: EX211103

Plano: ESTADO ACTUAL, FOTOGRAFÍAS II

Escala: S/E





SUPERFICE DE SOLAR	**254,00 m²**

ESTADO ACTUAL

SUPERFICIE CONSTRUIDA estado actual

planta baja	209,00 m²
planta primera	220,00 m²
planta segunda	154,00 m²
TOTAL	**583,00 m²**

SUPERFICIE UTIL estado actual

planta baja	170,70 m²
planta primera	181,75 m²
planta segunda	116,15 m²
TOTAL	**468,60 m²**

Superficie abierta patio 1 planta baja	8,65 m²
Superficie abierta patio 2 palnta baja	5,33 m²
Superficie abierta terraza 1 planta segunda	38,77 m²
Superficie abierta terraza 2 planta segunda	22,47 m²
TOTAL SUPERFICIE ABIERTA	**75,22 m²**

REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMA Y REHABILITACIÓN DE CASA BURGUESA A UN ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURÍSTICO Y LOCAL COMERCIAL SIN USO DEFINIDO

Situación: Calle Ricardo Alcón nº7. El puerto de Santa María. Cádiz

Técnico redactor: /sociedad colegial — Firma:
José Carlos Galán Jiménez (colg nº 598)/INGENIOARTE ARQUITECTURA SLP (S.C nº 054)

arquitectura INGENIOARTE
Sociedad Colegial COA Cádiz 054

Plano número: 02.01

Propietario: EL PUERTO MANSIONS S.L. — B-67884.221

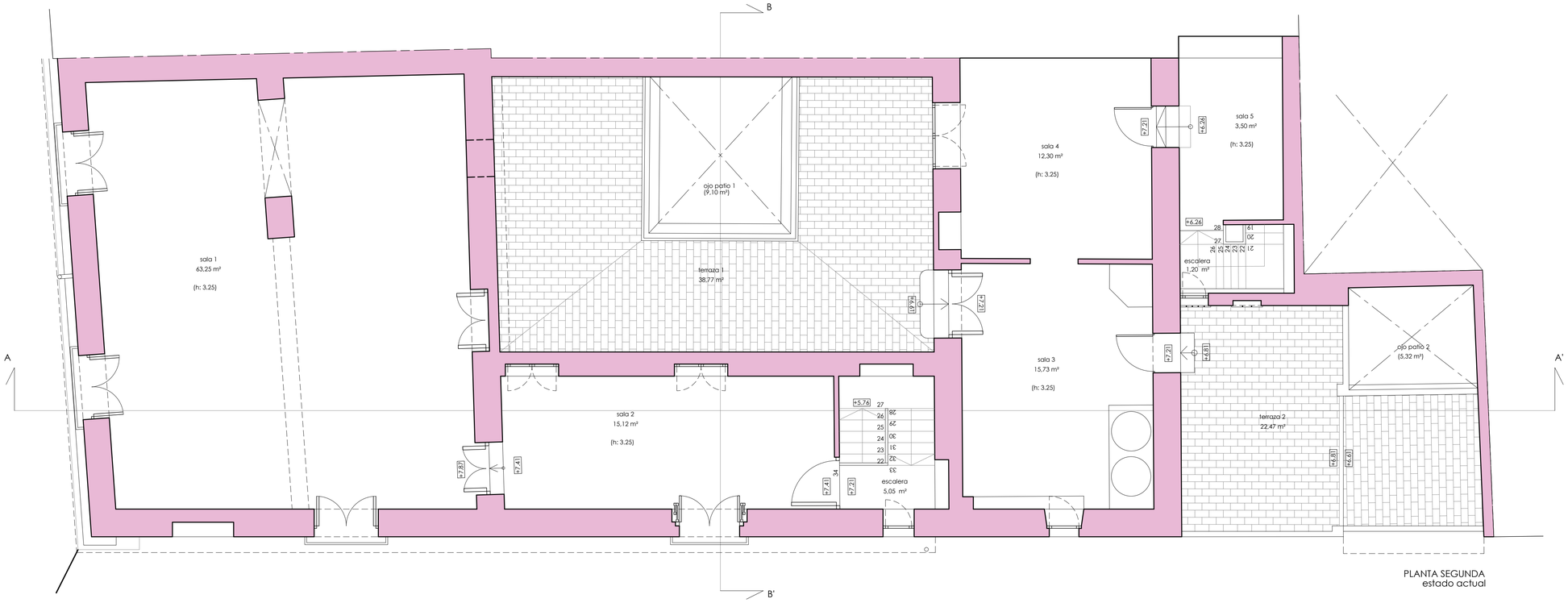
Modificado:

Fecha: Noviembre 2025

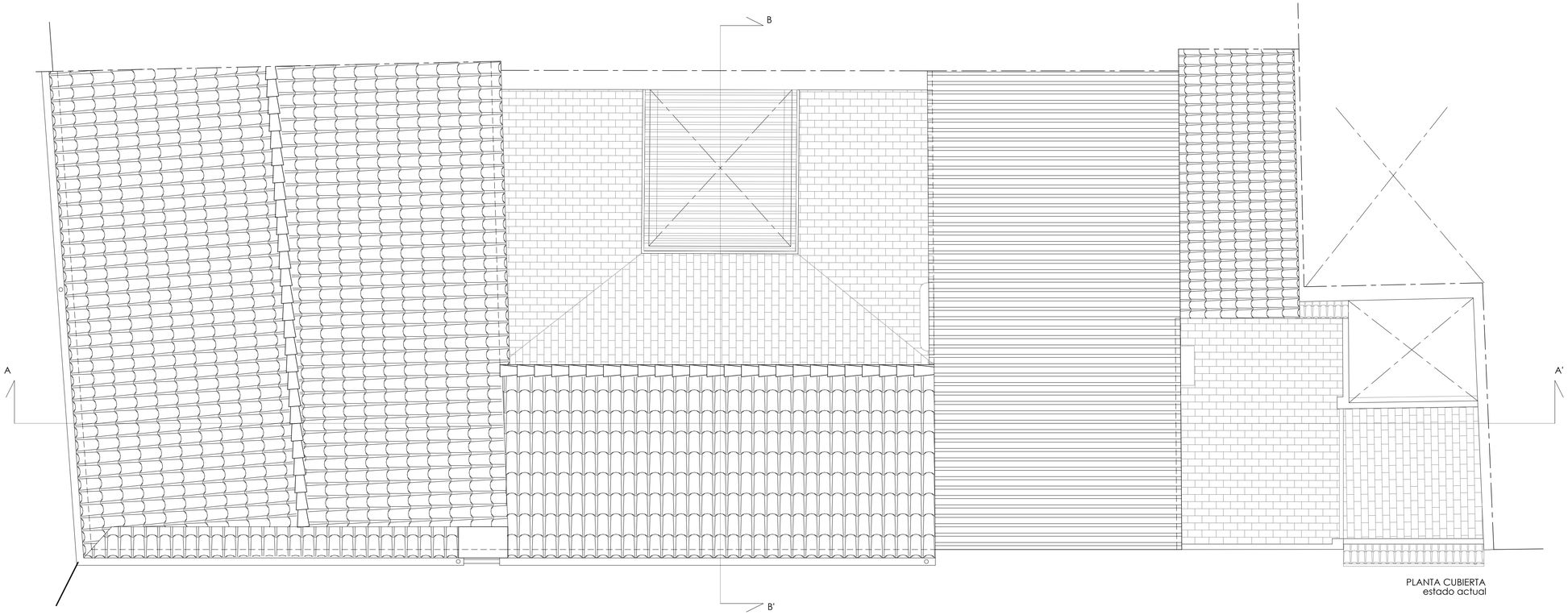
Expediente: EX211103

Plano: ESTADO ACTUAL, PLANTA BAJA Y PRIMERA. DISTRIBUCIÓN

Escala: 1/50



PLANTA SEGUNDA
estado actual



PLANTA CUBIERTA
estado actual

SUPERFICE DE SOLAR	**254,00 m²**
ESTADO ACTUAL	
SUPERFICIE CONSTRUIDA estado actual	
planta baja	209,00 m²
planta primera	220,00 m²
planta segunda	154,00 m²
TOTAL	**583,00 m²**
SUPERFICIE UTIL estado actual	
planta baja	170,70 m²
planta primera	181,75 m²
planta segunda	116,15 m²
TOTAL	**468,60 m²**
Superficie abierta patio 1 planta baja	8,65 **m²**
Superficie abierta patio 2 palnta baja	5,33 **m²**
Superficie abierta terraza 1 planta segunda	38,77 **m²**
Superficie abierta terraza 2 planta segunda	22,47 **m²**
TOTAL SUPERFICIE ABIERTA	**75,22 m²**

REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMA Y REHABILITACIÓN DE CASA BURGUESA A UN ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURÍSTICO Y LOCAL COMERCIAL SIN USO DEFINIDO

Situación: Calle Ricardo Alcón nº7. El puerto de Santa María. Cádiz

Técnico redactor: /sociedad colegial — Firma:
José Carlos Galán Jiménez (colg nº 598)/INGENIOARTE ARQUITECTURA SLP (S.C nº 054)

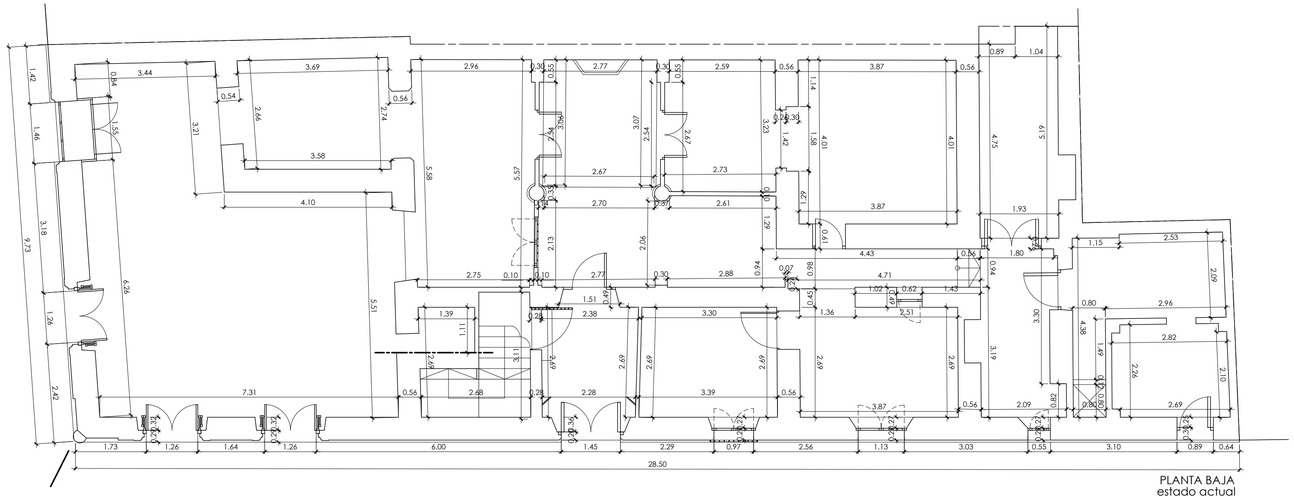
Plano número: 02.02

Propietario: EL PUERTO MANSIONS S.L. B-67884.221

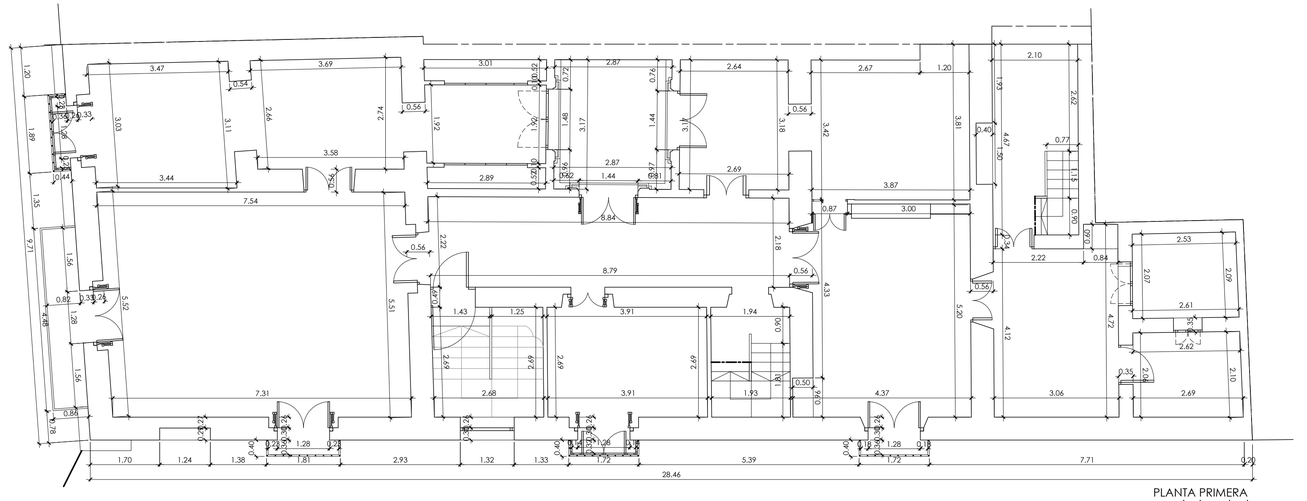
Modificado:

arquitectura INGENIOARTE
Sociedad Colegial COA Cádiz 054

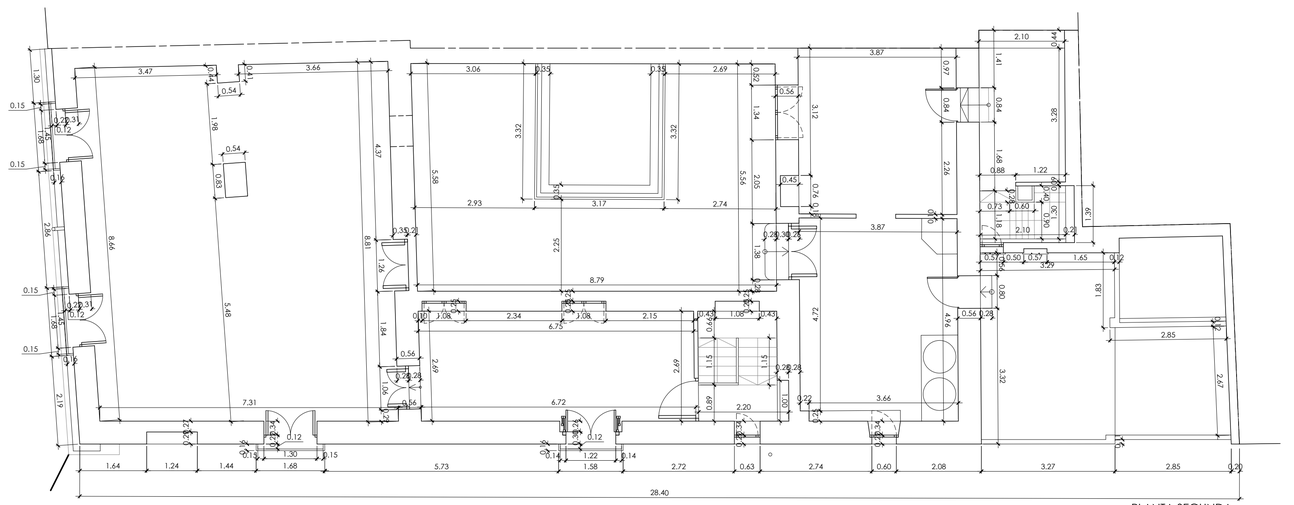
Fecha:	Expediente:	Plano:	Escala:
Noviembre 2025	EX211103	ESTADO ACTUAL, P. SEGUNDA Y CUBIERTA. DISTRIBUCIÓN	1/50



PLANTA BAJA
estado actual



PLANTA PRIMERA
estado actual



PLANTA SEGUNDA
estado actual

REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMA Y REHABILITACIÓN DE CASA BURGUESA A UN ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURÍSTICO Y LOCAL COMERCIAL SIN USO DEFINIDO

Situación: Calle Ricardo Alcón nº7. El puerto de Santa María. Cádiz

Técnico redactor: /sociedad colegial — Firma:

José Carlos Galán Jiménez (colg nº 598)/INGENIOARTE ARQUITECTURA SLP (S.C nº 054)

Plano número: 02.03

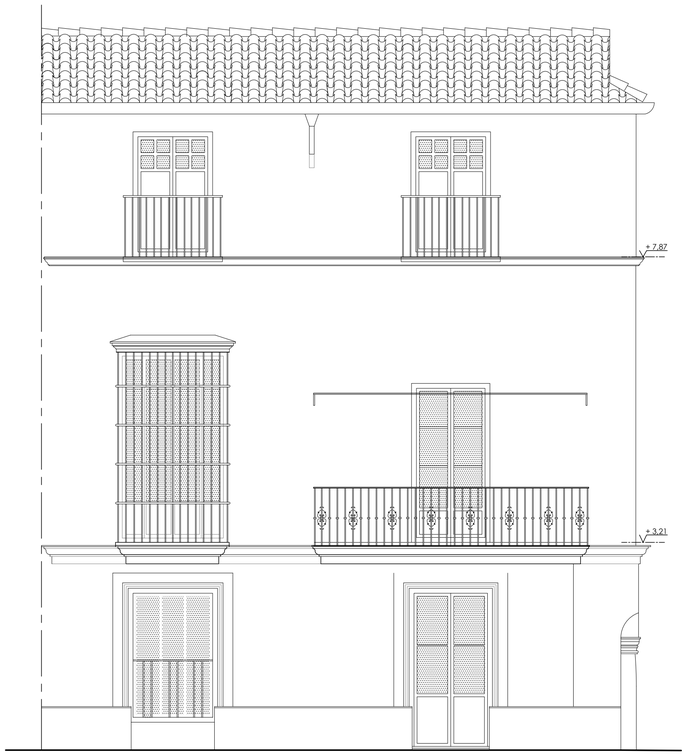
Propietario: EL PUERTO MANSIONS S.L. B-67884.221

Modificado:

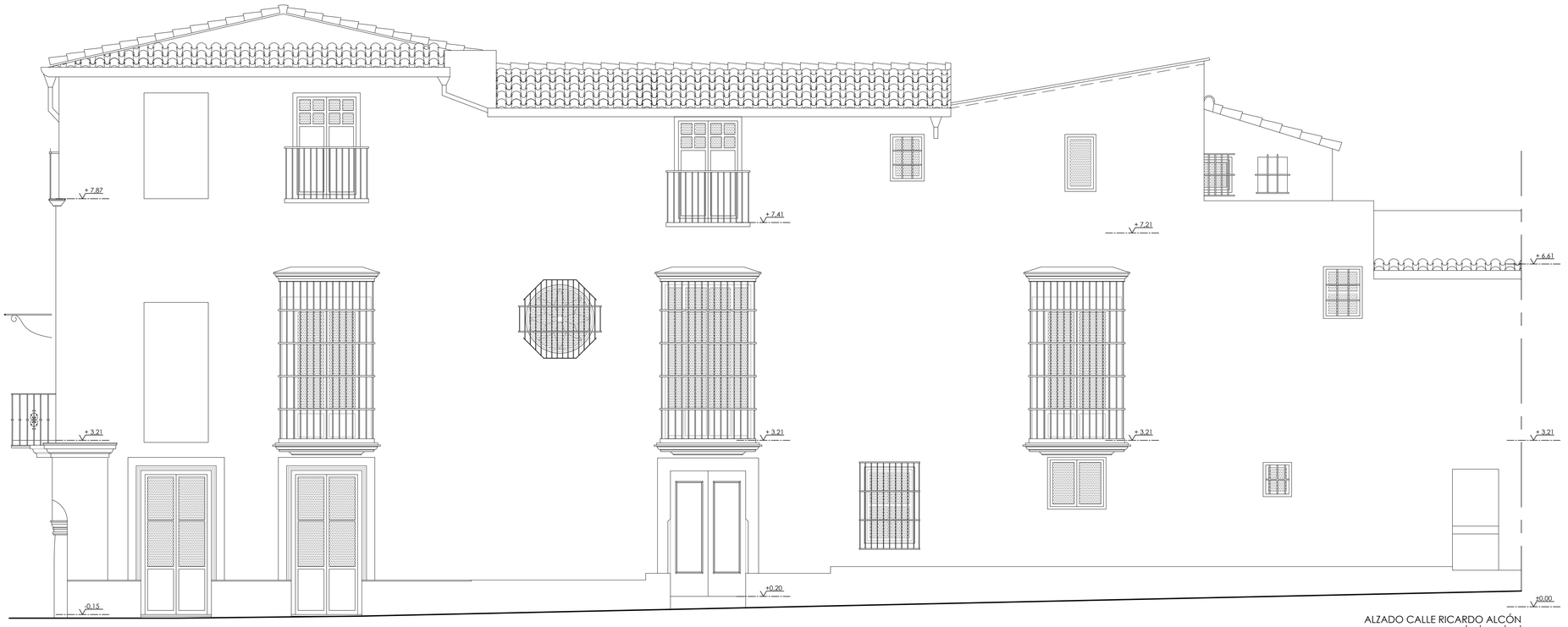
arquitectura INGENIOARTE

Sociedad Colegial COA Cádz 054

Fecha:	Expediente:	Plano:	Escala:
Noviembre 2025	EX211103	ESTADO ACTUAL, PLANTAS, COTAS	1/75



ALZADO CALLE LARGA
estado actual



ALZADO CALLE RICARDO ALCÓN
estado actual

REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMA Y REHABILITACIÓN DE CASA BURGUESA A UN ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURÍSTICO Y LOCAL COMERCIAL SIN USO DEFINIDO

Situación: Calle Ricardo Alcón nº7, El puerto de Santa María, Cádiz

arquitectura
INGENIOARTE
Sociedad Colegial COA Cádz 054

Técnico redactor: /sociedad colegial — Firma:
José Carlos Galán Jiménez (colg nº 598)/INGENIOARTE ARQUITECTURA SLP (S.C nº 054)

Plano número: 02.04

Modificado:

Propietario: EL PUERTO MANSIONS S.L. B-67884.221

Fecha: Noviembre 2025

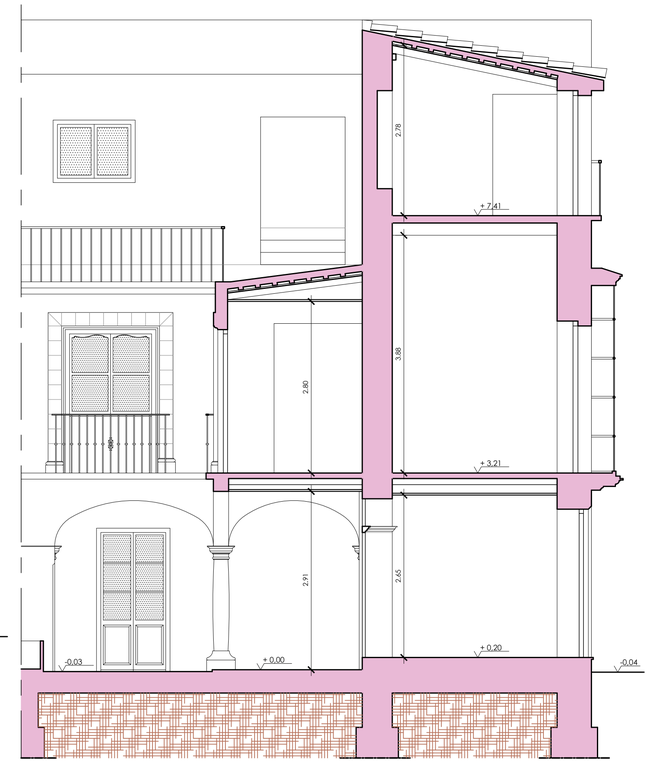
Expediente: EX211103

Plano: ESTADO ACTUAL, ALZADOS

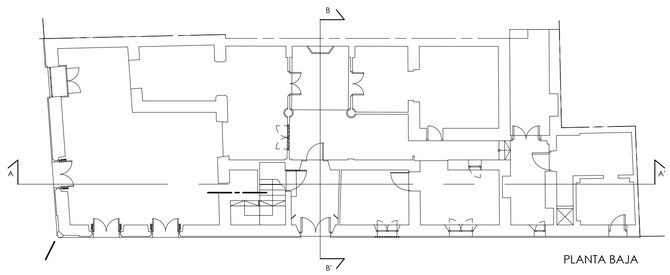
Escala: 1/50



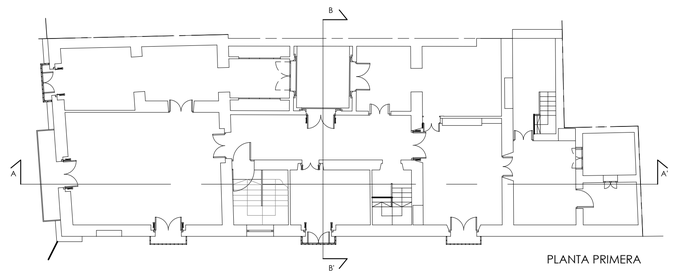
SECCIÓN A-A'
estado actual



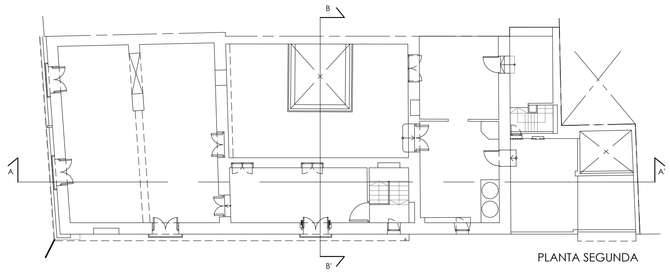
SECCIÓN B-B'
estado actual



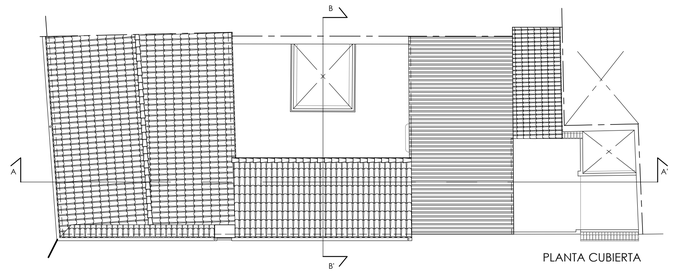
PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA



PLANTA CUBIERTA

REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMA Y REHABILITACIÓN DE CASA BURGUESA A UN ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURÍSTICO Y LOCAL COMERCIAL SIN USO DEFINIDO

Situación: Calle Ricardo Alcón nº7, El puerto de Santa María, Cádiz

Técnico redactor: /sociedad colegial — Firma:

José Carlos Galán Jiménez (colg nº 598)/INGENIOARTE ARQUITECTURA SLP (S.C nº 054)

Plano número: 02.05

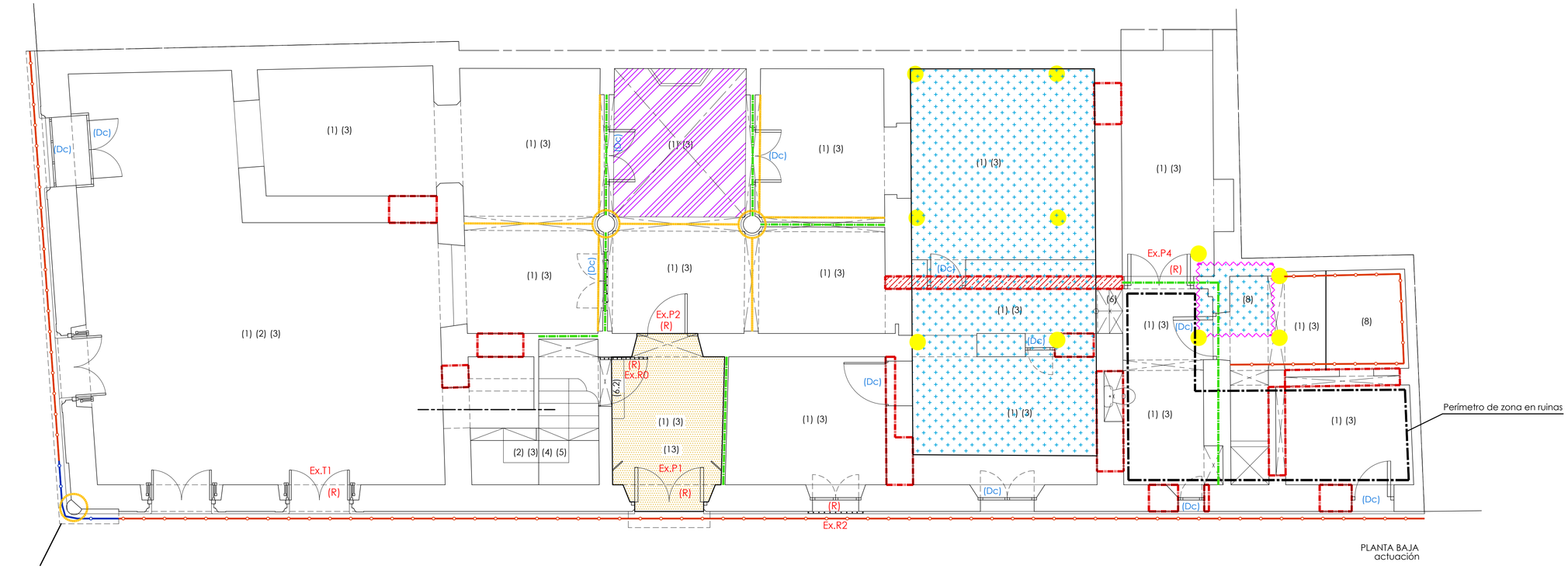
Propietario: EL PUERTO MANSIONS S.L. B-67884.221

Modificado:

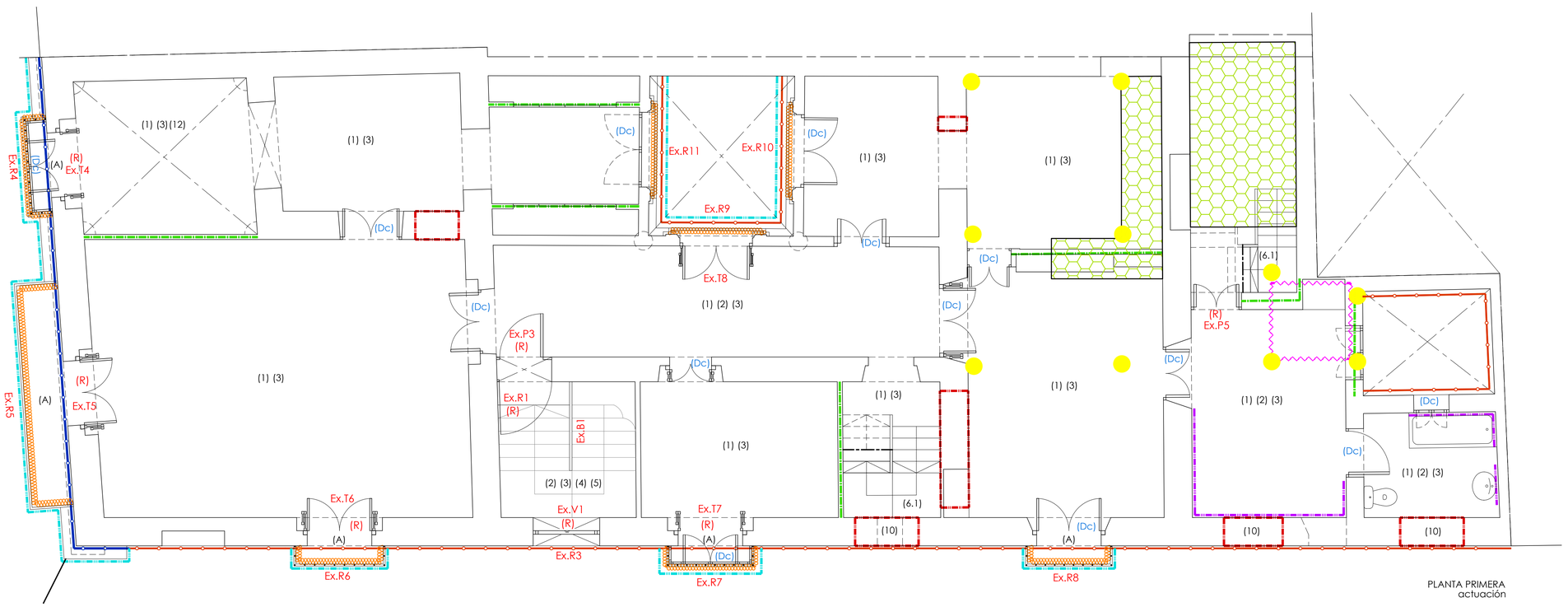
arquitectura INGENIOARTE

Sociedad Colegial COA Cádz 054

Fecha:	Expediente:	Plano:	Escala:
Noviembre 2025	EX211103	ESTADO ACTUAL, SECCIONES	1/50



PLANTA BAJA
actuación



PLANTA PRIMERA
actuación

LEYENDA DE ACTUACIÓN PLANTAS	
(1)	Levantado de solado y de capa de mortero de regularización
(2)	Desmontado de falso techo
(3)	Picado, enfoscado con mortero de cal y pintura al silicato de paramentos existentes
(4)	Restauración de peldaños y tabicas
(5)	Restauración de barandilla de escalera
(6.1)	Desmontado de escalera de madera
(6.2)	Demolición de peldaños
(7)	Desmontado de aparatos sanitarios
(8)	Excavación para foso
(9)	Levantado de capa de protección en azotea
(10)	Apertura de hueco
(11)	Recuperación de hueco
(12)	Restauración de bóveda
(13)	Rebaje de suelo para acceso
(14)	Desmontado cerrajería hierro
(A)	Desmontado de solería de balcones, protección con poliurea y solado en mármol blanco.
(B)	Recuperación de techo de madera con vigas de rollizo
(Dc)	Desmontado de carpintería
(R)	Restauración de carpintería o tapaluz
	Perforación para pilar
	Restauración de arco y/o columna
	Desmontado de alicatado
	Demolición divisiones fabrica de ladrillos y carpintería
	Vaciado de muro
	Propuesta para rebaje de muro
	Rascado de pintura a la cal existente y posterior puesta en valor de piedra arenisca. Protección con jabelga a la cal y veladuras
	Picado, enfoscado con mortero de cal y pintado al silicato en color blanco (solución alternativa de no existir fábrica de cantería de labor vista)
	Apertura de hueco para ascensor
	Desmontado, levantado, resolado de pretil/moldura y aplicación de poliurea
	Limpieza de barandilla cerrajería rascado, imprimación y pintado
	Vaciado para losa de cimentación
	Demolición de forjado
	Desmontaje de techo de chapa ondulada
	Desmontaje de forjado y tejas
	Desmontaje de techo de chapa metálica ondulada

REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMA Y REHABILITACIÓN DE CASA BURGUESA A UN ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURÍSTICO Y LOCAL COMERCIAL SIN USO DEFINIDO

Situación: Calle Ricardo Alcón nº7. El puerto de Santa María. Cádiz

Técnico redactor: /sociedad colegial — Firma:
José Carlos Galán Jiménez (colg nº 598)/INGENIOARTE ARQUITECTURA SLP (S.C nº 054)

arquitectura INGENIOARTE
Sociedad Colegial COA Cádz 054

Propietario: EL PUERTO MANSIONS S.L. B-67884.221

Plano número: 03.01

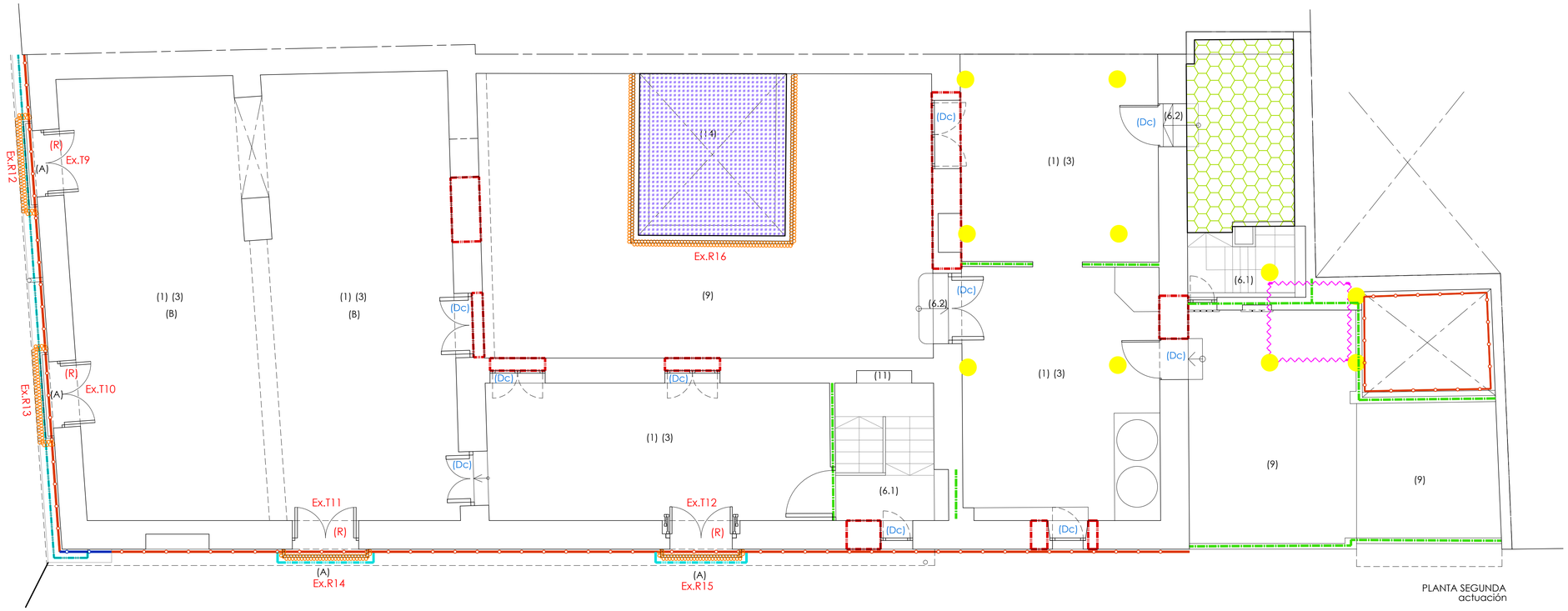
Modificado:

Fecha: Noviembre 2025

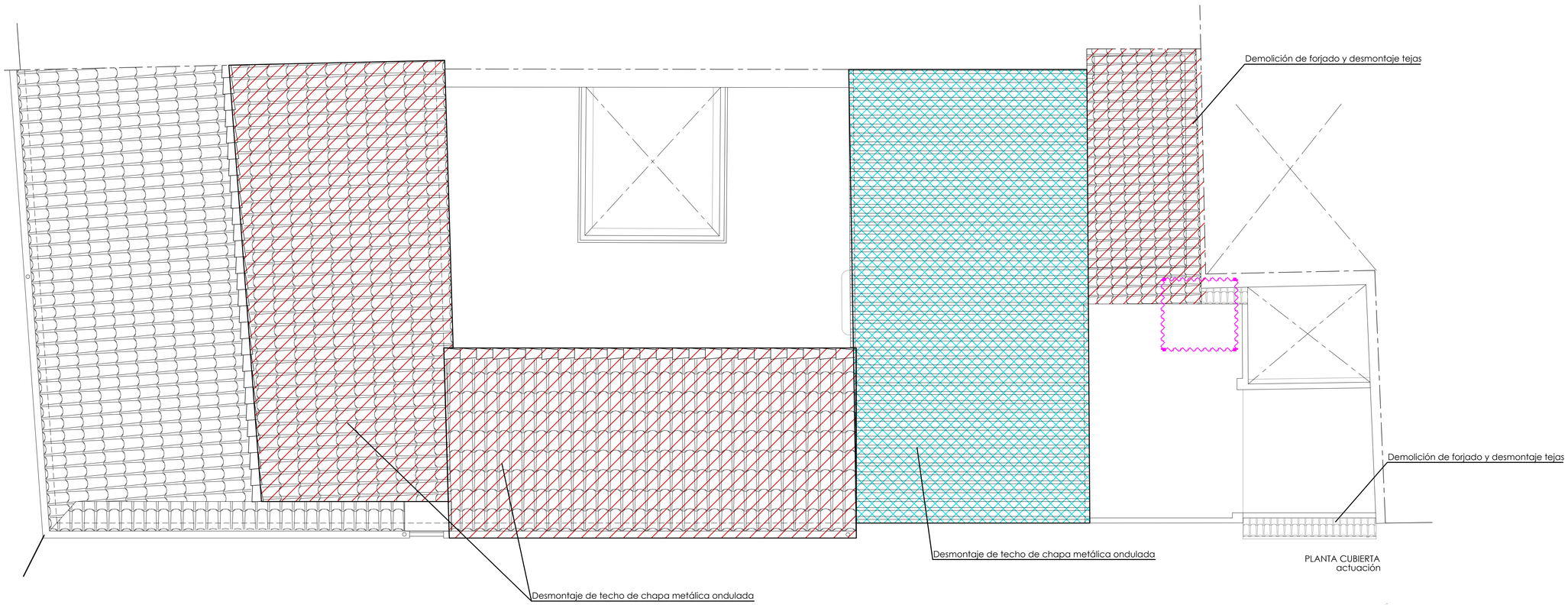
Expediente: EX211103

Plano: ACTUACIÓN, PLANTA BAJA Y PRIMERA

Escala: 1/50



PLANTA SEGUNDA
actuación



PLANTA CUBIERTA
actuación

LEYENDA DE ACTUACIÓN PLANTAS	
(1)	Levantado de solado y de capa de mortero de regularización
(2)	Desmontado de falso techo
(3)	Picado, enfoscado con mortero de cal y pintura al silicato de paramentos existentes
(4)	Restauración de peldaños y tabicas
(5)	Restauración de barandilla de escalera
(6.1)	Desmontado de escalera de madera
(6.2)	Demolición de peldaños
(7)	Desmontado de aparatos sanitarios
(8)	Excavación para foso
(9)	Levantado de capa de protección en azotea
(10)	Apertura de hueco
(11)	Recuperación de hueco
(12)	Restauración de bóveda
(13)	Rebaje de suelo para acceso
(14)	Desmontado cerrajería hierro
(A)	Desmontado de solería de balcones, protección con poliurea y solado en mármol blanco.
(B)	Recuperación de techo de madera con vigas de rollizo
(Dc)	Desmontado de carpintería
(R)	Restauración de carpintería o tapaluz
	Perforación para pilar
	Restauración de arco y/o columna
	Desmontado de alicatado
	Demolición divisiones fabrica de ladrillos y carpintería
	Vaciado de muro
	Propuesta para rebaje de muro
	Rascado de pintura a la cal existente y posterior puesta en valor de piedra arenisca. Protección con jabelga a la cal y veladuras
	Picado, enfoscado con mortero de cal y pintado al silicato en color blanco (solución alternativa de no existir fábrica de cantería de labor vista)
	Apertura de hueco para ascensor
	Desmontado, levantado, resolado de pretil/moldura y aplicación de poliurea
	Limpieza de barandilla cerrajería rascado, imprimación y pintado
	Vaciado para losa de cimentación
	Demolición de forjado
	Desmontaje de techo de chapa ondulada
	Desmontaje de forjado y tejas
	Desmontaje de techo de chapa metálica ondulada

REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMA Y REHABILITACIÓN DE CASA BURGUESA A UN ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURÍSTICO Y LOCAL COMERCIAL SIN USO DEFINIDO

Situación: Calle Ricardo Alcón nº7. El puerto de Santa María. Cádiz

Técnico redactor: /sociedad colegial — Firma:
José Carlos Galán Jiménez (colg nº 598)/INGENIOARTE ARQUITECTURA SLP (S.C nº 054)

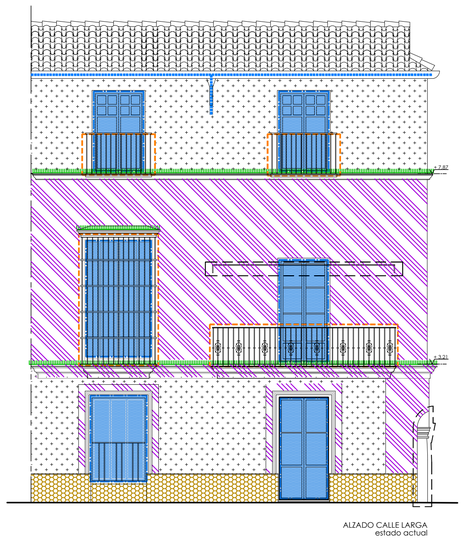
arquitectura INGENIOARTE
Sociedad Colegial COA Cádz 054

Propietario: EL PUERTO MANSIONS S.L. B-67884.221

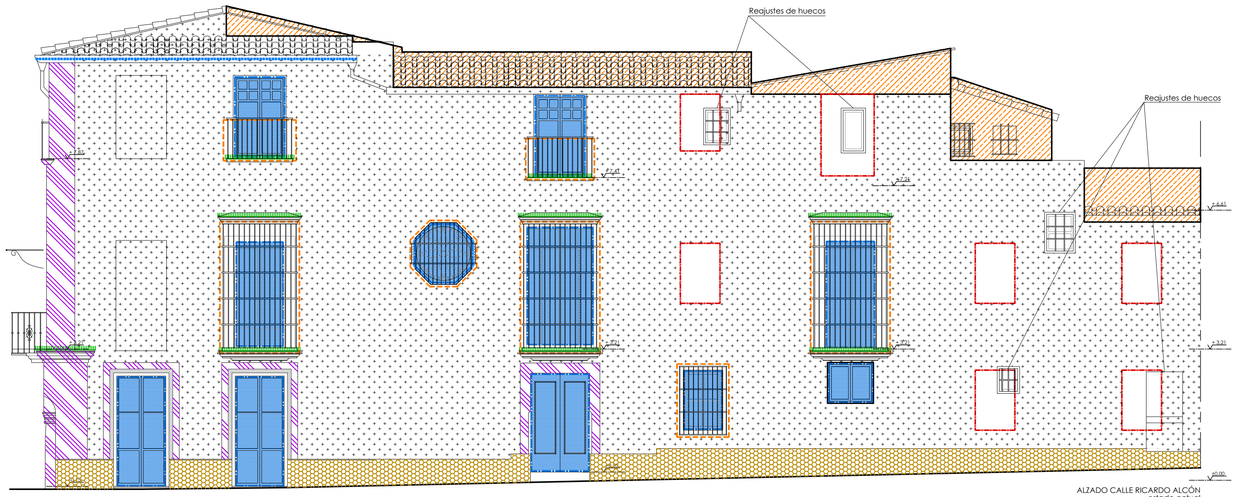
Fecha:	Expediente:	Plano:	Escala:
Noviembre 2025	EX211103	ACTUACIÓN, PLANTA SEGUNDA Y CUBIERTA	1/50

Plano número: 03.02

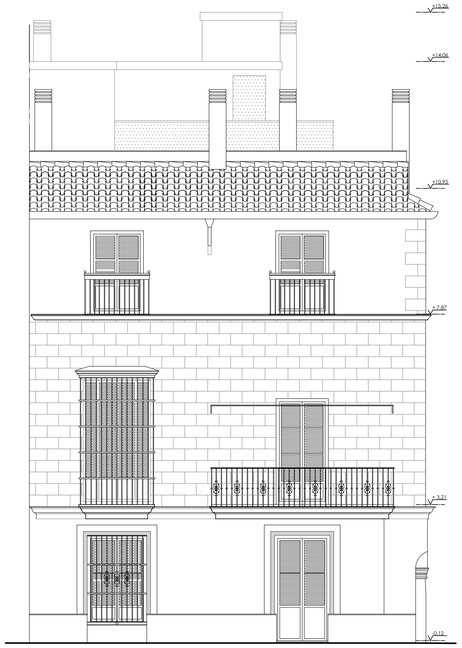
Modificado:



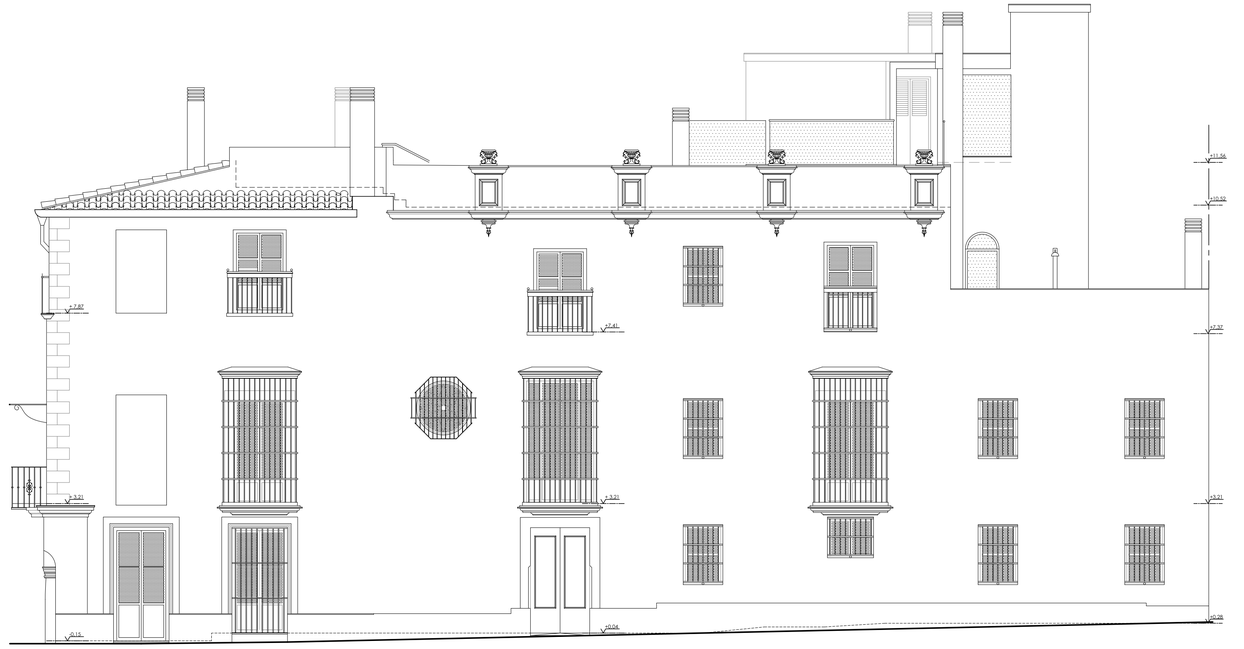
ALZADO CALLE LARGA
estado actual



ALZADO CALLE RICARDO ALCÓN
estado actual



ALZADO CALLE LARGA
estado reformado



ALZADO CALLE RICARDO ALCÓN
estado reformado

LEYENDA DE ACTUACIÓN EN FACHADA	
	Sustitución / reparación de carpintería exterior
	Demolición de paramento
	Rascado de pintura a la cal existente y posterior puesta en valor de piedra arenisca. Protección con jabelga a la cal y veladuras
	Picado, enfoscado con mortero de cal y pintado al silicato en color blanco (solución alternativa de no existir fábrica de cantería de labor vista)
	Recuperación de zócalo
	Desmontado, levantado, resolado de pretil/moldura y aplicación de poliurea. En balcones desmontado de solería, protección con poliurea y solado en mármol blanco
	Limpieza de cerrajería rascado, imprimación y pintado al esmalte en color negro
	Apertura de hueco
	Recuperación de hueco con carpintería de madera
	Restauración de pieza existente
	Reposición de canalón y bajante en zinc

REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMA Y REHABILITACIÓN DE CASA BURGUESA A UN ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURÍSTICO Y LOCAL COMERCIAL SIN USO DEFINIDO

Situación: Calle Ricardo Alcón nº7. El puerto de Santa María. Cádiz

Técnico redactor: /sociedad colegial — Firma:
José Carlos Galán Jiménez (colg nº 598)/INGENIOARTE ARQUITECTURA SLP (S.C nº 054)

arquitectura INGENIOARTE
Sociedad Colegial COA Cádz 054

Plano número: 03.03

Propietario: EL PUERTO MANSIONS S.L. B-67884.221

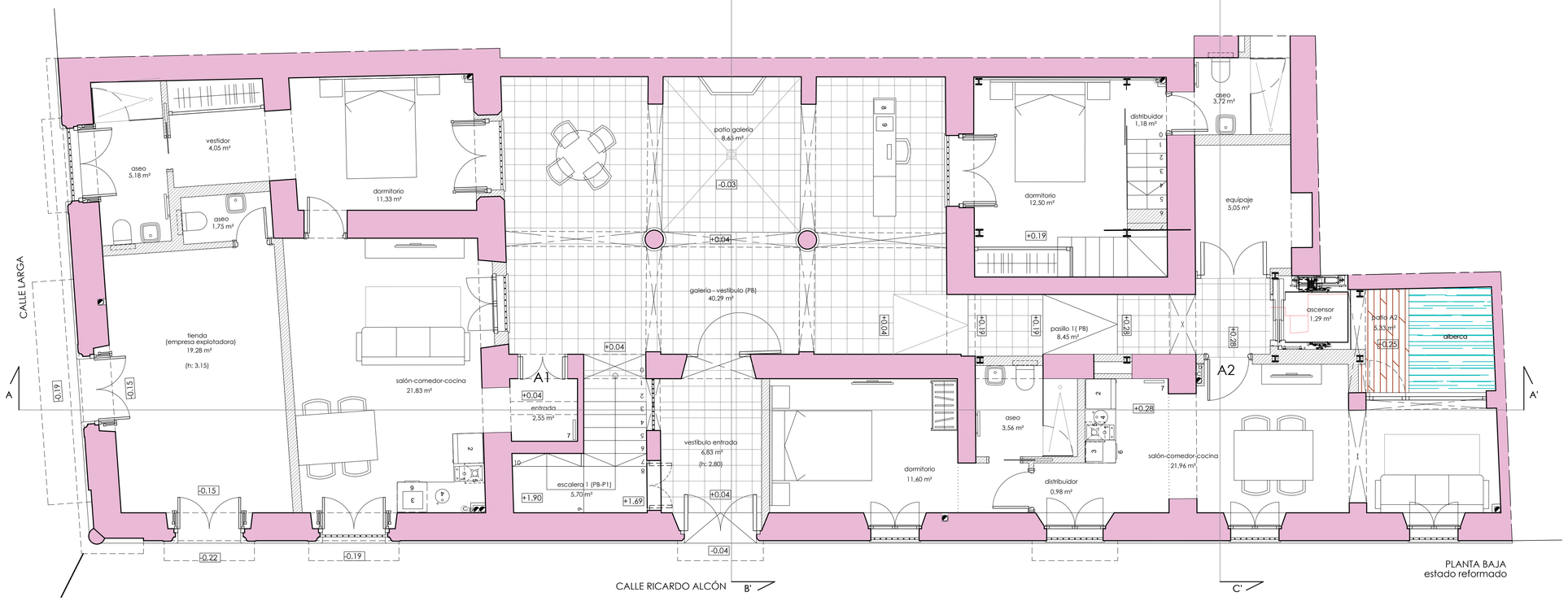
Modificado:

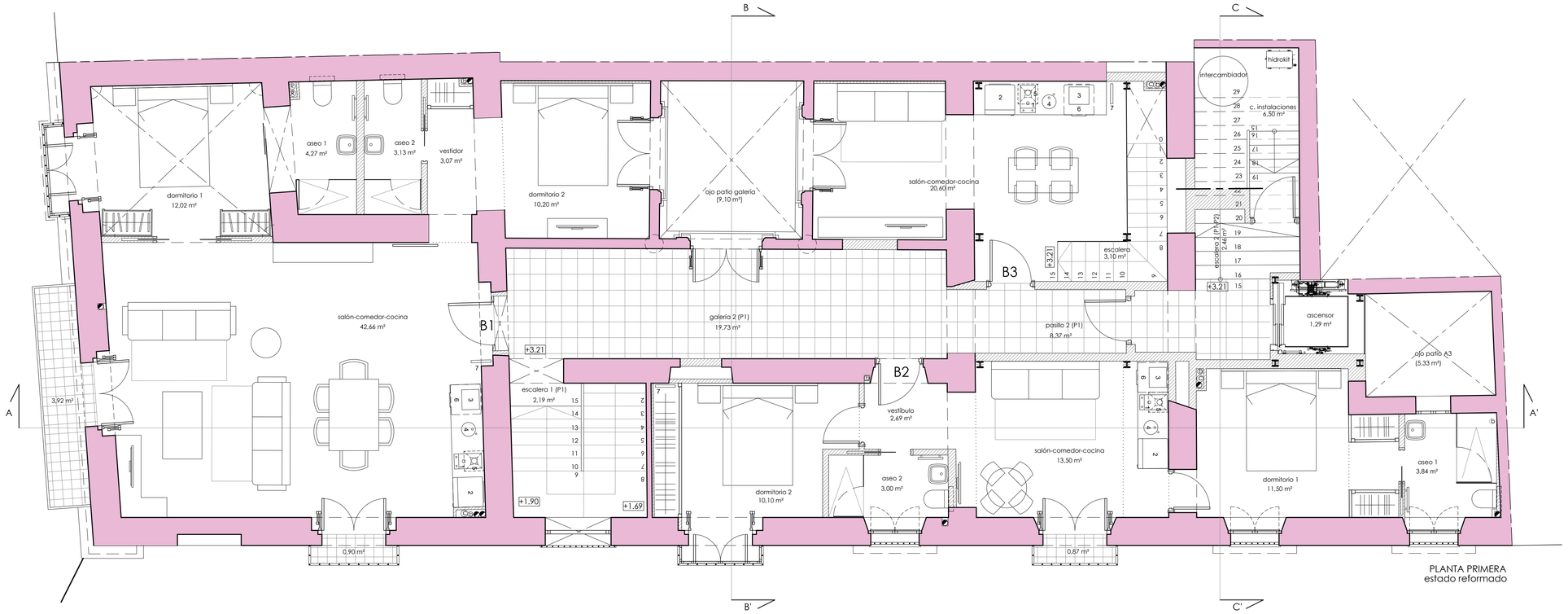
Fecha: Noviembre 2025

Expediente: EX211103

Plano: ACTUACIÓN, ALZADOS

Escala: 1/75





LEYENDA

1	VITROCERÁMICA (2 Fuegos)
2	FRIGORÍFICO (altura 60 cm)
3	HORNO-MICROONDAS
4	FREGADERO
5	CAMPANA EXTRACTORA
6	LAVADORA - SECADORA
7	TABLA DE PLACHAR
8	CAJA FUERTE
9	BOTIQUÍN PRIMEROS AUXILIOS

SUPERFICE DE SOLAR **254,00 m²**

ESTADO REFORMADO

PLANTA BAJA

SUPERCIES UTILES

COMERCIAL

tienda	19,28 m²
aseo	1,75 m²
total	**21,03 m²**

ZONAS COMUNES

vestíbulo entrada	6,83 m²
escalera 1 (PB-P1)	5,70 m²
galería - vestíbulo (PB)	40,29 m²
pasillo 1 (PB)	8,45 m²
equipajes	5,05 m²
ascensor	1,29 m²
total	**67,61 m²**

APARTAMENTO A1

entrada	2,55 m²
salón comedor cocina	21,83 m²
dormitorio	11,33 m²
vestidor	4,05 m²
aseo	5,18 m²
total	**44,94 m²**

APARTAMENTO A2

salón comedor cocina	21,96 m²
distribuidor	0,98 m²
dormitorio	11,60 m²
aseo	3,56 m²
total	**38,10 m²**

APARTAMENTO B3 (DUPLEX)

dormitorio	12,50 m²
distribuidor	1,18 m²
aseo	3,72 m²
total	**17,40 m²**

sup útil total zonas comunes	**88,64 m²**
sup útil total apartamentos	**100,44 m²**
TOTAL SUPERFICIE UTIL	**189,08 m²**
TOTAL CONSTRUIDA	**230,50 m²**

Superficie abierta patio galería	8,65 m²
Superficie abierta patio A2	5,33 m²
TOTAL SUPERFICIE ABIERTA	**13,98 m²**

PLANTA PRIMERA

SUPERCIES UTILES

ZONAS COMUNES

escalera 1 (P1)	2,19 m²
galería 2 (P1)	19,73 m²
pasillo 2 (P1)	8,37 m²
ascensor	1,29 m²
escalera 2 (P1-P2)	2,46 m²
c. instalaciones	6,50 m²
total	**40,54 m²**

APARTAMENTO B1

salón comedor cocina	42,66 m²
dormitorio 1	12,02 m²
dormitorio 2	10,20 m²
vestidor	3,07 m²
aseo 1	4,27 m²
aseo 2	3,13 m²
total	**75,35 m²**

APARTAMENTO B2

vestíbulo	2,69 m²
salón comedor cocina	13,50 m²
dormitorio 1	11,50 m²
dormitorio 2	10,10 m²
aseo 1	3,84 m²
aseo 2	3,00 m²
total	**44,63 m²**

APARTAMENTO B3 (DUPLEX)

escalera	3,10 m²
salón comedor cocina	20,60 m²
total	**23,70 m²**

sup útil total zonas comunes	**40,54 m²**
sup útil total apartamentos	**143,68 m²**
TOTAL SUPERFICIE UTIL	**184,22 m²**
TOTAL CONSTRUIDA	**220,00 m²**

REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMA Y REHABILITACIÓN DE CASA BURGUESA A UN ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURÍSTICO Y LOCAL COMERCIAL SIN USO DEFINIDO

Situación: Calle Ricardo Alcón nº7, El puerto de Santa María. Cádiz

Técnico redactor: /sociedad colegial — Firma:
José Carlos Galán Jiménez (colg nº 598)/INGENIOARTE ARQUITECTURA SLP (S.C nº 054)

arquitectura INGENIOARTE

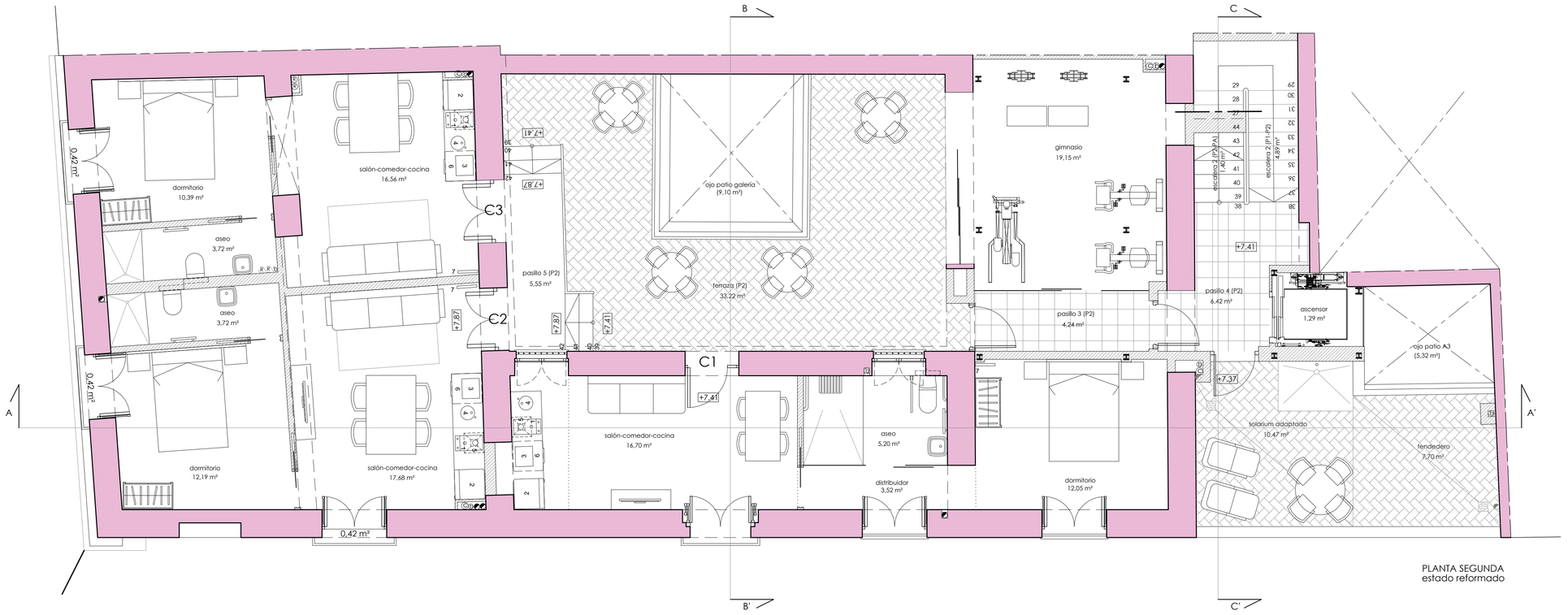
Sociedad Colegial COA Cádz 054

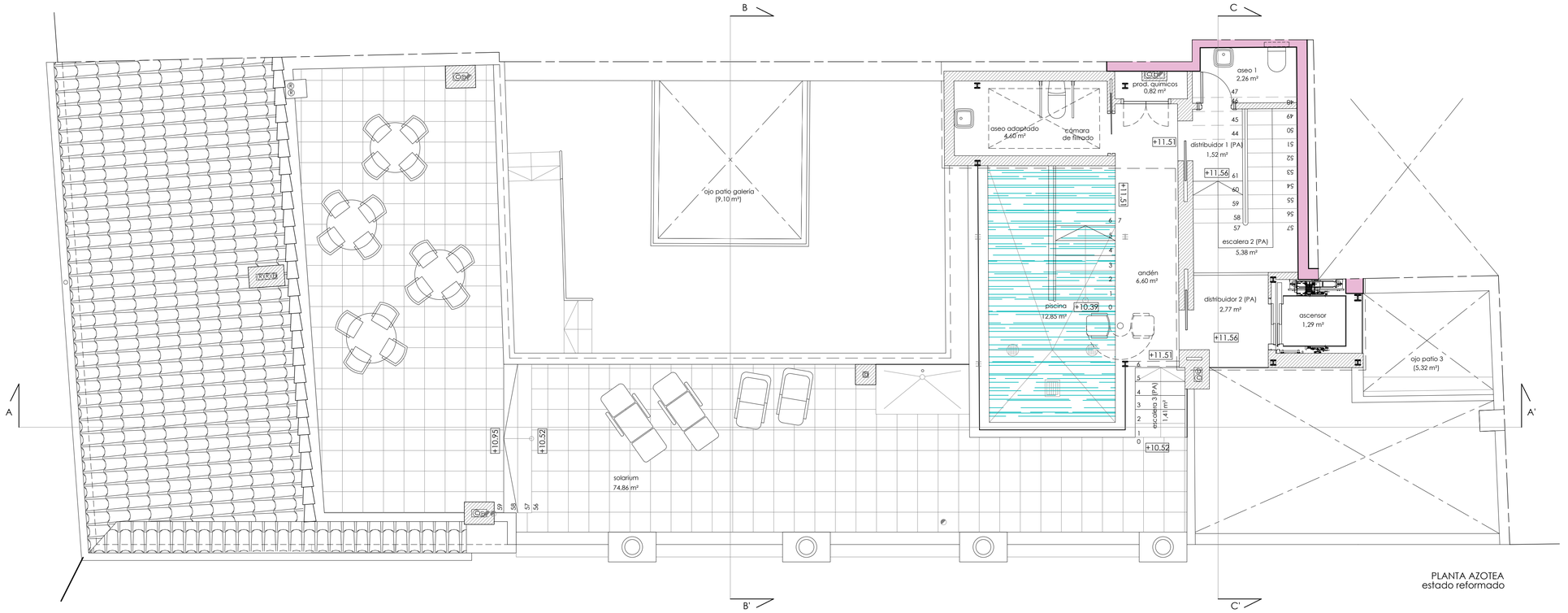
Plano número: 04.01

Propietario: EL PUERTO MANSIONS S.L. B-67884.221

Modificado:

Fecha:	Expediente:	Plano:	Escala:
Noviembre 2025	EX211103	ESTADO REFORMADO, P. BAJA Y PRIMERA. DISTRIBUCIÓN	1/50





LEYENDA

1	VITROCERÁMICA (2 Fuegos)
2	FRIGORÍFICO (altura 60 cm)
3	HORNO-MICROONDAS
4	FREGADERO
5	CAMPANA EXTRACTORA
6	LAVADORA - SECADORA
7	TABLA DE PLACHAR
8	CAJA FUERTE
9	BOTIQUÍN PRIMEROS AUXILIOS

PLANTA SEGUNDA
SUPERCIES UTILES

ZONAS COMUNES

pasillo 3 (P2)	4,24 m²
pasillo 4 (P2)	6,42 m²
escalera 2 (P1-P2)	4,89 m²
escalera 2 (P2-PA)	1,40 m²
ascensor	1,29 m²
gimnasio	19,15 m²
total	**37,39 m²**

APARTAMENTO C1 (ADAPTADO)

salón comedor cocina	16,70 m²
distribuidor	3,52 m²
dormitorio	12,05 m²
aseo	5,20 m²
total	**37,47 m²**

APARTAMENTO C2

salón comedor cocina	17,68 m²
dormitorio	12,19 m²
aseo	3,72 m²
total	**33,59 m²**

APARTAMENTO C3

salón comedor cocina	16,56 m²
dormitorio	10,39 m²
aseo	3,72 m²
total	**30,67 m²**

sup útil total zonas comunes	**37,39 m²**
sup útil total apartamentos	**101,73 m²**
TOTAL SUPERFICIE UTIL	**139,12 m²**
TOTAL CONSTRUIDA	**158,30 m²**

Superficie abierta terraza 1	33,22 m²
Superficie abierta pasillo 5	5,55 m²
Superficie abierta solarium adaptado	10,47 m²
Superficie abierta tendedero	7,70 m²
TOTAL SUPERFICIE ABIERTA	**56,94 m²**

PLANTA AZOTEA
SUPERCIES UTILES

ZONAS COMUNES

escalera 2 (PA)	4,69 m²
distribuidor 1 (PA)	1,52 m²
distribuidor 2 (PA)	2,77 m²
ascensor	1,29 m²
prod. químicos	0,82 m²
aseo 1	2,26 m²
aseo adaptado	4,60 m²
total	**17,95 m²**

TOTAL SUPERFICIE UTIL	**17,95 m²**
TOTAL CONSTRUIDA	**26,56 m²**

Superficie abierta andén	6,36 m²
Superficie abierta escalera 3 (PA)	1,41 m²
Superficie abierta piscina	15,62 m²
Superficie abierta solarium	74,86 m²
TOTAL SUPERFICIE ABIERTA	**98,25 m²**

TOTAL CONS. EDIFICIO (LOCAL + RESIDENCIAL PUBLICO)	**635,36 m²**

RESUMEN DE SUPERFICIES

UTIL PLANTA BAJA	189,08 **m²**
UTIL PLANTA PRIMERA	184,22 **m²**
UTIL PLANTA SEGUNDA	139,12 **m²**
UTIL CASTILLETE	17,95 **m²**
TOTAL SUPERFICIE UTIL OBJETO DE PROYECTO	***530,37 m²***

CONSTRUIDA PLANTA BAJA	230,50 **m²**
CONSTRUIDA PLANTA PRIMERA	220,00 **m²**
CONSTRUIDA PLANTA SEGUNDA	158,30 **m²**
CONSTRUIDA PLANTA TERCERA	26,56 **m²**
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA OBJETO DE PROYECTO	**635,36 m²**

REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMA Y REHABILITACIÓN DE CASA BURGUESA A UN ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURÍSTICO Y LOCAL COMERCIAL SIN USO DEFINIDO

Situación: Calle Ricardo Alcón nº7, El puerto de Santa María, Cádiz

Técnico redactor: /sociedad colegial — Firma:
José Carlos Galán Jiménez (colg nº 598)/INGENIOARTE ARQUITECTURA SLP (S.C nº 054)

arquitectura INGENIOARTE
Sociedad Colegial COA Cádiz 054

Plano número: 04.02

Propietario: EL PUERTO MANSIONS S.L. B-67884.221

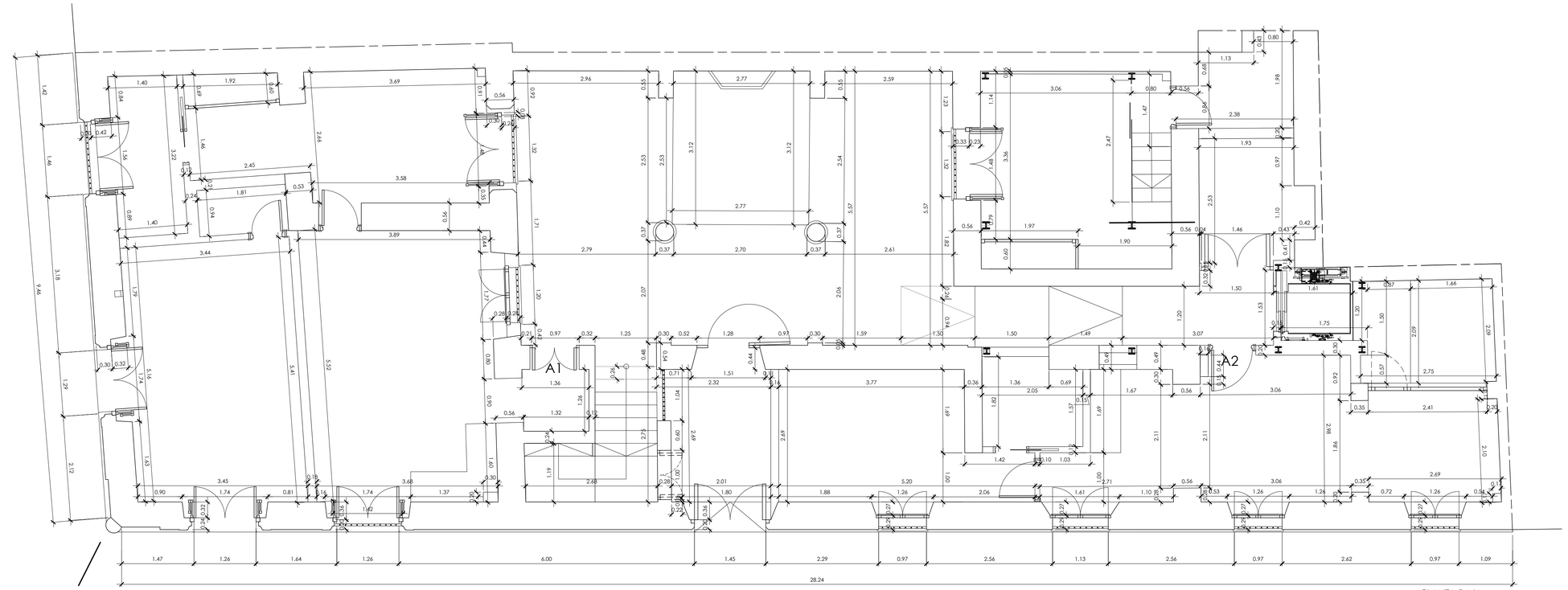
Modificado:

Fecha: Noviembre 2025

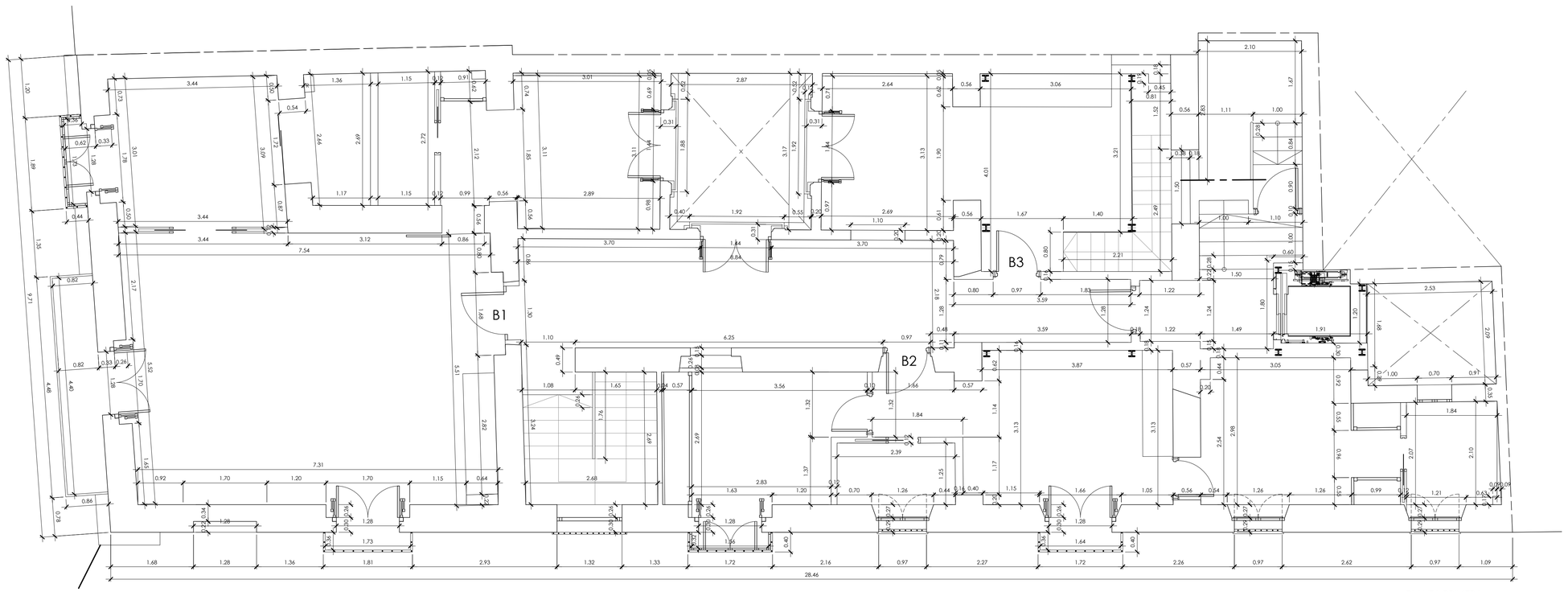
Expediente: EX21103

Plano: ESTADO REFORMADO, P. SEGUNDA, AZOTEA Y CASTILLETE

Escala: 1/50



PLANTA BAJA
estado reformado



PLANTA PRIMERA
estado reformado

REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMA Y REHABILITACIÓN DE CASA BURGUESA A UN ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURÍSTICO Y LOCAL COMERCIAL SIN USO DEFINIDO

Situación: Calle Ricardo Alcón nº7. El puerto de Santa María, Cádiz

Técnico redactor: /sociedad colegial — Firma:
José Carlos Galán Jiménez (colg nº 598)/INGENIOARTE ARQUITECTURA SLP (S.C nº 054)

Plano número: 05.01

Propietario: EL PUERTO MANSIONS S.L. B-67884.221

Modificado:

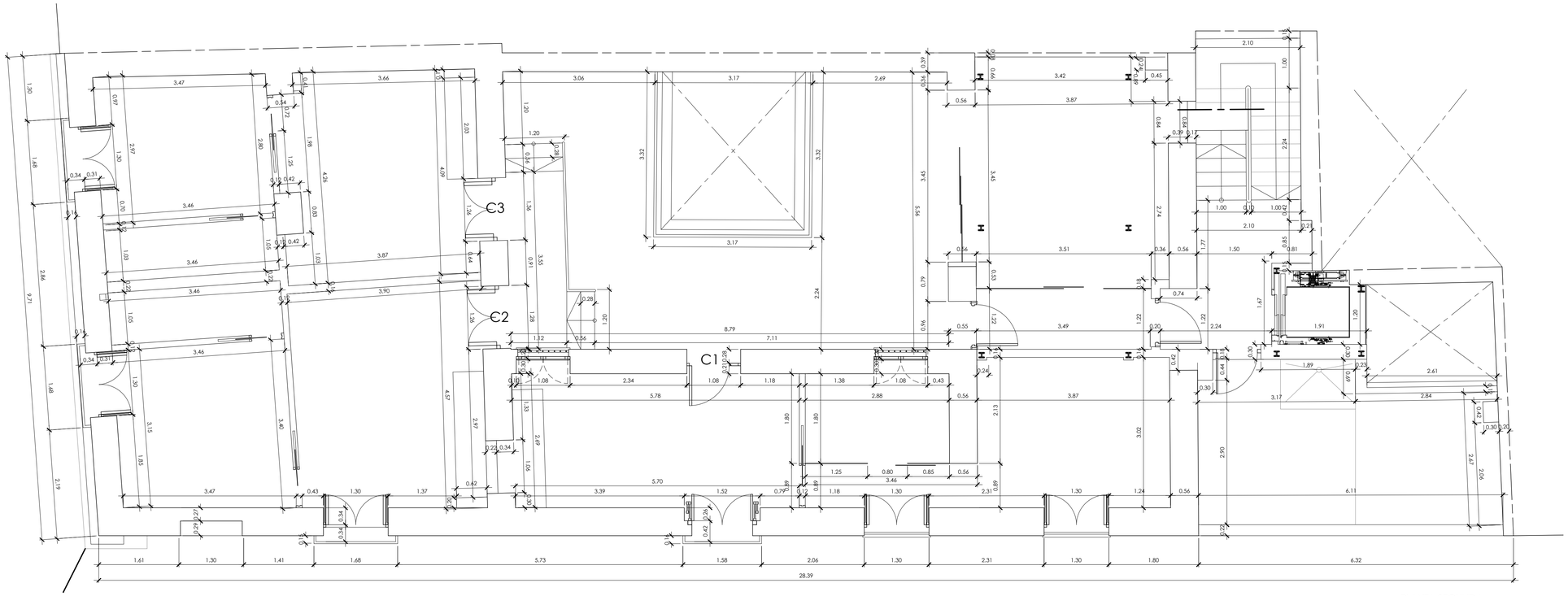
arquitectura INGENIOARTE
Sociedad Colegial COA Cádz 054

Fecha: Noviembre 2025

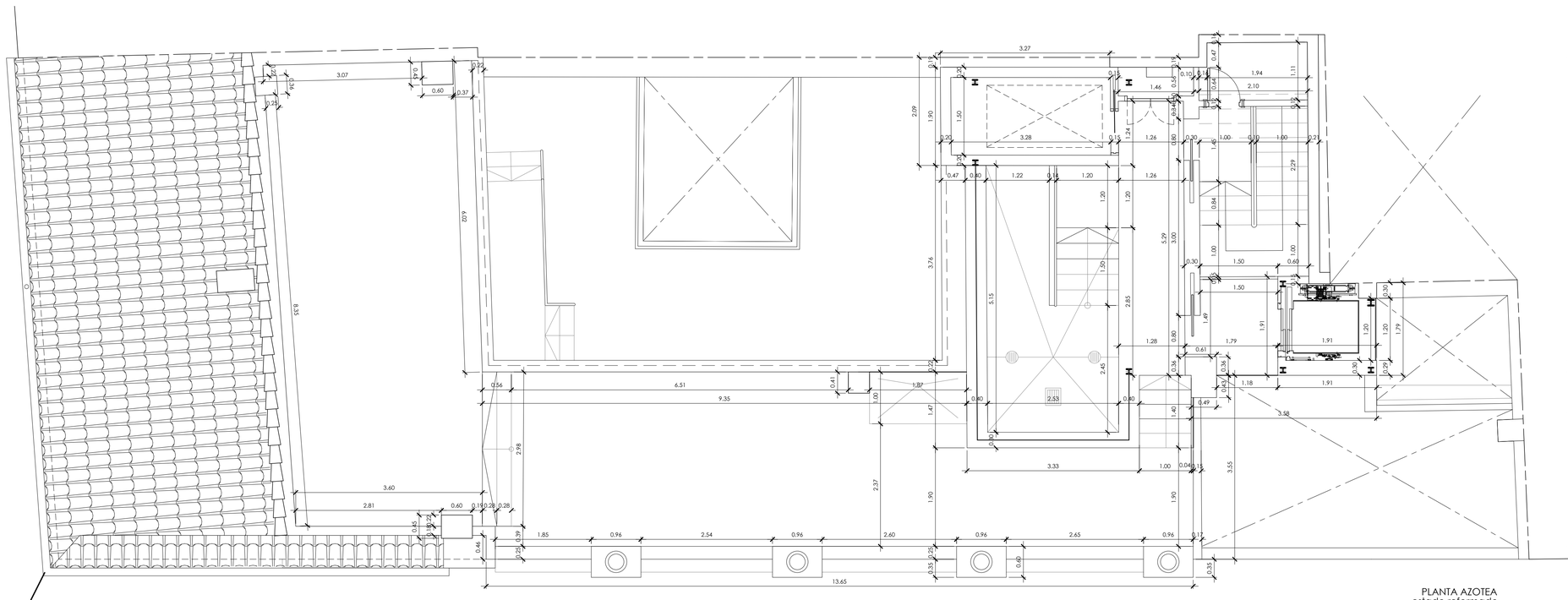
Expediente: EX211103

Plano: ESTADO REFORMADO PLANTA BAJA Y PRIMERA, COTAS

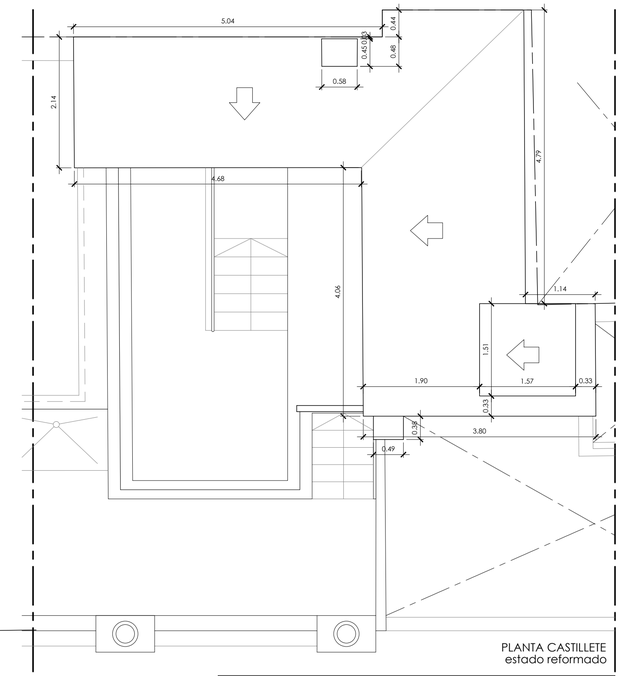
Escala: 1/50



PLANTA SEGUNDA
estado reformado



PLANTA AZOTEA
estado reformado



PLANTA CASTILLETE
estado reformado

REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMA Y REHABILITACIÓN DE CASA BURGUESA A UN ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURÍSTICO Y LOCAL COMERCIAL SIN USO DEFINIDO

Situación: Calle Ricardo Alcón nº7. El puerto de Santa María, Cádiz

Técnico redactor: /sociedad colegial — Firma:
José Carlos Galán Jiménez (colg nº 598)/INGENIOARTE ARQUITECTURA SLP (S.C nº 054)

arquitectura INGENIOARTE
Sociedad Colegial COA Cádiz 054

Plano número: 05.02

Propietario: EL PUERTO MANSIONS S.L. B-67884.221

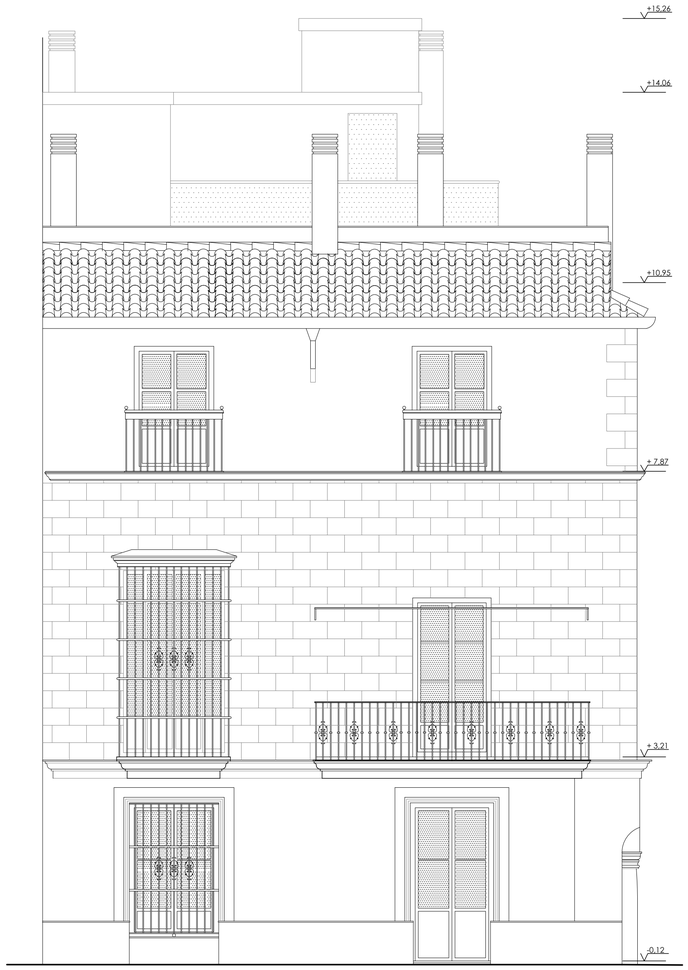
Modificado:

Fecha: Noviembre 2025

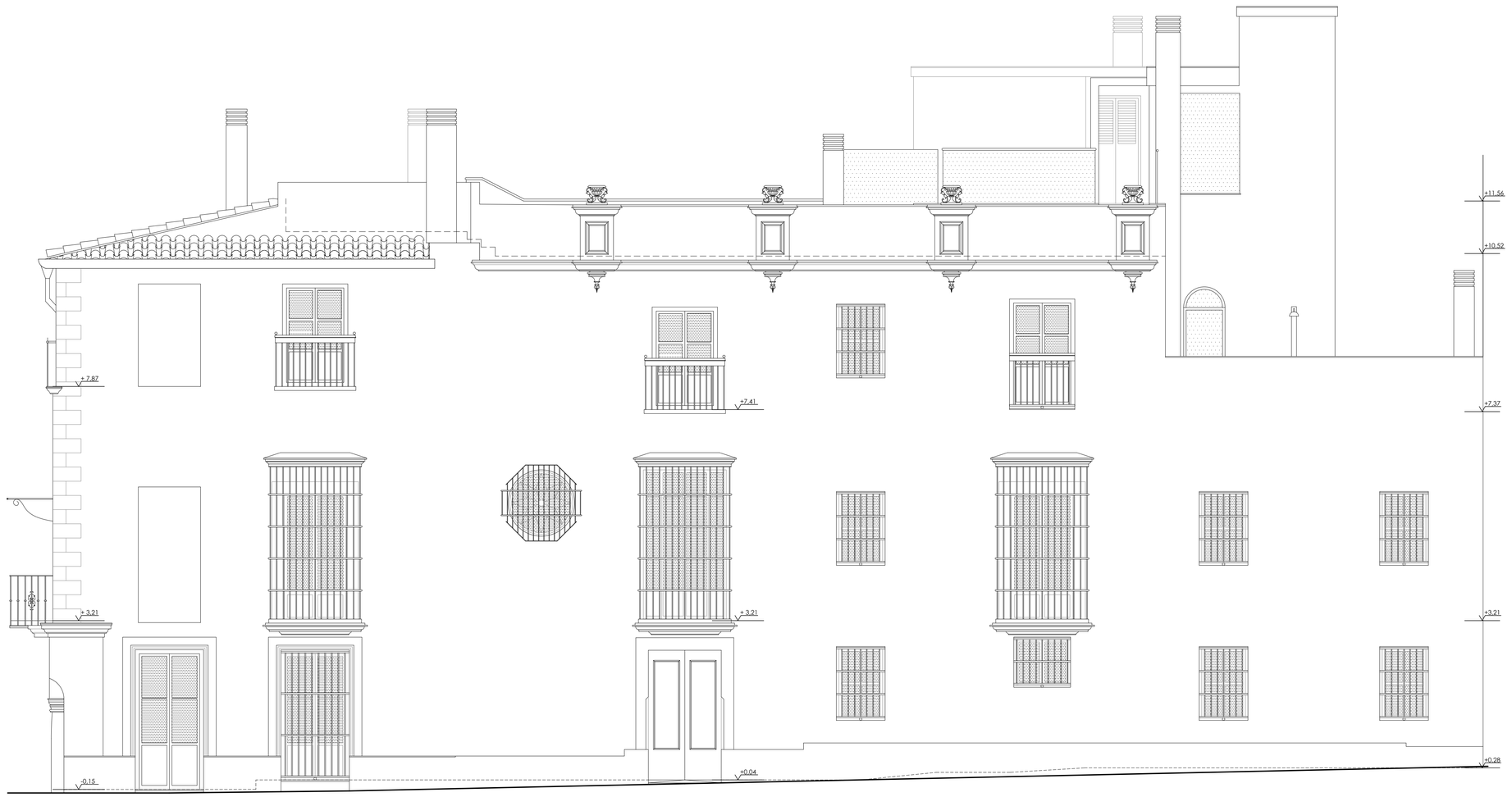
Expediente: EX21103

Plano: ESTADO REFORMADO P. SEGUNDA, AZOTEA Y CASTILLETE, COTAS

Escala: 1/50



ALZADO CALLE LARGA
estado reformado



ALZADO CALLE RICARDO ALCÓN
estado reformado

REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMA Y REHABILITACIÓN DE CASA BURGUESA A UN ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURÍSTICO Y LOCAL COMERCIAL SIN USO DEFINIDO

Situación: Calle Ricardo Alcón nº7. El puerto de Santa María. Cádiz

arquitectura INGENIOARTE
Sociedad Colegial COA Cádz 054

Técnico redactor: /sociedad colegial — Firma:
José Carlos Galán Jiménez (colg nº 598)/INGENIOARTE ARQUITECTURA SLP (S.C nº 054)

Plano número: 06.01

Propietario: EL PUERTO MANSIONS S.L. B-67884.221

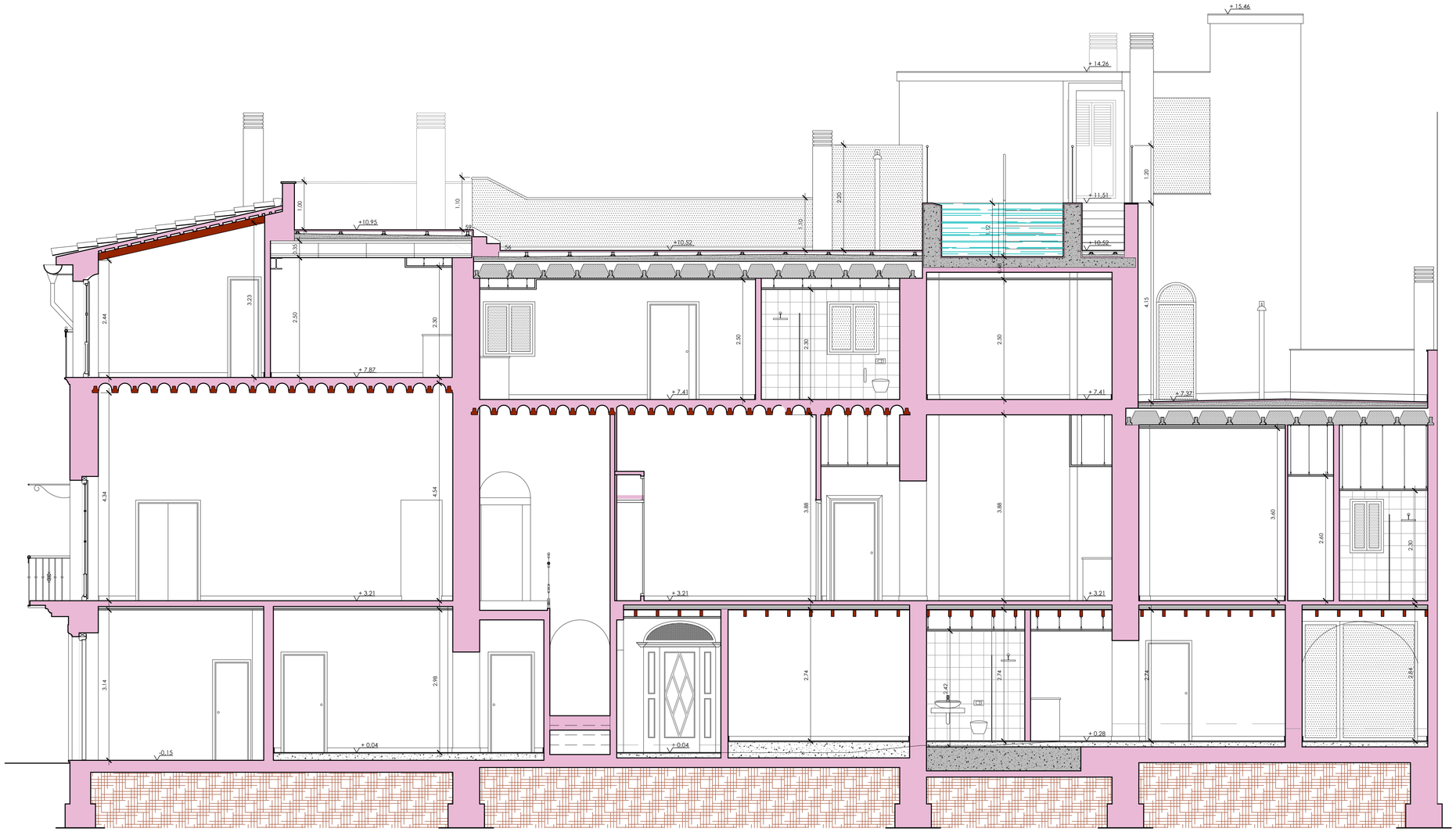
Modificado:

Fecha: Noviembre 2025

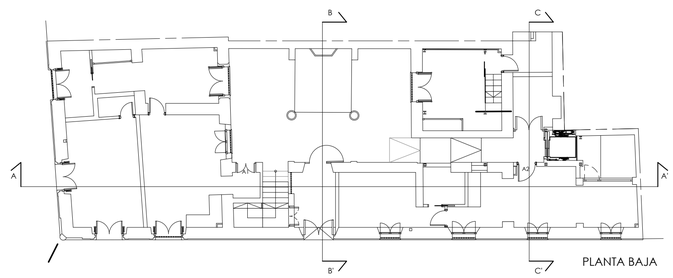
Expediente: EX211103

Plano: ESTADO REFORMADO, ALZADOS

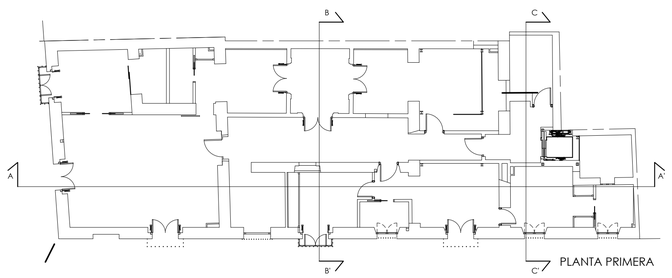
Escala: 1/50



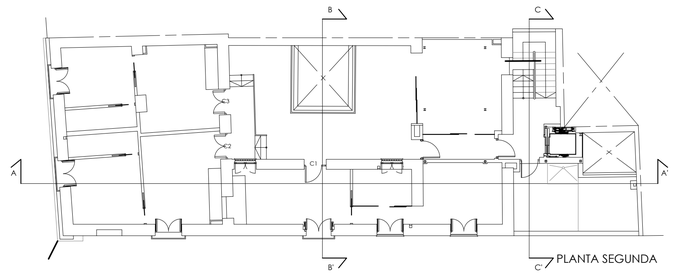
SECCIÓN A-A'
estado reformado



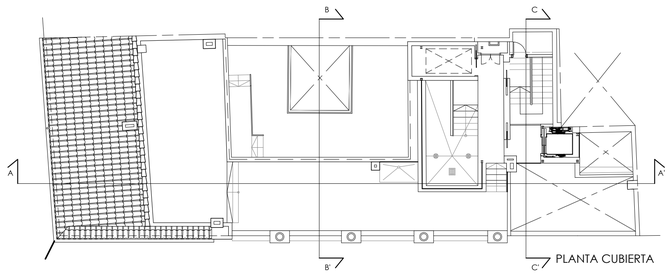
PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA



PLANTA CUBIERTA

REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMA Y REHABILITACIÓN DE CASA BURGUESA A UN ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURÍSTICO Y LOCAL COMERCIAL SIN USO DEFINIDO

Situación: Calle Ricardo Alcón nº7, El puerto de Santa María, Cádiz

Técnico redactor: /sociedad colegial — Firma:

José Carlos Galán Jiménez (colg nº 598)/INGENIOARTE ARQUITECTURA SLP (S.C nº 054)

Plano número: 06.02

Propietario: EL PUERTO MANSIONS S.L. B-67884.221

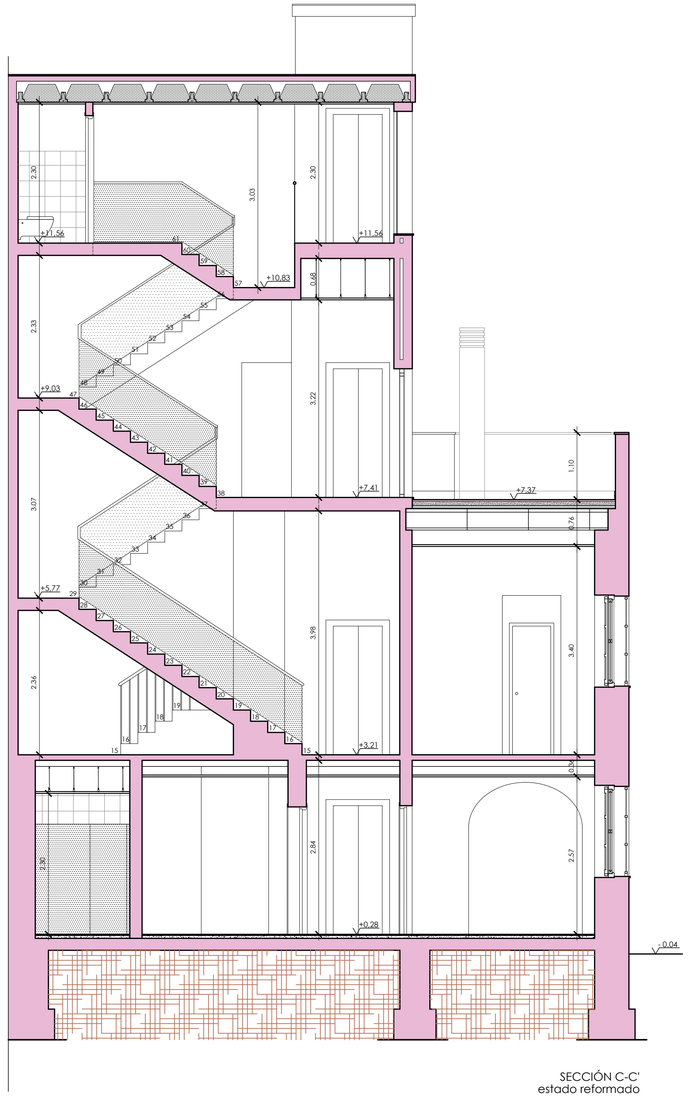
Modificado:

arquitectura INGENIOARTE
Sociedad Colegial COA Cádiz 054

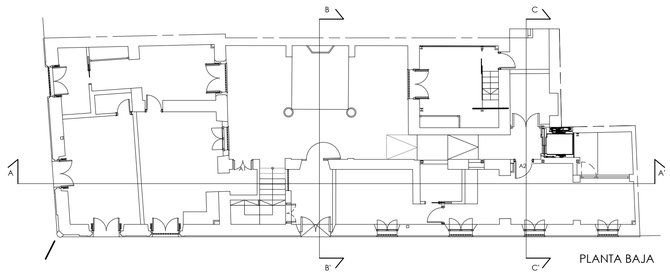
Fecha:	Expediente:	Plano:	Escala:
Noviembre 2025	EX211103	ESTADO REFORMADO, SECCIÓN A-A'	1/50



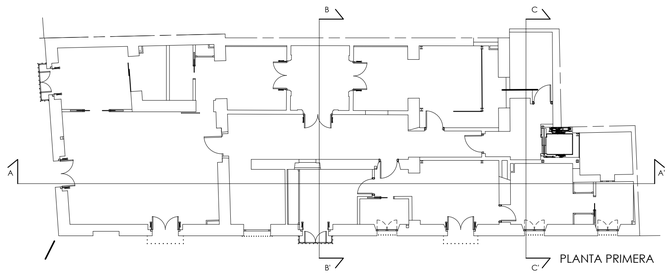
SECCIÓN B-B'
estado reformado



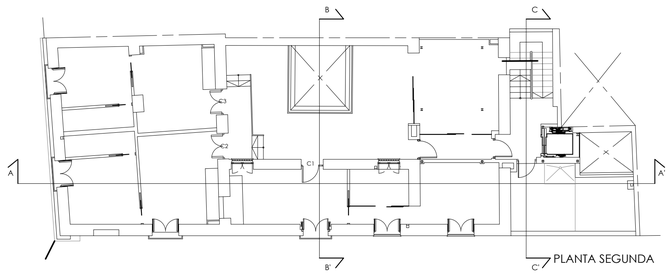
SECCIÓN C-C'
estado reformado



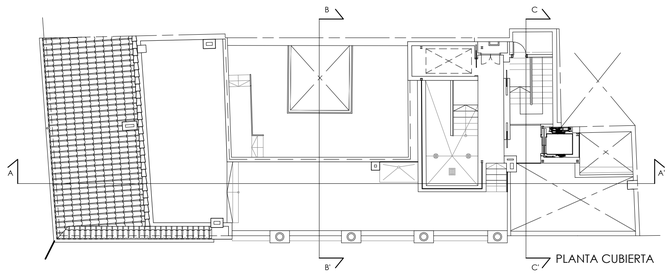
PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA



PLANTA CUBIERTA

REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMA Y REHABILITACIÓN DE CASA BURGUESA A UN ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURÍSTICO Y LOCAL COMERCIAL SIN USO DEFINIDO

Situación: Calle Ricardo Alcón nº7, El puerto de Santa María. Cádiz

Técnico redactor: /sociedad colegial — Firma:
José Carlos Galán Jiménez (colg nº 598)/INGENIOARTE ARQUITECTURA SLP (S.C nº 054)

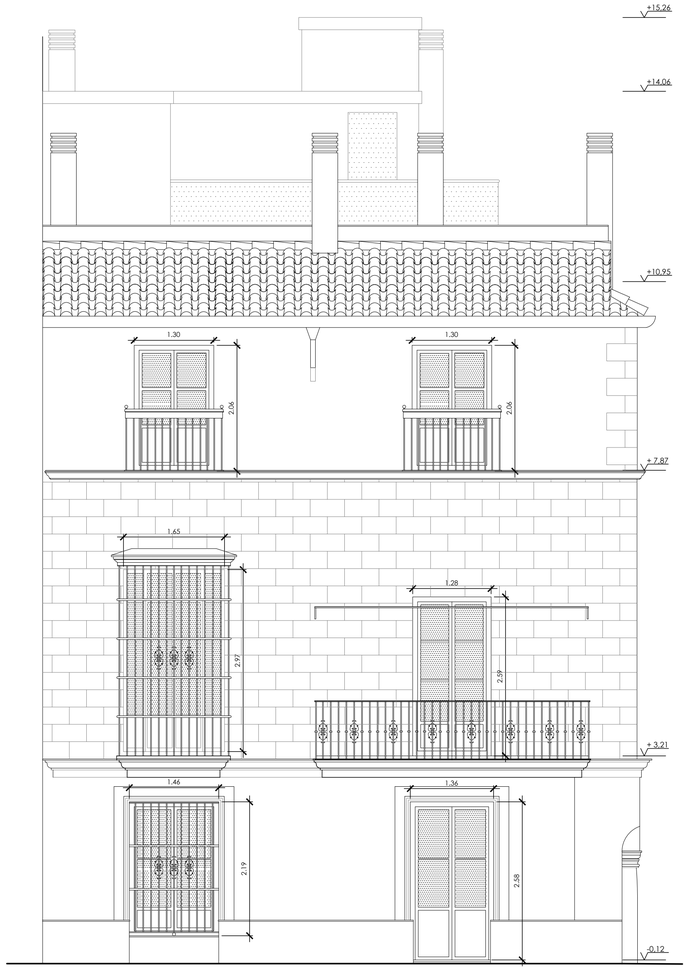
Plano número: 06.03

Propietario: EL PUERTO MANSIONS S.L. B-67884.221

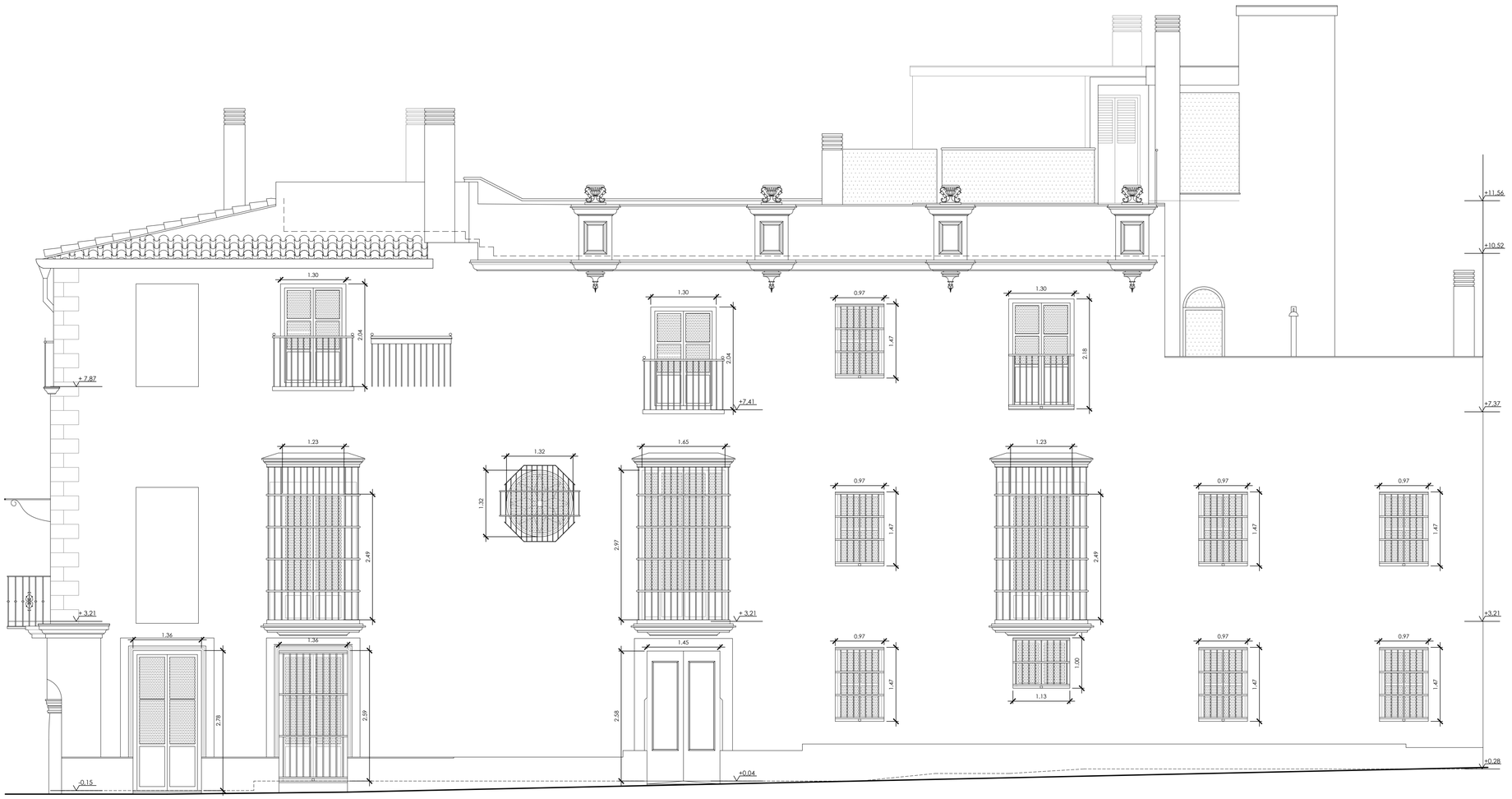
Modificado:

arquitectura INGENIOARTE
Sociedad Colegial COA Cádiz 054

Fecha:	Expediente:	Plano:	Escala:
Noviembre 2025	EX211103	ESTADO REFORMADO, SECCIÓN A-A'	1/50



ALZADO CALLE LARGA
estado reformado



ALZADO CALLE RICARDO ALCÓN
estado reformado

REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMA Y REHABILITACIÓN DE CASA BURGUESA A UN ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURÍSTICO Y LOCAL COMERCIAL SIN USO DEFINIDO

Situación: Calle Ricardo Alcón nº7, El puerto de Santa María, Cádiz

arquitectura INGENIOARTE
Sociedad Colegial COA Cádz 054

Técnico redactor: /sociedad colegial — Firma:
José Carlos Galán Jiménez (colg nº 598)/INGENIOARTE ARQUITECTURA SLP (S.C nº 054)

Plano número: 06.04

Propietario: EL PUERTO MANSIONS S.L. B-67884.221

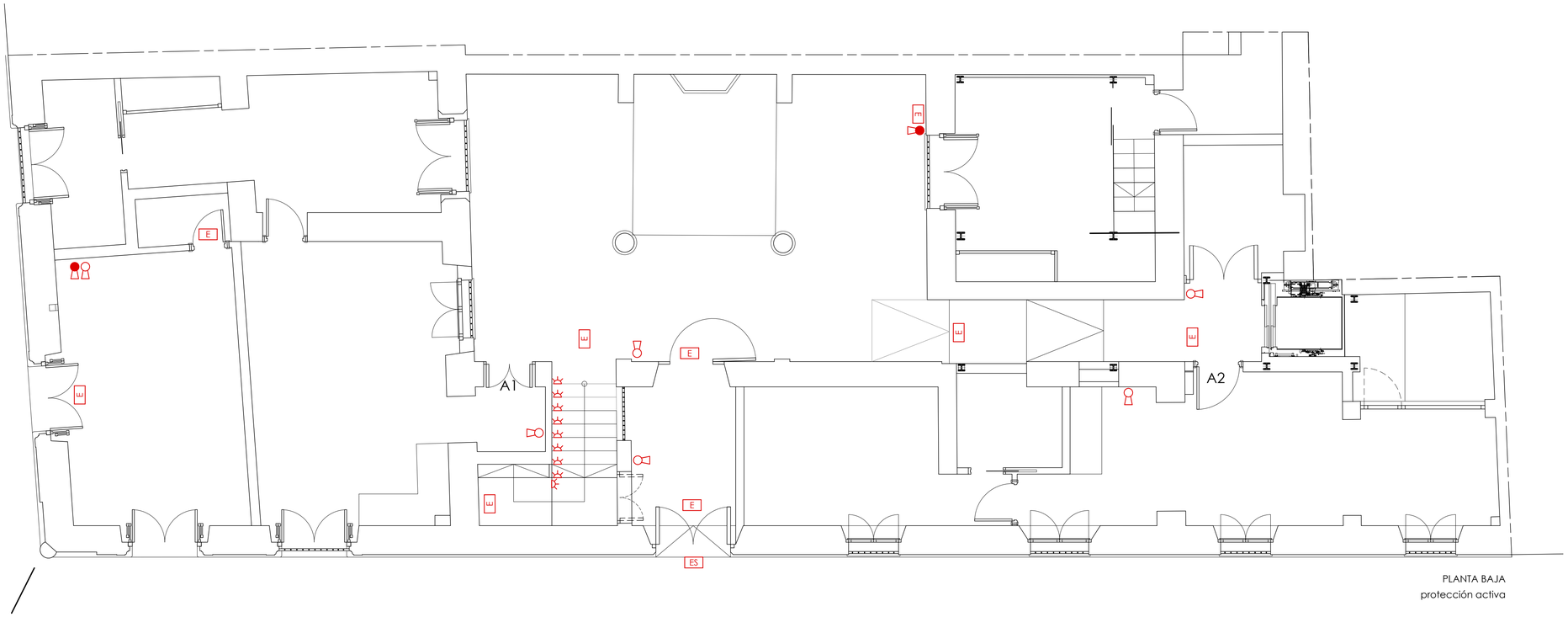
Modificado:

Fecha: Noviembre 2025

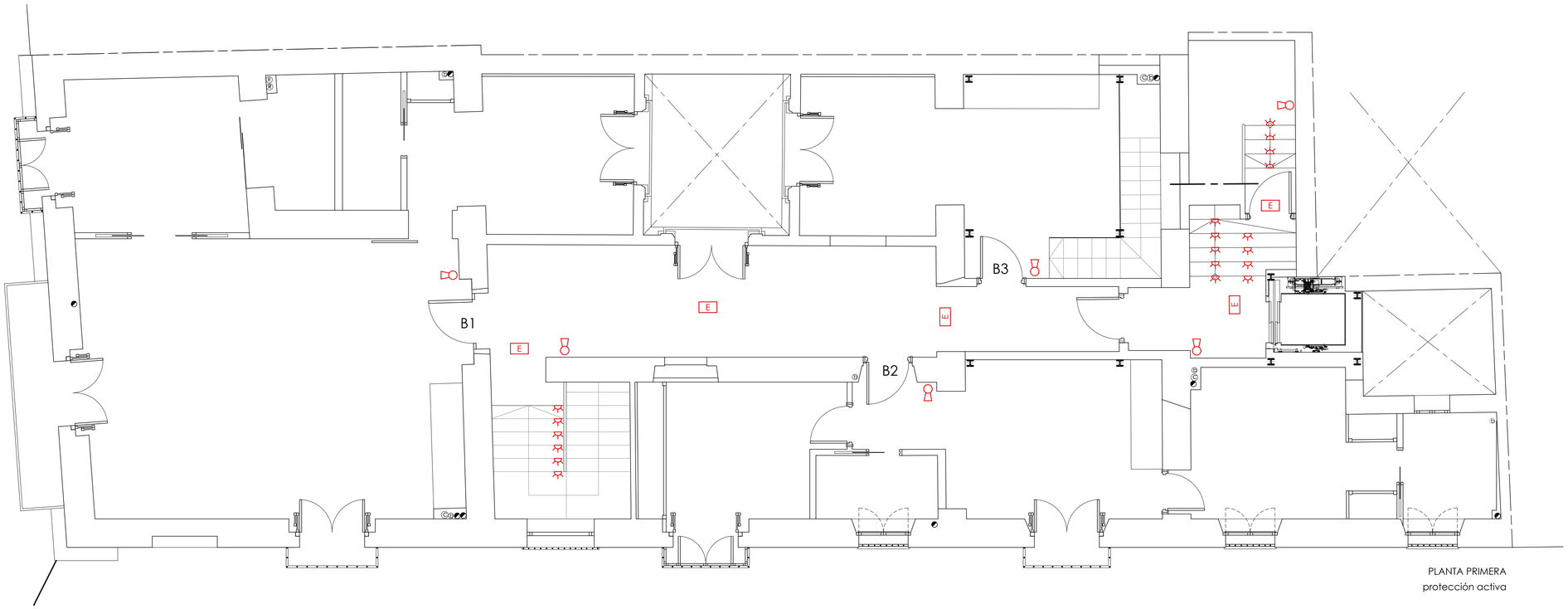
Expediente: EX211103

Plano: ESTADO REFORMADO, GEOMÉTRICO DE ALZADOS

Escala: 1/50



PLANTA BAJA
protección activa



PLANTA PRIMERA
protección activa

LEYENDA CPI	
	Extintor polvo polivalente portátil ABC
	Extintor nieve carbónica
E	Luz de emergencia 200 lúmenes
ES	Luz de emergencia 200 lúmenes estanca IP65
	Baliza

REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMA Y REHABILITACIÓN DE CASA BURGUESA A UN ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURÍSTICO Y LOCAL COMERCIAL SIN USO DEFINIDO

Situación: Calle Ricardo Alcón nº7. El puerto de Santa María, Cádiz

Técnico redactor: /sociedad colegial — Firma:
José Carlos Galán Jiménez (colg nº 598)/INGENIOARTE ARQUITECTURA SLP (S.C nº 054)

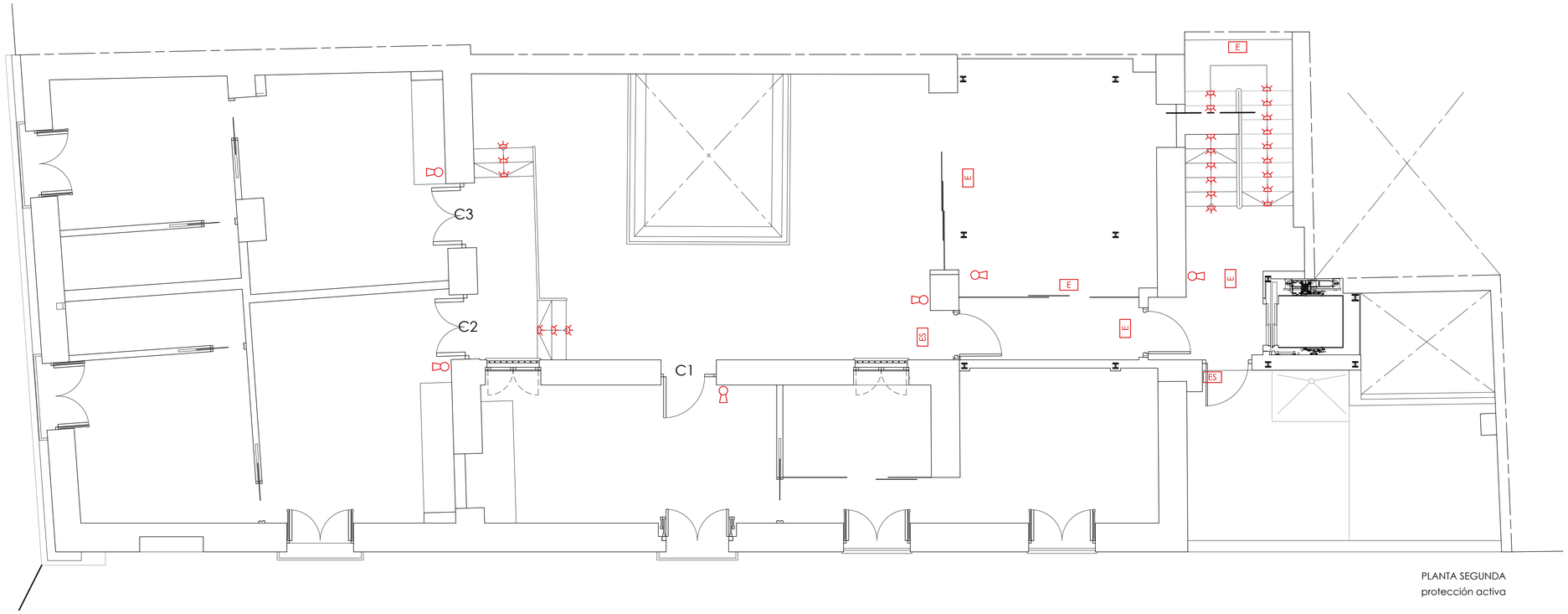
Plano número: 08.01

Propietario: EL PUERTO MANSIONS S.L. B-67884.221

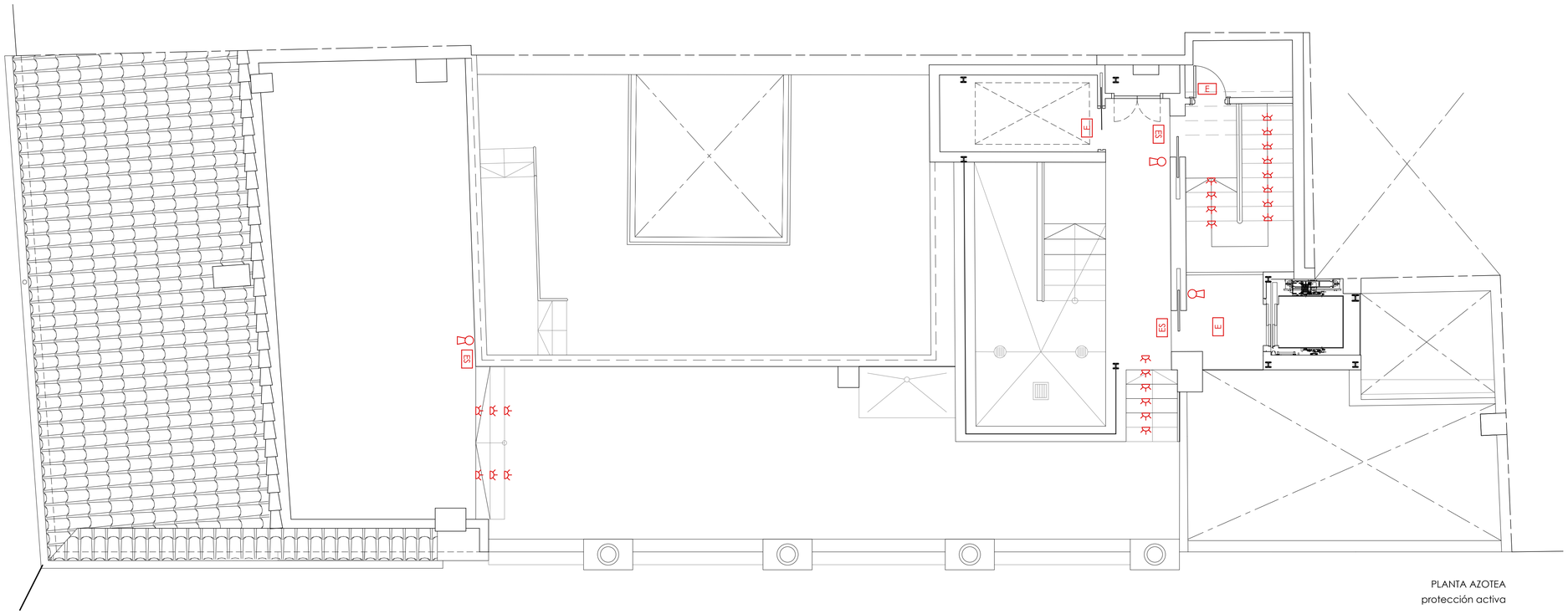
Modificado:

arquitectura INGENIOARTE
Sociedad Colegial COA Cádz 054

Fecha:	Expediente:	Plano:	Escala:
Noviembre 2025	EX211103	INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN ACTIVA,P.BAJA Y PRIMERA	1/50



PLANTA SEGUNDA
protección activa



PLANTA AZOTEA
protección activa

LEYENDA CPI	
	Extintor polvo polivalente portátil ABC
	Extintor nieve carbónica
E	Luz de emergencia 200 lúmenes
ES	Luz de emergencia 200 lúmenes estanca IP65
	Baliza

REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMA Y REHABILITACIÓN DE CASA BURGUESA A UN ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURÍSTICO Y LOCAL COMERCIAL SIN USO DEFINIDO

Situación: Calle Ricardo Alcón nº7. El puerto de Santa María. Cádiz

Técnico redactor: /sociedad colegial — Firma:
José Carlos Galán Jiménez (colg nº 598)/INGENIOARTE ARQUITECTURA SLP (S.C nº 054)

arquitectura INGENIOARTE
Sociedad Colegial COA Cádiz 054

Plano número: 08.02

Propietario: EL PUERTO MANSIONS S.L. B-67884.221

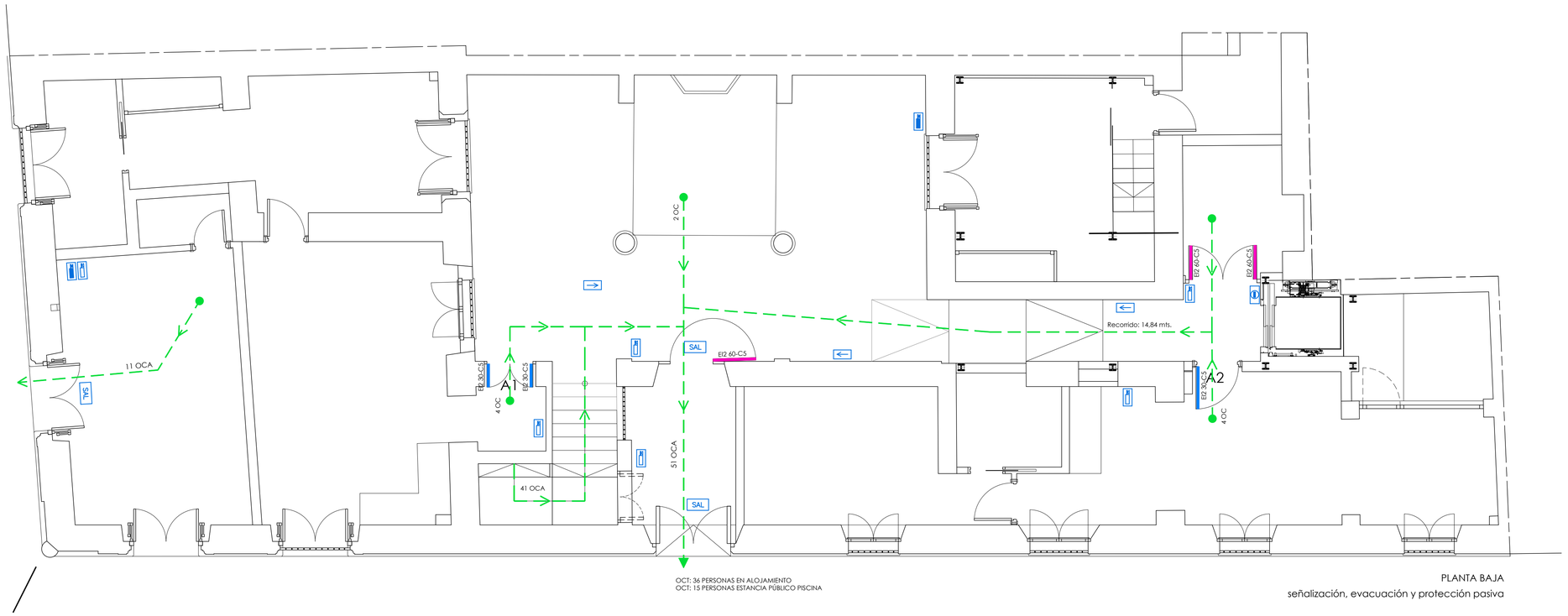
Modificado:

Fecha: Noviembre 2025

Expediente: EX211103

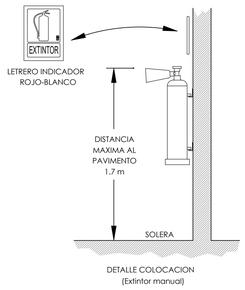
Plano: INST. DE PROTECCIÓN ACTIVA, P. SEGUNDA Y AZOTEA

Escala: 1/50

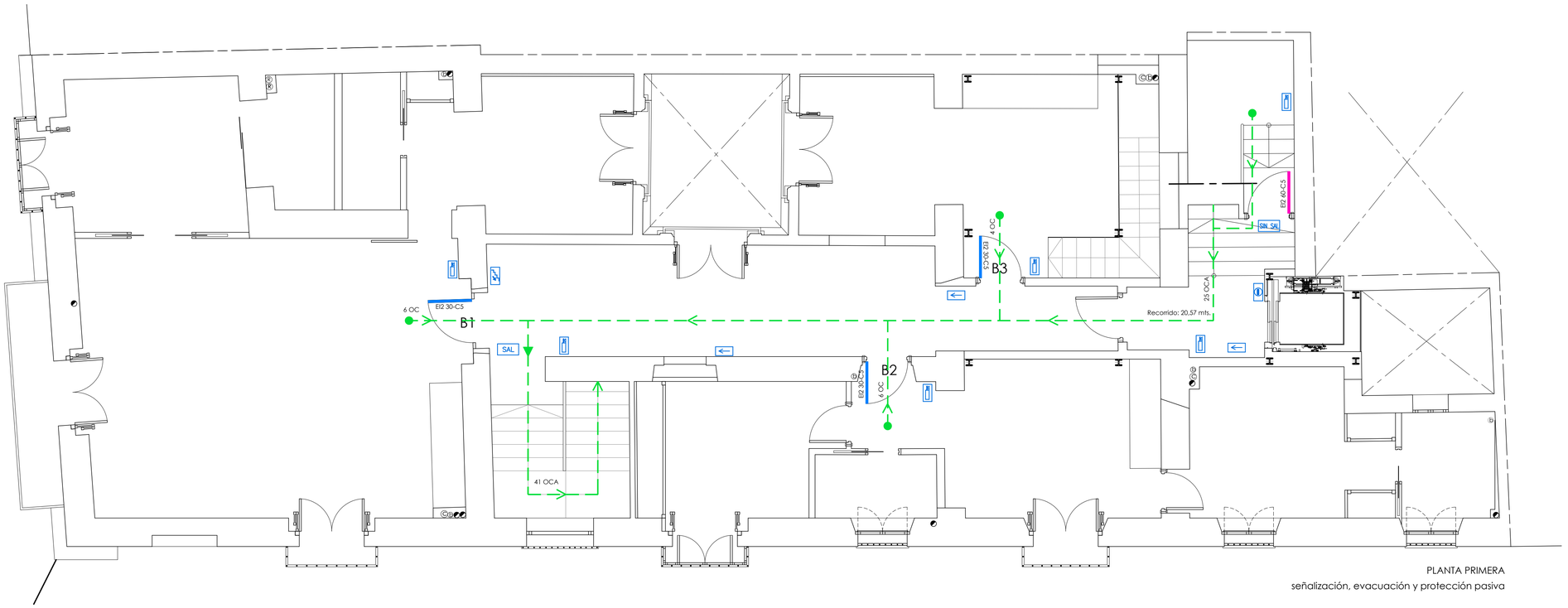


OCT: 36 PERSONAS EN ALOJAMIENTO
OCT: 15 PERSONAS ESTANCIA PÚBLICO PISCINA

PLANTA BAJA
señalización, evacuación y protección pasiva



DETALLE COLOCACION
(Extintor manual)



PLANTA PRIMERA
señalización, evacuación y protección pasiva

LEYENDA SEÑALES CONTRA INCENDIOS	
	Señal de escalera de evacuación Medidas 15 x 30 cms.
	Señal de SALIDA Medidas 15 x 30 cms.
	Señal de sentido de evacuación Medidas 15 x 30 cms.
	Señal de sentido de evacuación Medidas 15 x 30 cms.
	Señal de prohibido utilizar en caso de incendio Medidas 21 x 21 cms.
	Señal de extintor Medidas 21 x 21 cms.
SIN SALIDA	Señal de SIN SALIDA Medidas 21 x 21 cms.

LEYENDA SEÑALES CONTRA INCENDIOS	
SAL	Señal de salida
	Señal de recorrido de evacuación
SIN SAL	Señal de sin salida
	Señal de no utilizar en caso de incendios
	Señal de escalera de evacuación
	Señal de extintor de CO2
	Señal de extintor de polvo
LEYENDA EVACUACIÓN	
	Recorrido de evacuación
	Salida de planta o de recinto
	Punto de origen de evacuación
OC: X prs	Ocupación en origen de evacuación
OCA: X prs	Ocupación acumulada
OCT: X prs	Ocupación total
RE: X mts	Longitud recorrido de evacuación
LEYENDA EVACUACIÓN	
EI2 30-C5	Resistencia o estabilidad al fuego en puertas EI2 30-C5
EI2 60-C5	Resistencia o estabilidad al fuego en puertas EI2 60-C5

REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMA Y REHABILITACIÓN DE CASA BURGUESA A UN ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURÍSTICO Y LOCAL COMERCIAL SIN USO DEFINIDO

Situación: Calle Ricardo Alcón nº7. El puerto de Santa María. Cádiz

Técnico redactor: /sociedad colegial — Firma:
José Carlos Galán Jiménez (colg nº 598)/INGENIOARTE ARQUITECTURA SLP (S.C nº 054)

Plano número: 08.03

Propietario: EL PUERTO MANSIONS S.L. B-67884.221

Modificado:

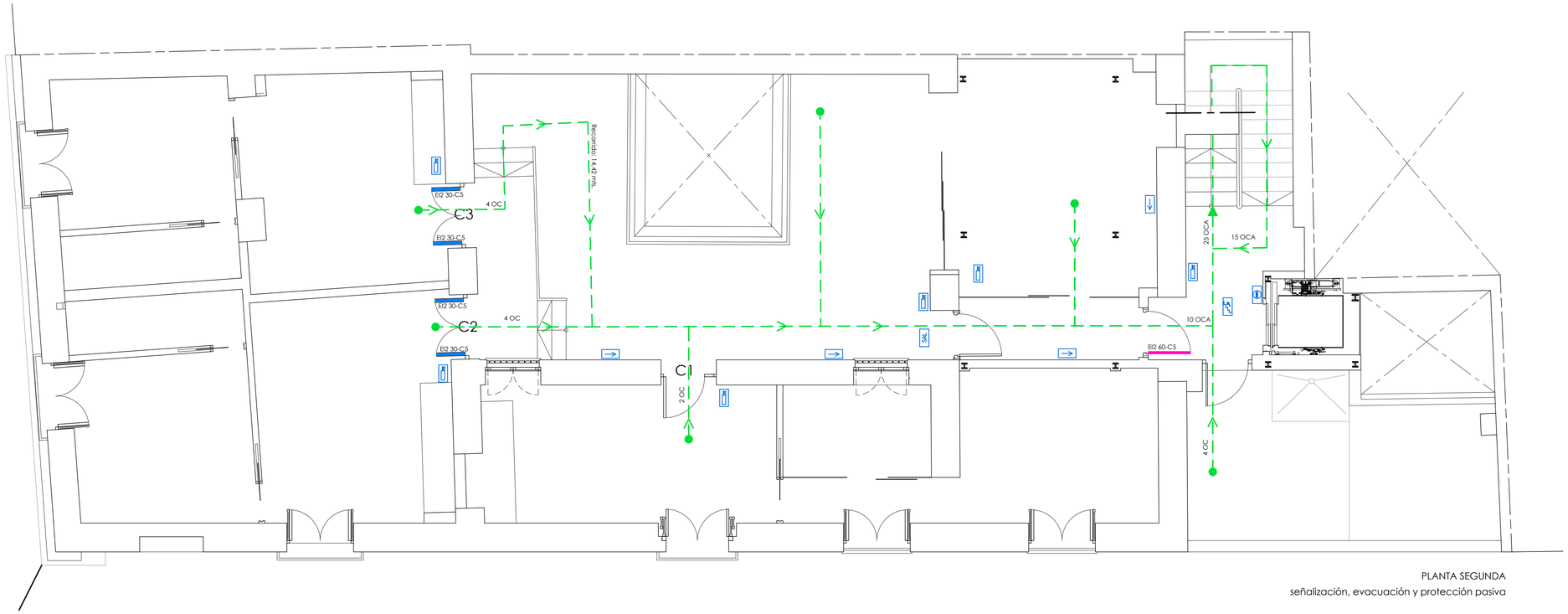
arquitectura INGENIOARTE
Sociedad Colegial COA Cádiz 054

Fecha: Noviembre 2025

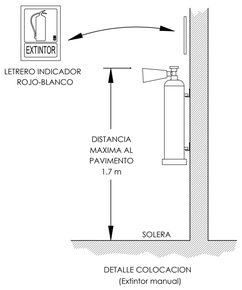
Expediente: EX211103

Plano: SEÑALIZACIÓN, EVACUACIÓN Y PROTECCIÓN PASIVA

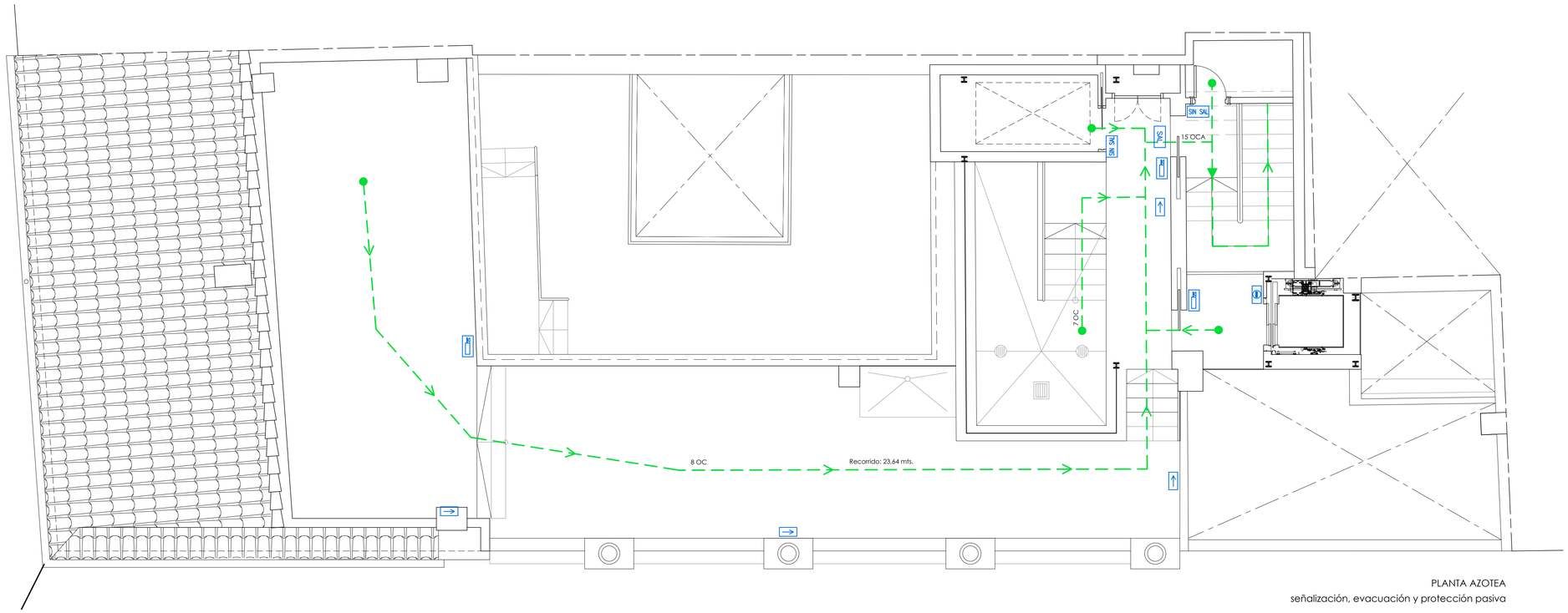
Escala: 1/50



PLANTA SEGUNDA
señalización, evacuación y protección pasiva



DETALLE COLOCACION
(Extintor manual)



PLANTA AZOTEA
señalización, evacuación y protección pasiva

LEYENDA SEÑALES CONTRA INCENDIOS	
	Señal de escalero de evacuación Medidas 15 x 30 cms.
	Señal de SALIDA Medidas 15 x 30 cms.
	Señal de sentido de evacuación Medidas 15 x 30 cms.
	Señal de sentido de evacuación Medidas 15 x 30 cms.
	Señal de prohibido utilizar en caso de incendio Medidas 21 x 21 cms.
	Señal de extintor Medidas 21 x 21 cms.
SIN SALIDA	Señal de SIN SALIDA Medidas 21 x 21 cms.

LEYENDA SEÑALES CONTRA INCENDIOS	
SAL	Señal de salida
	Señal de recorrido de evacuación
SIN SAL	Señal de sin salida
	Señal de no utilizar en caso de incendios
	Señal de escalera de evacuación
	Señal de extintor de CO2
	Señal de extintor de polvo
LEYENDA EVACUACIÓN	
	Recorrido de evacuación
	Salida de planta o de recinto
	Punto de origen de evacuación
OC: X prs	Ocupación en origen de evacuación
OCA: X prs	Ocupación acumulada
OCT: X prs	Ocupación total
RE: X mts	Longitud recorrido de evacuación
LEYENDA EVACUACIÓN	
EI2 30-C5	Resistencia o estabilidad al fuego en puertas EI2 30-C5
EI2 60-C5	Resistencia o estabilidad al fuego en puertas EI2 60-C5

REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMA Y REHABILITACIÓN DE CASA BURGUESA A UN ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURÍSTICO Y LOCAL COMERCIAL SIN USO DEFINIDO

Situación: Calle Ricardo Alcón nº7. El puerto de Santa María, Cádiz

Técnico redactor: /sociedad colegial — Firma:
José Carlos Galán Jiménez (colg nº 598)/INGENIOARTE ARQUITECTURA SLP (S.C nº 054)

Plano número: 08.04

Propietario: EL PUERTO MANSIONS S.L. B-67884.221

Modificado:

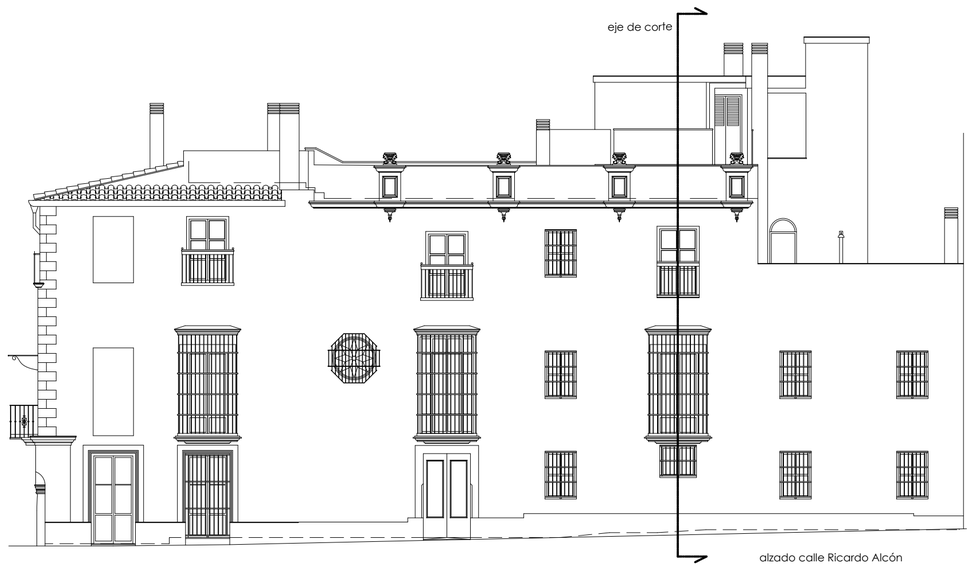
arquitectura INGENIOARTE
Sociedad Colegial COA Cádiz 054

Fecha: Noviembre 2025

Expediente: EX211103

Plano: SEÑALIZACIÓN, EVACUACIÓN Y PROTECCIÓN PASIVA

Escala: 1/50



SHUNT DE VENTILACIÓN
PILAR HEB 100
PASAMANOS DE TUBO ACERO INOX Ø60
BARANDILLA DE VIDRIO LAMINADO 4+4 mm
VASO DE PISCINA H.A.
SOPORTE REGULABLE ROSCADO (PLOT)
BALDOSA DE CEMENTO DE 40 X 40 CM
FORMACIÓN DE PENDIENTE CUBIERTA TRANSITABLE
LÁMINA IMPERMEABILIZANTE DE POLIUREA PROYECTADA EN CALIENTE
PLANCHAS DE POLIESTIRENO EXPANDIDO
NUEVO FORJADO LOSA DE HORMIGÓN e= 20 cm
+11,61
COLOCACIÓN DE JARRA EN ARENISCA
REPOSICIÓN DE ALFEIZAR EN MÁRMOL BLANCO MACAEL
PILASTRA DECORATIVA
FOCO ACUÁTICO
PROYECTOR BAÑADOR DE SUELO
MORTERO DE CAL Y PINTURA DE SILICATO COLOR BLANCO
MORTERO DE AGARRE e= 1,5 cm
LÁMINA IMPERMEABILIZANTE DE POLIUREA PROYECTADA EN CALIENTE COLOR BALNCO
+10,52
+10,39
FORMACIÓN DE PENDIENTE VASO DE PISICINA
LOSA DE HA DE 25cm
FALSO TECHO CONTINUO SUSPENDIDO, FORMADO POR PLACAS DE YESO LAMINADO, APLICACIÓN PINTURA PLÁSTICA LISA
MORTERO DE CAL Y PINTURA DE SILICATO COLOR BLANCO
PLACA CARTÓN YESO 13 mm
PLACA CARTÓN YESO 13 mm
MONTANTE 68 mm Y LANA DE ROCA 46mm
TABLERO 12 mm DM
MONTANTE 68 mm Y LANA DE ROCA 46mm
PLACA CARTÓN YESO 13 mm
PLACA CARTÓN YESO 13 mm
CARPINTERÍA DE MADERA LACADA COLOR NOGAL
2.30
2.50
PASAMANOS DE MADERA COLOR NOGAL
NUEVA BARANDILLA PINTADO AL ESMALTE COLOR NEGRO
REPOSICIÓN DE CARPINTERÍA EN MADERA SISTEMA EUROPEO LACADA COLOR NOGAL
REPOSICIÓN DE TAPALUZ EN MADERA LACADA COLOR NOGAL
RODAPIÉ BISELADO DE MÁRMOL BLANCO MACAEL ALTURA 12 cm
SOLERÍA MÁRMOL BLANCO MACAEL 30x30 cm e= 2,5 cm A CARTABÓN
MORTERO DE AGARRE e=1,5 cm
MALLAZO ELECTROSOLDADO B500S Ø 4 #100x100
CAPA DE HORMIGÓN CON ARIDOS ALIGERADOS HA-25 e=8 cm
+7,41
REPOSICIÓN DE ALFEIZAR EN MÁRMOL BLANCO MACAEL
LIMPIEZA CON ASPIRACIÓN DE POLVO EN VIGAS Y ENTREVIGADO
VIGA DE MADERA, LIMPIADO Y DECAPADO DE PINTURA EXISTENTE
MORTERO DE CAL Y PINTURA DE SILICATO COLOR BLANCO
FALSO TECHO CONTINUO SUSPENDIDO, FORMADO POR PLACAS DE YESO LAMINADO, APLICACIÓN PINTURA PLÁSTICA LISA
PILAR HEB 120
PLACA CARTÓN YESO 13 mm
PLACA CARTÓN YESO 13 mm
MONTANTE 68 mm Y LANA DE ROCA 46mm
TABLERO 12 mm DM
MONTANTE 68 mm Y LANA DE ROCA 46mm
PLACA CARTÓN YESO 13 mm
PLACA CARTÓN YESO 13 mm
2.80
3.88
LIMPIEZA DE CERRAJERÍA, RASCADO, IMPRIMACIÓN Y PINTADO AL ESMALTE COLOR NEGRO
REPOSICIÓN DE CARPINTERÍA EN MADERA SISTEMA EUROPEO LACADA COLOR NOGAL
RESTAURACIÓN DE TAPALUZ EN MADERA LACADA COLOR NOGAL
CARPINTERÍA DE MADERA LACADA COLOR NOGAL
SOLERÍA MÁRMOL BLANCO MACAEL 30x30 cm e= 2,5 cm A CARTABÓN
MORTERO DE AGARRE e= 1,5cm
MALLAZO ELECTROSOLDADO B500S Ø 4 #100x100
CAPA DE HORMIGÓN CON ARIDOS ALIGERADOS HA-25 e=8 cm
+ 3,21
NUEVO SOLADO DE MÁRMOL, PENDIENTE 1%
MORTERO DE AGARRE e=1,5cm
LÁMINA IMPERMEABILIZANTE DE POLIUREA PROYECTADA EN CALIENTE
CAPA REGULARIZADORA DE ARENA
CONECTOR Ø12 TOMADO CON RESINA EPOXIDICA
0.34
LIMPIEZA CON ASPIRACIÓN DE POLVO EN VIGAS Y ENTREVIGADO
VIGA DE MADERA, LIMPIADO Y DECAPADO DE PINTURA EXISTENTE
REJA DE ACERO PINTADA AL ESMALTE COLOR NEGRO
REPOSICIÓN DE CARPINTERÍA EN MADERA SISTEMA EUROPEO LACADA COLOR NOGAL
REPOSICIÓN DE TAPALUZ EN MADERA LACADA COLOR NOGAL
REPOSICIÓN DE ALFEIZAR EN MÁRMOL BLANCO MACAEL
CERÁMICA 15 mm
PLACA CARTÓN YESO 13 mm
PLACA CARTÓN YESO 13 mm ZONA HÚMEDA
MONTANTE 68 mm
LANA DE ROCA 46mm
PLACA CARTÓN YESO 13 mm
PICADO, ENFOSCADO CON MORTERO DE CAL Y PINTURA AL SILICATO DE PARAMENTOS EXISTENTES
2.60
2.30
2.50
MORTERO DE CAL Y PINTURA DE SILICATO COLOR BLANCO
MORTERO DE CAL Y PINTURA DE SILICATO COLOR BLANCO
RODAPIÉ BISELADO DE MÁRMOL BLANCO MACAEL ALTURA 12 cm
SOLERÍA MÁRMOL BLANCO MACAEL 30x30 cm e= 2,5 cm A CARTABÓN
MORTERO DE AGARRE e= 1,5 cm
MALLAZO ELECTROSOLDADO B500S Ø 4 #100x100
SOLERA DE HORMIGÓN DE 10 cm
FILM DE POLIESTILENO
AISLAMIENTO POLIESTIRENO EXSTRUIDO E= 4 cm
RECUPERACIÓN DE ZÓCALO
+ 0,28
+ 0,28
- 0,04

REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMA Y REHABILITACIÓN DE CASA BURGUESA A UN ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURÍSTICO Y LOCAL COMERCIAL SIN USO DEFINIDO

Situación: Calle Ricardo Alcón nº7, El puerto de Santa María, Cádiz

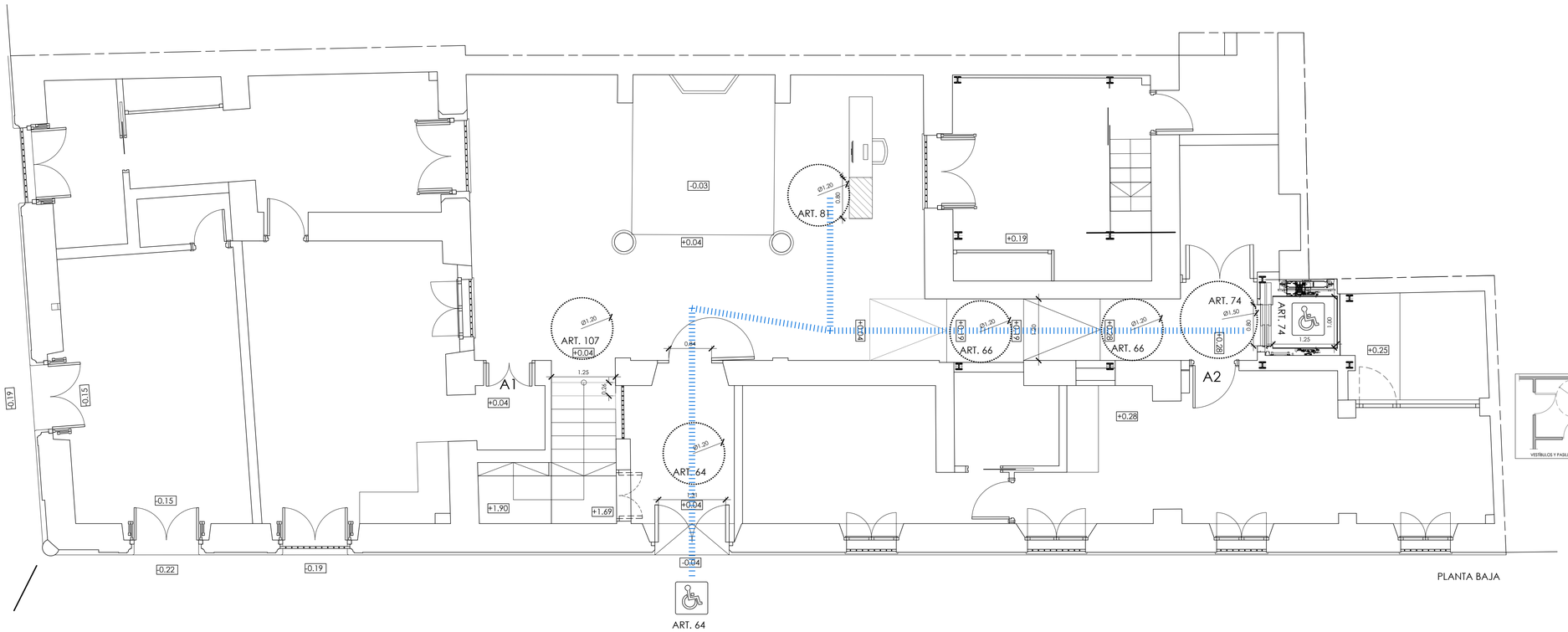
Técnico redactor: /sociedad colegial — Firma:
José Carlos Galán Jiménez (colg nº 598)/INGENIOARTE ARQUITECTURA SLP (S.C nº 054)

arquitectura INGENIOARTE
Sociedad Colegial COA Cádz 054

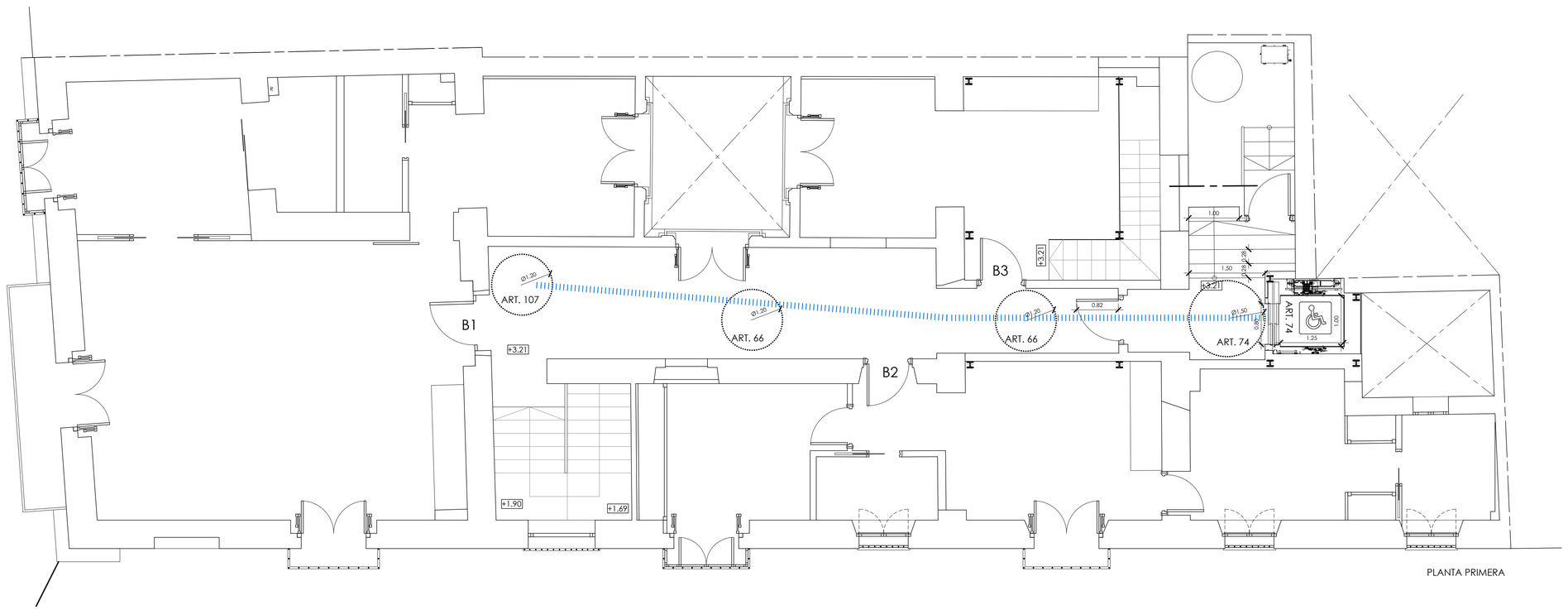
Plano número: 09.01
Modificado:

Propietario: EL PUERTO MANSIONS S.L. B-67884.221

Fecha: Noviembre 2025
Expediente: EX211103
Plano: SECCIÓN CONSTRUCTIVA
Escala: 1/20

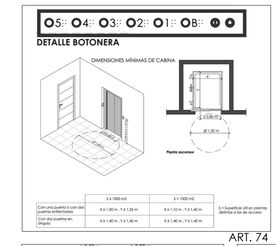


PLANTA BAJA

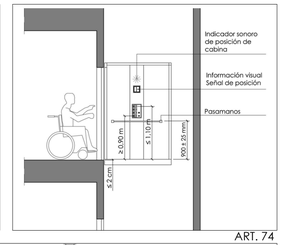


PLANTA PRIMERA

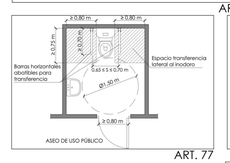
MEDIDAS TIPOS EXTRAÍDAS DEL DECRETO ANDALUZ DE ACCESIBILIDAD



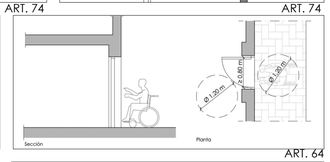
ART. 74



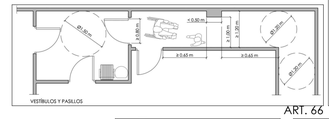
ART. 74



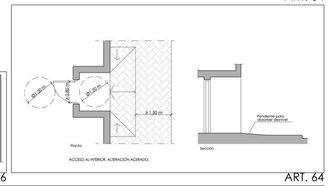
ART. 77



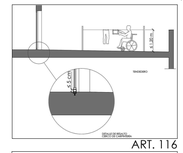
ART. 64



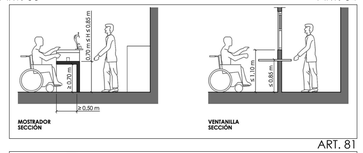
ART. 66



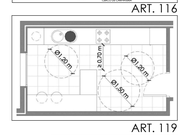
ART. 64



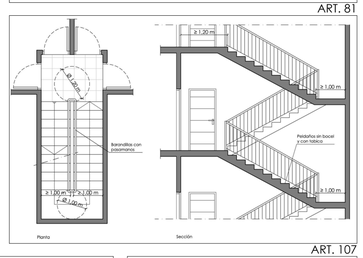
ART. 116



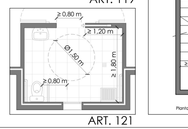
ART. 81



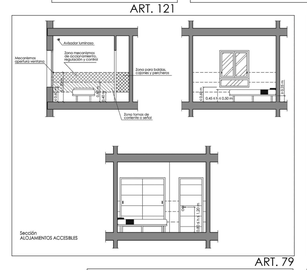
ART. 119



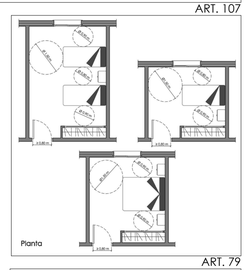
ART. 107



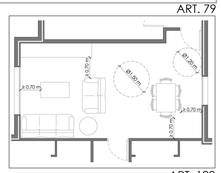
ART. 121



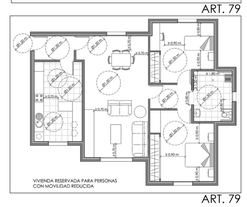
ART. 79



ART. 79



ART. 122



ART. 79

LEYENDA ACCESIBILIDAD	
	ITINERARIO ACCESIBLE
	CIRCUNFERENCIA DE ÁMBITO DE GIRO ACOTADO
	AVISO LUMINOSO

REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMA Y REHABILITACIÓN DE CASA BURGUESA A UN ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURÍSTICO Y LOCAL COMERCIAL SIN USO DEFINIDO

Situación: Calle Ricardo Alcón nº7, El puerto de Santa María, Cádiz

Técnico redactor: /sociedad colegial — Firma:

José Carlos Galán Jiménez (colg nº 598)/INGENIOARTE ARQUITECTURA SLP (S.C nº 054)

Plano número: 12.01

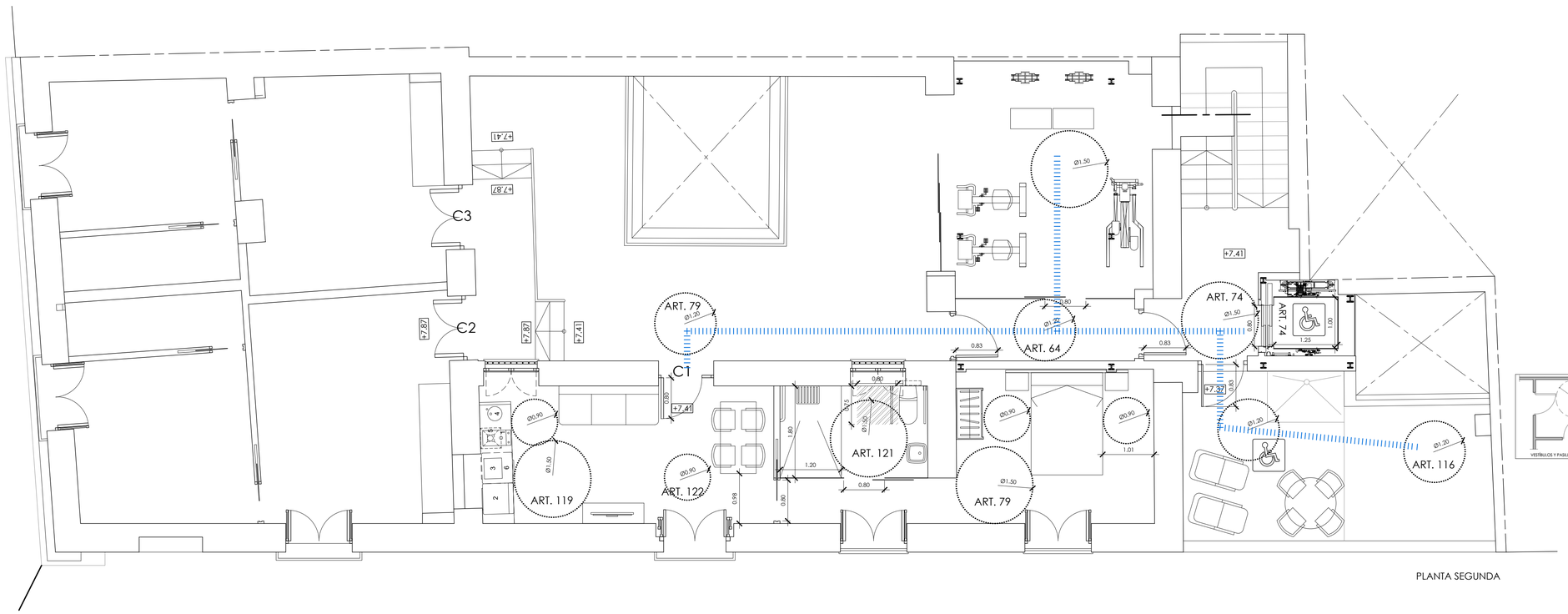
Propietario: EL PUERTO MANSIONS S.L. B-67884.221

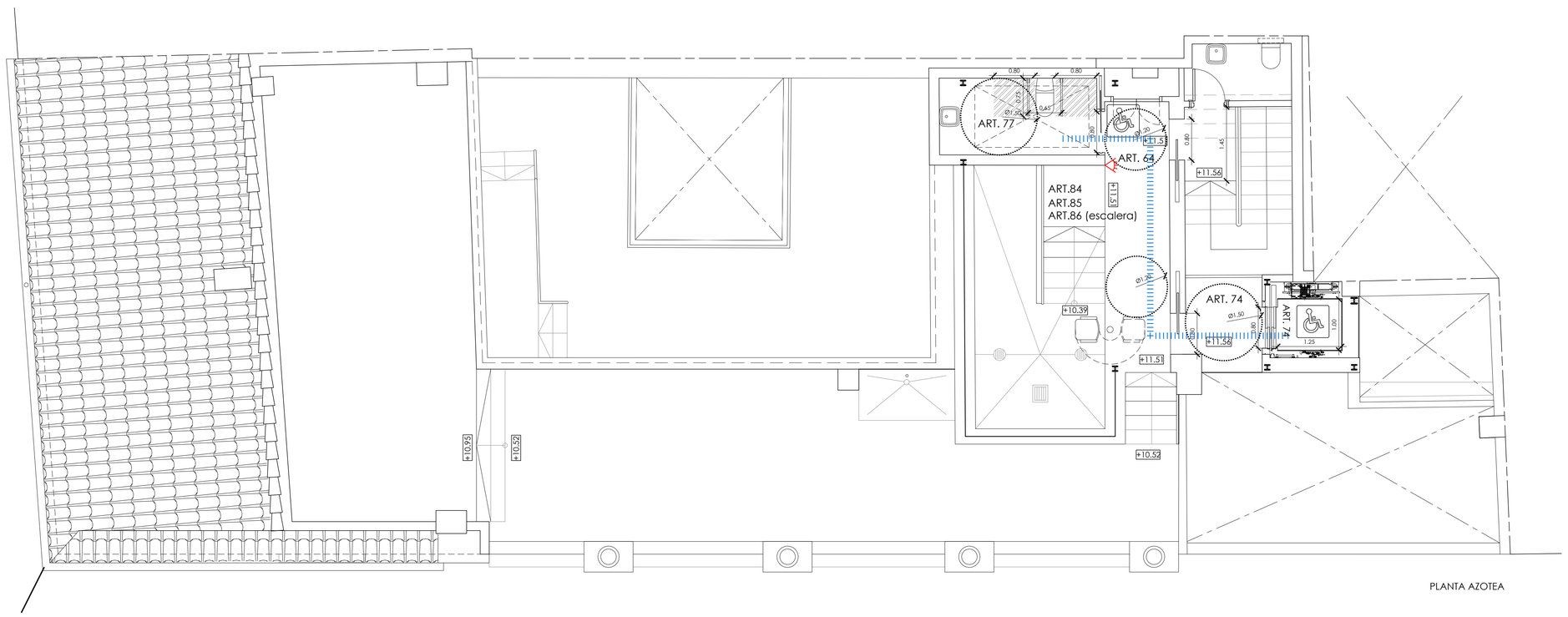
Modificado:

arquitectura INGENIOARTE

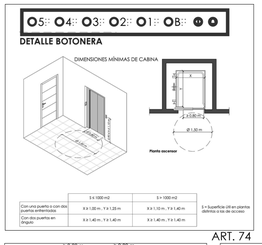
Sociedad Colegial COA Cádz 054

Fecha:	Expediente:	Plano:	Escala:
Noviembre 2025	EX211103	ITINERARIOS ACCESIBLES Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, PLANTA BAJA Y PRIMERA	1/50

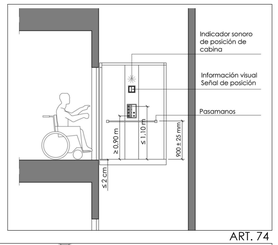




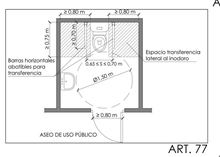
MEDIDAS TIPOS EXTRAÍDAS DEL
DECRETO ANDALUZ DE ACCESIBILIDAD



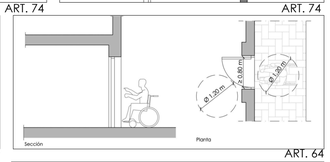
ART. 74



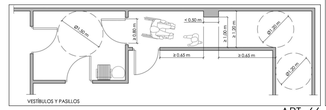
ART. 74



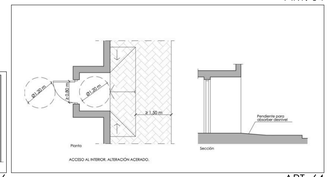
ART. 77



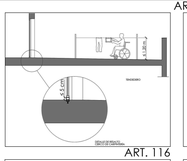
ART. 64



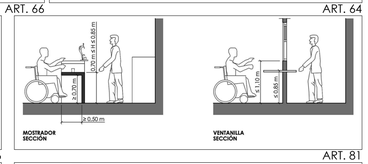
ART. 66



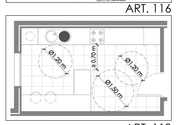
ART. 64



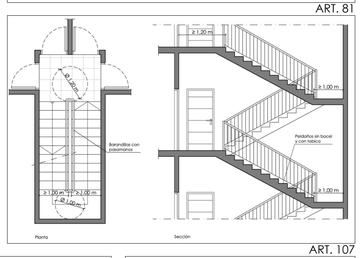
ART. 116



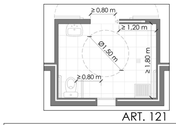
ART. 81



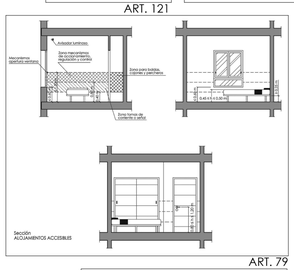
ART. 119



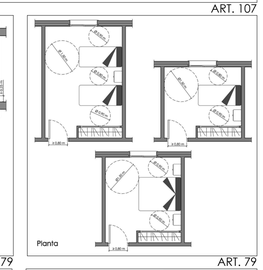
ART. 107



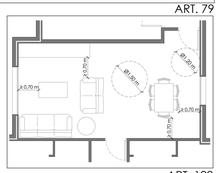
ART. 121



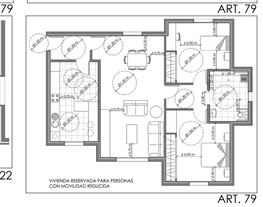
ART. 79



ART. 79



ART. 122



ART. 79

LEYENDA ACCESIBILIDAD	
	ITINERARIO ACCESIBLE
	CIRCUNFERENCIA DE ÁMBITO DE GIRO ACOTADO
	AVISO LUMINOSO

REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMA Y REHABILITACIÓN DE CASA BURGUESA A UN ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURÍSTICO Y LOCAL COMERCIAL SIN USO DEFINIDO

Situación: Calle Ricardo Alcón nº7, El puerto de Santa María, Cádiz

Técnico redactor: /sociedad colegial — Firma:
José Carlos Galán Jiménez (colg nº 598)/INGENIOARTE ARQUITECTURA SLP (S.C nº 054)

arquitectura INGENIOARTE
Sociedad Colegial COA Cádiz 054

Propietario: EL PUERTO MANSIONS S.L. B-67884.221

Plano número: 12.02

Modificado:

Fecha: Noviembre 2025

Expediente: EX211103

Plano: ITINERARIOS ACCESIBLES Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, P. SEGUNDA Y AZOTEA

Escala: 1/50

SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MASIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NOVIEMBRE 2025

C. PRESUPUESTO

INGENIO ARTE ARQUITECTURA S.L.P.
Calle Berrocalas nº3. Jerez de la Frontera. Email: ingenioarte@arquitectosdecadiz.com

REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMAY REHABILTACION DE CASA BURGUESA PARA ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURISTICOS Y LOCAL SIN USO DEFINIDO

SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MASIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NOVIEMBRE 2025

INGENIO ARTE ARQUITECTURA S.L.P.
Calle Berrocalas nº3. Jerez de la Frontera. Email: ingenioarte@arquitectosdecadiz.com

REFORMADO REFUNDIDO DE PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMAY REHABILTACION DE CASA BURGUESA PARA ESTABLECIMIENTO DE 8 APARTAMENTOS TURISTICOS Y LOCAL SIN USO DEFINIDO

SITUACION: CALLE RICARDO ALCON Nº7. PUERTO DE SANTA MARIA. CADIZ
PROMOTOR: EL PUERTO MASIONS, S.L.
ARQUITECTO José Carlos Galán Jiménez
FECHA: NOVIEMBRE 2025

RESUMEN DEL PRESUPUESTO POR CAPÍTULOS

JUSTFICACION PRESUPUESTO

resumen de presupuesto por capítulos

capítulos	%	importe
1 trabajos previos y demolicciones	3.30%	6,296.12 €
2 movimientos de tierra	0.50%	953.96 €
3 cimentación	1.00%	1,907.92 €
4 alcantarillado	5.00%	9,539.58 €
5 estructuras	12.00%	22,894.98 €
6 cubiertas	6.30%	12,019.86 €
7 albañilería	12.70%	24,230.52 €
8 electricidad	3.00%	5,723.75 €
9 fontanería	6.00%	11,447.49 €
10 comunicaciones	1.20%	2,289.50 €
11 revestimientos	23.50%	44,836.00 €
12 carpintería de maderra	10.00%	19,079.15 €
13 carpintería metálica	4.00%	7,631.66 €
14 vidrios	2.00%	3,815.83 €
15 pinturas	5.00%	9,539.58 €
16 varios	1.00%	1,907.92 €
17 plan de control	0.50%	953.96 €
18 seguridad y salud	2.00%	3,815.83 €
19 Gestión de residuos	1.00%	1,907.92 €
TOTAL PEM		**190,791.50 €**

EL Puerto de Santa María, NOVIEMBRE 2025

El Arquitecto



Fdo.: José Carlos Galán Jiménez

La propiedad,