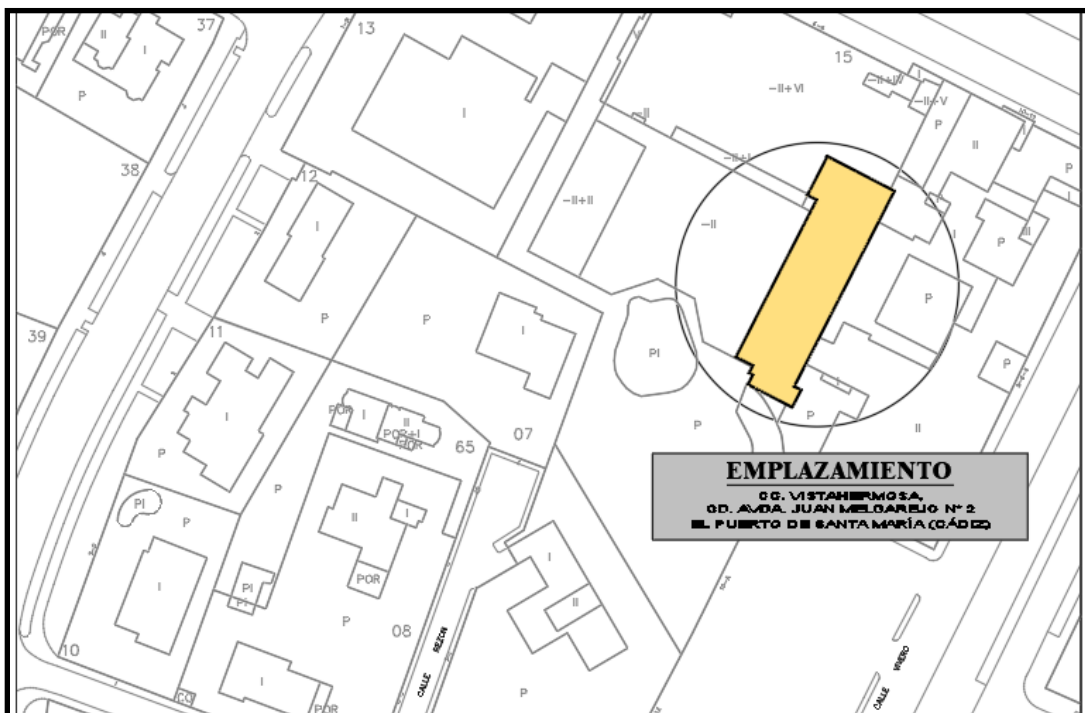


FECHA:

**NOVIEMBRE 2025**



# PROYECTO BASICO REFORMADO PARA DIVISION DE GIMNASIO EXISTENTE REDISTRIBUYENDO SU SUPERFICIE EN GIMANSIO Y 9 LOCALES PARA USO COMERCIAL GENERICO



**PROMOTOR:**

SOCIEDAD GALLEGO ANDALUZA DE INVERSIONES S.A.

**CIF:**

CIF: A-41108846

**EMPLAZAMIENTO:**

C.C. VISTAHERMOSA - AVDA. JUAN MELGAREJO, Nº 6  
LOCAL COMERCIAL DUPLEX 2 – 1A, 2A Y 3A  
CP: 11.500 – EL PUERTO DE SANTA MARIA (CÁDIZ)

EMPRESA CONSULTORA:



**Gestión Integral de Proyectos SL**

P.I. Las Salinas, C/ Océano 2, Oficina 1

El Puerto de Santa María - 11500 - Cádiz

Teléfonos: 956 542 387 / 699 23 93 02

CIF: B-72206758

correo: info@psm4.es

EL INGENIERO AUTOR:

ALBERTO OSORIO GAMERO  
INGENIERO TECNICO INDUSTRIAL  
COLEGIADO Nº 3.132

## ÍNDICE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>DOCUMENTO I.- MEMORIA .....</b>  | <b>1</b>  |
| 0.- HOJA RESUMEN DE DATOS GENERALES.....  | 2         |
| 1.- PETICIONARIO.....   | 3         |
| 2.- ANTECEDENTES .....  | 3         |
| 3.- OBJETO DEL PROYECTO. ....   | 4         |
| 4.- EMPLAZAMIENTO.....  | 4         |
| 5.- DESCRIPCIÓN Y CLASIFICACION DE LA ACTIVIDAD.....  | 6         |
| 6.- JUSTIFICACION URBANISTICA .....   | 7         |
| 7.- DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL DEL LOCAL. ....   | 9         |
| 8.- DESCRIPCIÓN DEL ESTADO REFORMADO .....  | 11        |
| 9.- DESCRIPCION DE LA OBRA A REALIZAR. ....   | 12        |
| 10.- PRESUPUESTO Y PLAZO.....   | 12        |
| 11.- ALMACENAJE. ....   | 12        |
| 12.- REGLAMENTACIÓN.....  | 13        |
| 11.- CONCLUSIÓN .....   | 14        |
| <br>  |           |
| <b>DOCUMENTO II.- ANEXOS A LA MEMORIA .....</b>   | <b>15</b> |
| <br>  |           |
| ANEXO I. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL CODIGO TECNICO DE LA EDIFICACION.....   | 16        |
| <br>  |           |
| ANEXO II.- INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS. JUSTIFICACION CTE DB-SI. ....  | 30        |
| <br>  |           |
| ANEXO III.- MEMORIA ACCESIBILIDAD.....  | 39        |
| JUSTIFICACION DEL REAL DECRETO 293/2009 DE 7 JULIO Y DEL DB-SUA, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EM LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCIA. ....                       | 39        |
| <br>  |           |
| ANEXO IV.- MEMORIA AMBIENTAL. ....  | 39        |
| JUSTIFICACION DEL DECRETO LEY 5/2014, POR EL QUE SE MODIFICA LA LEY 7/2007 DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL Y DECRETO 6/2012, DE 17 DE ENERO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA EN ANDALUCIA. .... | 41        |
| <br>  |           |
| ANEXO V.- ESTUDIO DE LA GESTIÓN DE RESIDUOS EN OBRA.....  | 51        |
| <br>  |           |
| <b>DOCUMENTO III.- PLANOS.....</b>  | <b>56</b> |
| <br>  |           |
| <b>DOCUMENTO IV.- PRESUPUESTO .....</b>   | <b>58</b> |

## **DOCUMENTO I.- MEMORIA**

## 0.- HOJA RESUMEN DE DATOS GENERALES

|                      |  |
|----------------------|--|
| Fase de proyecto:    | <b>PROYECTO BASICO REFORMADO</b>   |
| Título del Proyecto: | <b>PROYECTO BASICO REFORMADO PARA DIVISIÓN DE GIMNASIO EXISTENTE REDISTRIBUYENDO SU SUPERFICIE EN GIMNASIO Y 9 LOCALES PARA USO COMERCIAL GENERICO</b> |
| Promotor:            | <b>SOCIEDAD GALLEGO ANDALUZA DE INVERSIONES S.A.<br/>CIF: A-41108846</b>   |
| Emplazamiento:       | <b>CC. VISTAHERMOSA, AVDA. JUAN MELGAREJO Nº 6<br/>LOCAL COMERCIAL DUPLEX 2 (1A, 2A Y 3ª)<br/>EL PUERTO DE SANTA MARIA (CÁDIZ)</b>                     |

### Usos del edificio

Uso principal del edificio:

- |   |                                     |                                      |                                    |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Sin uso específico   | <input type="checkbox"/> turístico  | <input type="checkbox"/> transporte  | <input type="checkbox"/> sanitario |
| <input checked="" type="checkbox"/> comercial | <input type="checkbox"/> industrial | <input type="checkbox"/> espectáculo | <input type="checkbox"/> deportivo |
| <input type="checkbox"/> oficinas             | <input type="checkbox"/> religioso  | <input type="checkbox"/> agrícola    | <input type="checkbox"/> educación |

Usos subsidiarios del edificio:

- |                                      |                                  |   |  |
|--------------------------------------|----------------------------------|---|--|
| <input type="checkbox"/> residencial | <input type="checkbox"/> Garajes | <input checked="" type="checkbox"/> Locales | <input type="checkbox"/> Otros: Oficinas |
|--------------------------------------|----------------------------------|---|--|

|                   |               |          |               |          |
|-------------------|---------------|----------|---------------|----------|
| <b>Nº Plantas</b> | Sobre rasante | <b>1</b> | Bajo rasante: | <b>1</b> |
|-------------------|---------------|----------|---------------|----------|

### Superficies

|  |                             |                  |                               |
|--|-----------------------------|------------------|-------------------------------|
| Superficie total construida s/ rasante | <b>543,85 m<sup>2</sup></b> | Superficie total | <b>1.280,31 m<sup>2</sup></b> |
| Superficie total construida b/ rasante | <b>736,46 m<sup>2</sup></b> |                  |                               |
| Presupuesto Ejecución Material         | <b>38.661,56 €</b>          |                  |                               |

### Estadística

- |  |  |   |                |          |
|--|--|---|----------------|----------|
| <input type="checkbox"/> nueva planta        | <input type="checkbox"/> rehabilitación                | <input type="checkbox"/> vivienda libre | núm. viviendas | <b>0</b> |
| <input type="checkbox"/> legalización        | <input checked="" type="checkbox"/> reforma-ampliación | <input type="checkbox"/> VP pública     | núm. locales   | <b>1</b> |
| <input checked="" type="checkbox"/> división | <input type="checkbox"/> VP privada                    |   | núm. plazas    |          |
|  |  |   | aparcamiento   | <b>0</b> |

## 1.- PETICIONARIO.

### **Empresa Consultora/Peticionario:**

PSM4 Gestión Integral de Proyectos S.L. con CIF: B-72206758  
Domicilio Fiscal: P.I. Las Salinas. Calle Océano nº 2. Oficina 1  
C.P. 11.500 - El Puerto de Santa María (Cádiz).  
Teléfono: 956 54 23 87 Email: [info@psm4.es](mailto:info@psm4.es)

### **Promotor/Titular:**

SOCIEDAD GALLEGO ANDALUZA DE INVERSIONES S.A.  
CIF: A-41108846  
Domicilio: CC. Vistahermosa - Avda. Juan Melgarejo Nº 6 - Dúplex 2  
C.P.: 11.500 - El Puerto de Santa María (Cádiz)  
Teléfono: 686 32 44 80

### **Técnico Autor:**

Ingeniero Técnico Industrial  
D. Alberto Osorio Gamero con DNI: 44.962.529-J  
Nº de colegiado: 3132 COPITI Cádiz

## 2.- ANTECEDENTES

En fecha 19/03/2025 se redacta PROYECTO BASICO DE DIVISION DE LOCAL DESTINADO A GIMNASIO PARA REDISTRIBUCION DE SUPERFICIES Y SEPARAR 4 LOCALES PARA USO COMERCIAL GENERICO.

En fecha 19/03/2025 se presenta solicitud de licencia urbanística ante el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María a través de registro telemático del estado con número REGAGE25e00021142728.

En fecha 30/04/2025 se presenta solicitud de calificación ambiental urbanística ante el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María a través de registro telemático del estado con número REGAGE25e00036322070.

En fecha 14/08/2025 se emite requerimiento por parte del Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María – Negociado de Aperturas relacionado con los antecedentes del establecimiento que se indican a continuación:

*1. Expediente 87/2681 Licencia de apertura concedida con fecha 04/08/1988 para la actividad de GIMNASIO Y CLUB DE SQUASH. a nombre de la entidad PROMOCIONES DEPORTIVAS ANDALUZAS S.A., donde consta la documentación técnica, Proyecto Básico y de Ejecución de Obras de Local firmado por el Arquitectos D. Álvaro Jiménez del Cuvillo y D. Javier de Betancourt.*

*2. Expediente 10/1155 Se solicita cambio de titularidad a nombre INVERSIONES Y NEGOCIOS BAHÍA S.L. Se realiza visita de comprobación, detectando la ampliación de la actividad con la sala de musculación y el Almacén 3, supone un incremento de la actividad de 297,11 m2, se realiza requerimiento de legalización de la ampliación de la actividad. Se presenta desistimiento del cambio de titularidad.*

*3. Expediente 12/0913 Se solicita Licencia de obras de Reforma y Legalización de la Ampliación del local destinado a Gimnasio. No se concede la Licencia por no cumplir con accesibilidad para*

*la zona ampliada. Se deniega la Licencia con fecha 27/03/2015.*

*4. Expediente 2015/36/000078 este expediente tiene relación con este procedimiento ya que la Comunidad de propietarios del edificio Vistahermosa solicita Licencia para la construcción de rampa de acceso al sótano y pasarela a las zonas comunes del edificio. Se aprueba la licencia con fecha 03/12/2015.*

*5. Expediente 15/0996 solicitud de obras menores en gimnasio existente para reforma de baños, techos de escayola. Se deniega la autorización por no contar con la legalización de la ampliación.*

Dado que dichos antecedentes no habían sido puestos en conocimiento del técnico que suscribe, y puesto que se necesitan justificar y legalizar dichos aspectos, se hace necesario la redacción de un proyecto reformado que atienda las circunstancias indicadas.

Además cabe reseñar que ante dicha situación, se realiza un nuevo planteamiento por parte del promotor del proyecto, el cual tiene intención de dividir el establecimiento actual en gimnasio y 9 locales comerciales.

Es por ello que en fecha 26/08/2025 se presenta solicitud de ampliación de plazo para contestar el requerimiento para poder redactar el presente proyecto reformado.

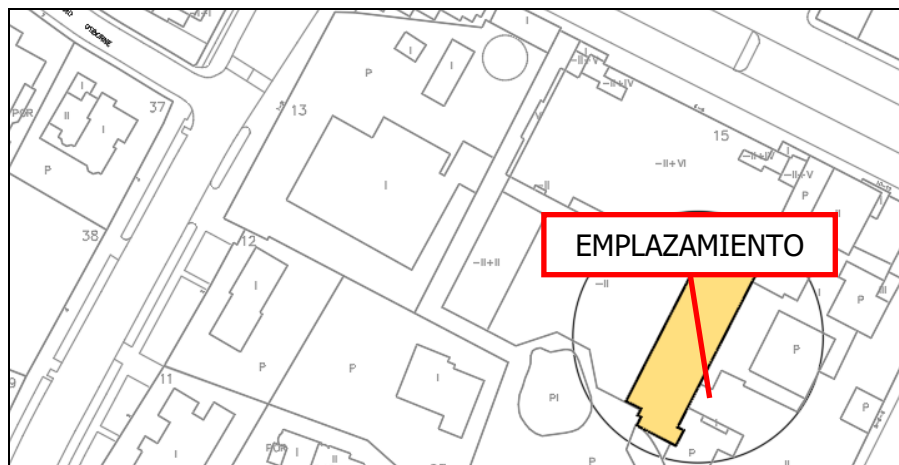
### 3.- OBJETO DEL PROYECTO.

El objeto del presente proyecto es dar cauce legal a todos los efectos a la división de local comercial destinado a gimnasio para destinarlo a gimnasio y 9 locales comerciales genéricos, con el objeto de obtener del Excmo. El Puerto de Santa María, la correspondiente autorización para su puesta en marcha.

Así mismo, es objeto del presente proyecto describir y justificar las citadas instalaciones y confeccionar los planos necesarios a fin de que todos los elementos integrantes queden definidos para su correcta instalación.

### 4.- EMPLAZAMIENTO.

El establecimiento se encuentra en el C.C. Vistahermosa, Avda. Juan Melgarejo nº 6 – Locales 1A, 2A y 3A, el acceso se realiza a través de la galería comercial que dispone el edificio.



A nivel catastral se compone de 3 inmuebles con las siguientes referencias catastrales:

**Local 1A: 6240915QA4564A0022JW**



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 6240915QA4564A0022JW

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Localización:  
AV JUAN MELGAREJO 6 Es:1 Pt:-1 Pt:1A  
11500 EL PUERTO DE SANTA MARIA [CÁDIZ]

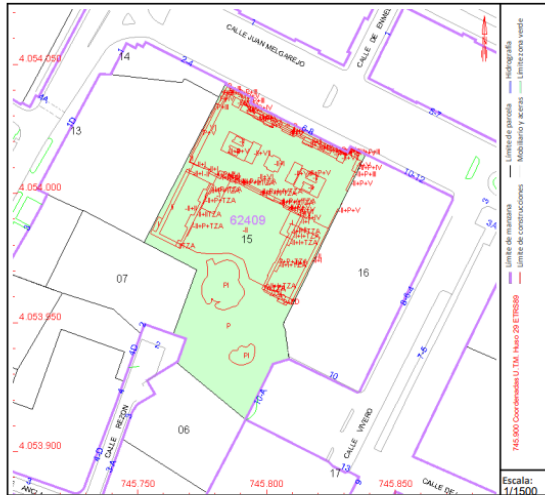
Clase: URBANO  
Uso principal: Deportivo  
Superficie construida: 994 m2  
Año construcción: 1987

**CONSTRUCCIÓN**

| Destino           | Escalera/Planta/Puerta | Superficie m <sup>2</sup> |
|-------------------|------------------------|---------------------------|
| DEPORTIVO         | 1/00/1A                | 479                       |
| Elementos comunes |                        | 80                        |

**PARCELA**

Superficie gráfica: 5.688 m2  
Participación del inmueble: 4.511400 %  
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



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 , 11 de Marzo de 2025

**Local 2A: 6240915QA4564A0035RS**



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 6240915QA4564A0035RS

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Localización:  
AV JUAN MELGAREJO 6 Es:1 Pt:-1 Pt:2A  
11500 EL PUERTO DE SANTA MARIA [CÁDIZ]

Clase: URBANO  
Uso principal: Deportivo  
Superficie construida: 83 m2  
Año construcción: 1987

**CONSTRUCCIÓN**

| Destino           | Escalera/Planta/Puerta | Superficie m <sup>2</sup> |
|-------------------|------------------------|---------------------------|
| DEPORTIVO         | 1/-1/2A                | 70                        |
| Elementos comunes |                        | 13                        |

**PARCELA**


Superficie gráfica: 5.688 m2  
Participación del inmueble: 0,621100 %  
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



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"

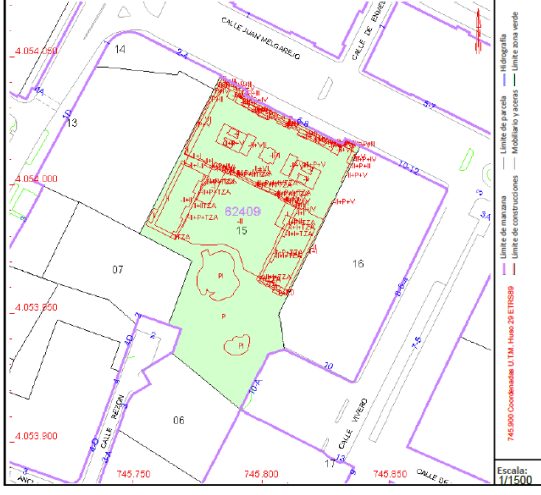
Martes , 25 de Noviembre de 2025

## Local 3A: 6240915QA4564A0038UG

|   |   |   |
|---|---|---|
|  <p>GOBIERNO DE ESPAÑA</p> | <p>VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO</p> <p>MINISTERIO DE HACIENDA</p> | <p>SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA</p> <p>DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO</p> |
|---|---|---|

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6240915QA4564A0038UG

| DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE  |                        | PARCELA   |
|--|------------------------|---|
| <b>Localización:</b><br>AV JUAN MELGAREJO 6 Es:1 Pt-1 Pt:3A<br>11500 EL PUERTO DE SANTA MARIA [CÁDIZ]  |                        | <b>Superficie gráfica:</b> 5.688 m <sup>2</sup><br><b>Participación del inmueble:</b> 1,477300 %<br><b>Tipo:</b> Parcela con varios inmuebles [division horizontal] |
| <b>Clase:</b> URBANO<br><b>Uso principal:</b> Deportivo<br><b>Superficie construida:</b> 185 m <sup>2</sup><br><b>Año construcción:</b> 1987 |                        |   |
| <b>CONSTRUCCIÓN</b>  |                        |   |
| Destino  | Escalera/Planta/Puerta |   |
| DEPORTIVO  | 1/-1/3A                | 156   |
| Elementos comunes  |                        | 29  |

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, 25 de Noviembre de 2025

## 5.- DESCRIPCIÓN Y CLASIFICACION DE LA ACTIVIDAD.

La actividad que se desarrolla en el local matriz será la misma que se viene ejerciendo que es la de GIMNASIO.

Por su parte a los 9 locales comerciales se les asignará el uso de COMERCIAL GENERICO SIN ACTIVIDAD ASOCIADA.

### **Clasificación de la actividad con respecto al Impuesto de Actividades Económicas:**

Con respecto al epígrafe de actividad del GIMNASIO, reseñar que en la licencia de apertura constan los epígrafes 931.11 y 651.16 asociados a Gimnasio y Club de Squash respectivamente.

### **Clasificación de la actividad con respecto al REBT.**

El concepto jurídico "**pública concurrencia**" se define como "La presencia de personas ajenas a los propios locales, es decir, distintos de los trabajadores de las empresas o entidades que pudieran tener su sede en los mismos". En esta definición se puede incluir tanto al público en general o clientes (en el caso de hoteles, restaurantes, tiendas, bares y etc...), como otros trabajadores no pertenecientes a la empresa propietaria del local.

Según lo recogido en el *REAL DECRETO 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión (REBT) estableció las condiciones técnicas y garantías que deben reunir las instalaciones eléctricas conectadas a una fuente de suministro en los límites de baja tensión*, en su ITC-BT28 se considera al establecimiento como PUBLICA CONCURRENCIA se clasifica en base a lo dispuesto en su Anexo, al quedar encuadrado en la

siguiente categoría:

1. Locales de espectáculos y actividades recreativas:

Cualquiera que sea su capacidad de ocupación, como por ejemplo, cines, teatros, auditorios, estadios, pabellones deportivos, plazas de toros, hipódromos, parques de atracciones y ferias fijas, salas de fiesta, discotecas, salas de juegos de azar.

2. Locales de reunión, trabajo y usos sanitarios:

- Cualquiera que sea su ocupación, los siguientes: Templos, Museos, Salas de conferencias y congresos, casinos, hoteles, hostales, bares, cafeterías, restaurantes o similares, zonas comunes en agrupaciones de establecimientos comerciales, aeropuertos, estaciones de viajeros, estacionamientos cerrados y cubiertos para más de 5 vehículos, hospitales, ambulatorios y sanatorios, asilos y guarderías.

- **Si la ocupación prevista es de más de 50 personas:** bibliotecas, centros de enseñanza, consultorios médicos, establecimientos comerciales, oficinas con presencia de público, residencias de estudiantes, **gimnasios**, salas de exposiciones, centros culturales, clubes sociales y deportivos.

Por lo tanto, al estar la actividad encuadrada como Gimnasio, **el local se considerará de pública concurrencia.**

#### **Clasificación de la actividad con respecto al Código Técnico de la Edificación.**

A efectos del CTE y en concreto del Documento Básico SI Seguridad en caso de incendio en su Anejo SI A, el establecimiento será considerado como **Uso comercial.**

#### **Clasificación de la actividad con respecto a la Ley 7/2007 GICA.**

La actividad que se desarrollará se encuentra incluida, con el epígrafe **13.36 Gimnasios, con una capacidad superior a más de 150 personas o con una superficie construida total superior a 500 m<sup>2</sup>**, en el Anexo III del Decreto Ley 5/2014 y Ley 3/2014 por el que se modifica la Ley 7/2.007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Por tanto, es una ACTIVIDAD CALIFICADA, siendo la actuación a la que ha de someterse la de Calificación Ambiental (CA).

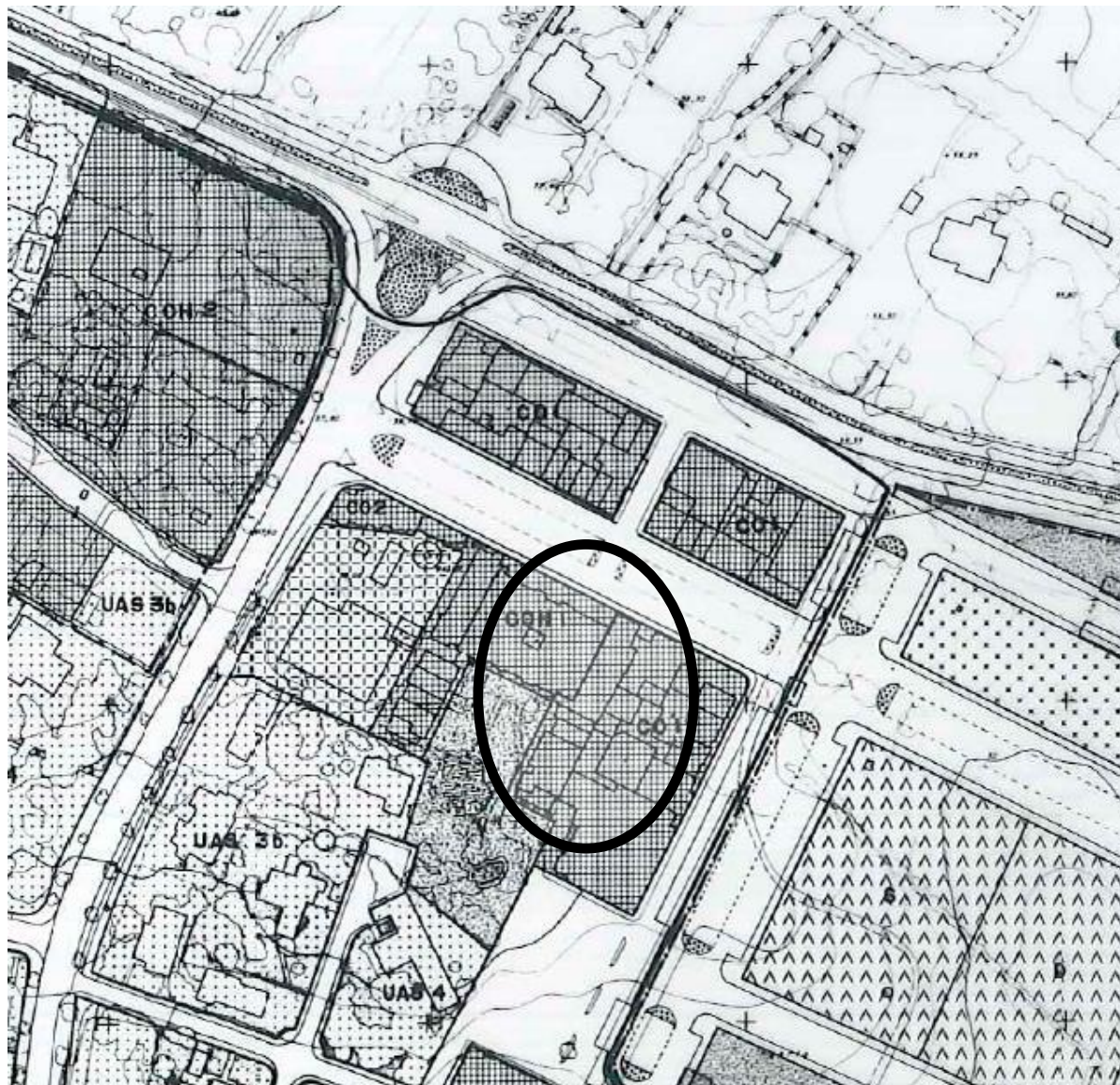
## **6.- JUSTIFICACION URBANISTICA**

El establecimiento se encuentra situado en el CC. Vistahermosa, Avda. Juan Melgarejo Nº 2 de El Puerto de Santa María.

#### **Legislación Urbanística.**

Será de aplicación el vigente Planeamiento General de Ordenación Urbanísticas (PGOU) del Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (Cádiz), que fue aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía el 18 de diciembre de 1991 (Boja núm.114 de 31/12/91), que entró en vigor el 27 de marzo de 1992 (BOP núm. 38 de 15/02/92 y BOP núm. 55 de 07/03/92), con todos sus instrumentos de desarrollo aprobados, así como sus modificaciones posteriores. Dicho Plan General se encuentra **ADAPTADO PARCIALMENTE A LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA, L.O.U.A.** (aprobación definitiva por el Pleno de este Excmo. Ayuntamiento en sesión de 10 de marzo de 2009, publicada en el B.O.P. de Cádiz núm.180 de 17/09/09).

## **Clasificación del Suelo.**



*Situación del inmueble en el PGOU*

Clasificación: SUELO URBANO CONSOLIDADO.

(Suelo Urbano en virtud de la Disposición Transitoria 1ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad Territorial de Andalucía)

Calificación: CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS; COMERCIO.

Zona de Ordenanza: ZONA COMERCIAL.

Subzona: CO1

Resultan de aplicación, además de los Títulos IV y V sobre Normas Generales de los Usos y Normas Generales de la Edificación, el Capítulo 10º del Título X relativo a la Ordenanza Zona Comercial y en concreto el artículo 10.10.5. sobre Condiciones particulares de la subzona CO1, siendo las determinaciones más relevantes para la propuesta

## CAPITULO 5º Uso de Centros y Servicios Terciarios

### Artículo 4.5.1.- Definición y Clases.

1. El uso centro y servicios terciario es todo aquel que tiene por finalidad Prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

....

C) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

Comprende el comercio al por menor del epígrafe sesenta y cuatro (64) de la CNAE, excepto el apartado seiscientos cuarenta y seis (646), los restaurantes, bares y cafeterías, incluidas en el epígrafe sesenta y cinco (65), a excepción del apartado seiscientos cincuenta y dos (652) y los servicios personales del epígrafe noventa y siete (97) y cuantas actividades cumplieren funciones similares.

Podrá corresponder como servicios personales dentro del epígrafe del CNAE 97 en el uso pormenorizado de Comercio.

### Artículo 10.10.5.- Condiciones particulares de la Subzona CO1.

#### 3. Condiciones particulares de uso.

Se encuentran admitidos cualquiera de los usos pormenorizados incluidos dentro del uso global servicios terciarios, salvo el de camping. También podrán implantarse el uso de Infraestructuras Urbanas Básicas

### **Clasificación de la actividad con respecto al PGOU.**

Según lo recogido en el Título IV Normas Generales de los Usos. Aplicación, Clases y Tipos de Usos, la actividad de GIMNASIO se puede clasificar según la siguiente tabla en:

|                    |                                 |
|--------------------|---------------------------------|
| Uso global:        | CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS. |
| Uso pormenorizado: | CENTROS TERCIARIOS.             |
| Categoría:         | COMERCIO.                       |

### **Conclusión.**

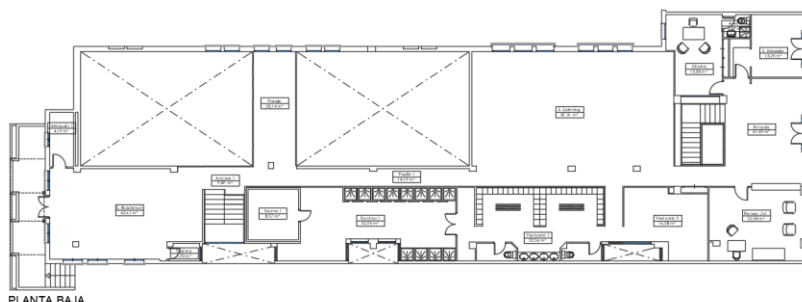
Es por ello que de acuerdo a lo expuesto anteriormente, el uso relacionado con las actividades de Gimnasio y comercial genérico, que se solicitan, son compatibles con la normativa urbanística.

## **7.- DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL DEL LOCAL.**

Se trata de un establecimiento comercial que desarrolla la actividad de GIMNASIO.

El local comercial tiene forma rectangular, tiene una superficie construida de 1.280,31 m<sup>2</sup> en dos plantas. Tiene varios accesos, todos accesibles desde la propia galería comercial que tiene el edificio y que conecta directamente a la Avenida Juan Melgarejo. Todas sus medianeras dan a locales comerciales.

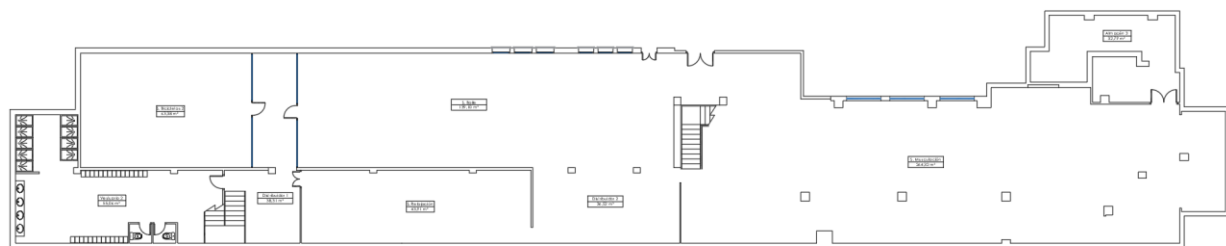
El inmueble, tras su adecuación, cumplirá todos los requisitos necesarios para desarrollar la actividad en cuestión.



PLANTA BAJA

| PLANTA BAJA ORDENADO         |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| USO                          | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |
| Entrada                      | 41,49 m <sup>2</sup>         |
| Sala de masajes              | 13,25 m <sup>2</sup>         |
| Oficina                      | 13,38 m <sup>2</sup>         |
| Aseo 1                       | 1,89 m <sup>2</sup>          |
| Recepción, oficina           | 22,38 m <sup>2</sup>         |
| Vestuario 3                  | 16,28 m <sup>2</sup>         |
| Sala de spinning             | 87,31 m <sup>2</sup>         |
| Vestuario 1                  | 32,56 m <sup>2</sup>         |
| Duchas 1                     | 32,95 m <sup>2</sup>         |
| Pasillo 1                    | 14,19 m <sup>2</sup>         |
| Sauna 1                      | 8,57 m <sup>2</sup>          |
| Pasaje                       | 20,14 m <sup>2</sup>         |
| Acceso 1                     | 9,87 m <sup>2</sup>          |
| Sala de bicicletas 1         | 42,61 m <sup>2</sup>         |
| Trastero                     | 1,70 m <sup>2</sup>          |
| Almacén 1                    | 4,19 m <sup>2</sup>          |
| <b>Superficie útil</b>       | <b>502,50 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Superficie construida</b> | <b>512,52 m<sup>2</sup></b>  |

| PLANTA SOTANO ORDENADO       |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| USO                          | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |
| Vestuario 2                  | 55,06 m <sup>2</sup>         |
| Sala de bicicletas 2         | 63,38 m <sup>2</sup>         |
| Distribuidor 1               | 38,31 m <sup>2</sup>         |
| Sala de relajación           | 43,91 m <sup>2</sup>         |
| Sala de baile                | 139,10 m <sup>2</sup>        |
| Distribuidor 2               | 36,52 m <sup>2</sup>         |
| Sala de musculación          | 264,32 m <sup>2</sup>        |
| Almacén 2                    | 32,79 m <sup>2</sup>         |
| <b>Superficie útil</b>       | <b>673,38 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Superficie construida</b> | <b>706,47 m<sup>2</sup></b>  |



PLANTA SOTANO

### CUADRO DE SUPERFICIES ESTADO ACTUAL

#### Planta baja

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Entrada .....            | 41,49 m <sup>2</sup> |
| Sala de masajes .....    | 13,25 m <sup>2</sup> |
| Oficina .....            | 13,38 m <sup>2</sup> |
| Aseo 1 .....             | 1,89 m <sup>2</sup>  |
| Recepción, oficina ..... | 22,38 m <sup>2</sup> |
| Vestuario 3 .....        | 16,28 m <sup>2</sup> |
| Sala de spinning .....   | 87,31 m <sup>2</sup> |
| Vestuario 1 .....        | 32,56 m <sup>2</sup> |
| Duchas 1 .....           | 32,95 m <sup>2</sup> |
| Pasillo 1 .....          | 14,19 m <sup>2</sup> |
| Sauna 1 .....            | 8,57 m <sup>2</sup>  |
| Pasaje .....             | 20,14 m <sup>2</sup> |
| Acceso 1 .....           | 9,87 m <sup>2</sup>  |
| Sala de bicicletas ..... | 42,61 m <sup>2</sup> |
| Trastero .....           | 1,70 m <sup>2</sup>  |
| Almacén .....            | 4,19 m <sup>2</sup>  |

#### Planta sótano

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| Vestuario 2 .....          | 55,06 m <sup>2</sup>  |
| Sala de bicicletas 2 ..... | 63,38 m <sup>2</sup>  |
| Distribuidor 1 .....       | 38,31 m <sup>2</sup>  |
| Sala de relajación .....   | 43,91 m <sup>2</sup>  |
| Sala de baile .....        | 139,10 m <sup>2</sup> |
| Distribuidor 2 .....       | 36,52 m <sup>2</sup>  |
| Sala de musculación .....  | 264,32 m <sup>2</sup> |
| Almacén 2 .....            | 32,79 m <sup>2</sup>  |

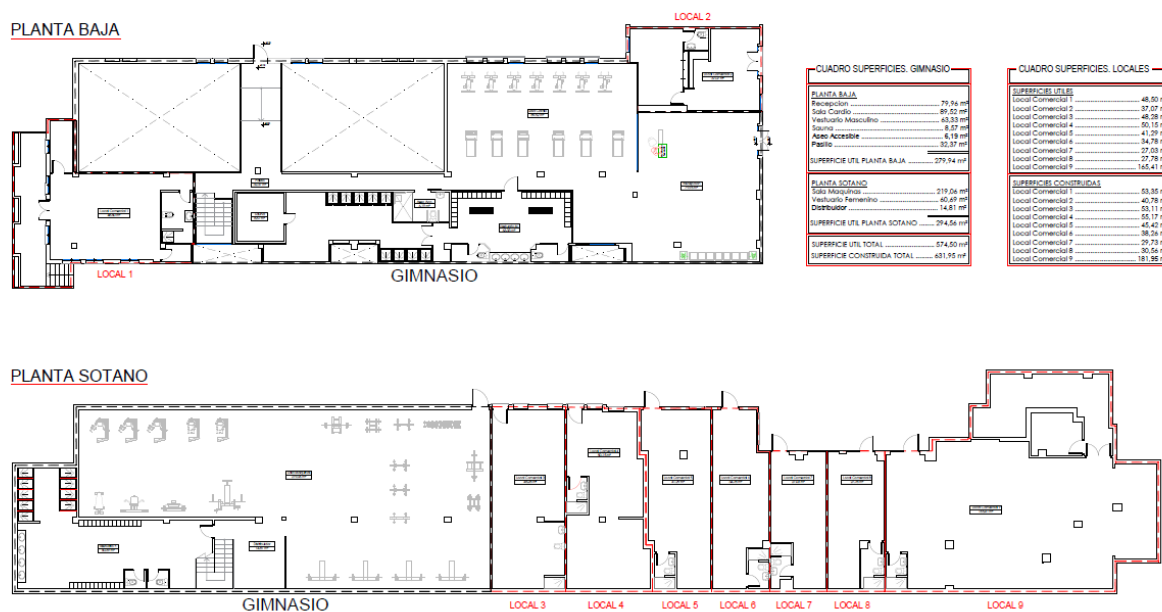
**TOTAL SUP. ÚTIL .....** **1.036,15 m<sup>2</sup>**  
**TOTAL SUP. CONSTRUIDA .....** **1.280,31 m<sup>2</sup>**

## 8.- DESCRIPCIÓN DEL ESTADO REFORMADO

El establecimiento matriz, destinado a GIMNASIO, no modificará su actividad actual.

Sobre el mismo se realizarán una serie de divisiones para obtener 9 locales comerciales para su venta en el mercado inmobiliario. Dichos locales comerciales serán dotados de las instalaciones, revestimientos y calidades adecuadas que den cumplimiento a lo establecido en normativa vigente.

El estado reformado una vez realizadas las divisiones mencionadas sería el siguiente:



### CUADRO DE SUPERFICIES ESTADO REFORMADO (GIMNASIO)

#### Planta baja

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| Recepción .....           | 79,96 m <sup>2</sup> |
| Sala Cardio .....         | 89,52 m <sup>2</sup> |
| Vestuario Masculino ..... | 63,33 m <sup>2</sup> |
| Sauna .....               | 8,57 m <sup>2</sup>  |
| Aseo Accesible .....      | 6,19 m <sup>2</sup>  |
| Pasillo .....             | 32,37 m <sup>2</sup> |

#### Planta sótano

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| Sala Maquinas .....      | 219,06 m <sup>2</sup> |
| Vestuario Femenino ..... | 60,69 m <sup>2</sup>  |
| Distribuidor .....       | 14,81 m <sup>2</sup>  |

Almacén 2 ..... 32,79 m<sup>2</sup>

**TOTAL SUP. ÚTIL ..... 574,50 m<sup>2</sup>**  
**TOTAL SUP. CONSTRUIDA ..... 631,95 m<sup>2</sup>**

#### CUADRO DE SUPERFICIES ESTADO REFORMADO (LOCALES COMERCIALES)

| <u>Superficies Útiles</u> |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| Local Comercial 1 .....   | 48,50 m <sup>2</sup>  |
| Local Comercial 2 .....   | 37,07 m <sup>2</sup>  |
| Local Comercial 3 .....   | 48,28 m <sup>2</sup>  |
| Local Comercial 4 .....   | 50,15 m <sup>2</sup>  |
| Local Comercial 5 .....   | 41,29 m <sup>2</sup>  |
| Local Comercial 6 .....   | 34,78 m <sup>2</sup>  |
| Local Comercial 7 .....   | 27,03 m <sup>2</sup>  |
| Local Comercial 8 .....   | 27,78 m <sup>2</sup>  |
| Local Comercial 9 .....   | 165,41 m <sup>2</sup> |

| <u>Superficies Construidas</u> |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| Local Comercial 1 .....        | 53,35 m <sup>2</sup>  |
| Local Comercial 2 .....        | 40,78 m <sup>2</sup>  |
| Local Comercial 3 .....        | 53,11 m <sup>2</sup>  |
| Local Comercial 4 .....        | 55,17 m <sup>2</sup>  |
| Local Comercial 5 .....        | 45,42 m <sup>2</sup>  |
| Local Comercial 6 .....        | 38,26 m <sup>2</sup>  |
| Local Comercial 7 .....        | 29,73 m <sup>2</sup>  |
| Local Comercial 8 .....        | 30,56 m <sup>2</sup>  |
| Local Comercial 9 .....        | 181,95 m <sup>2</sup> |

#### **9.- DESCRIPCION DE LA OBRA A REALIZAR.**

La obra a ejecutar será la propia de la reforma completa del inmueble contemplando:

- Demoliciones de tabiquería y albañilería para la nueva distribución interior.
- Demolición de escalera y ejecución de forjado de hormigón armado.
- Apertura de huecos en fachada. Levantado de carpinterías actuales.
- Ejecución de nueva instalación de agua y saneamiento en locales comerciales y adecuación de gimnasio para nueva disposición.
- Nueva instalación eléctrica en locales comerciales y modificación de la existente en gimnasio para su división de los mismos.
- Nueva instalación contraincendios nueva en locales y adecuación en gimnasio.
- Instalación de nueva carpintería interior para puertas de paso.
- Instalación de nueva carpintería exterior para puertas y ventanas.
- Ejecución de los diferentes revestimientos de los locales, solería, enfoscado, pinturas.
- Legalización de obras ejecutadas con anterioridad.
- Instalación de silla elevadora salvaescaleras.

#### **10.- PRESUPUESTO Y PLAZO.**

Asciende el presupuesto de ejecución material a la expresada cantidad de 38.661,56 € TREINTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CENTIMOS (IVA NO INCLUIDO).

El plazo de ejecución de las obras será de (6) Seis meses.

#### **11.- ALMACENAJE.**

No se permitirá la acumulación de productos tóxicos e inflamables dentro de los locales así como el almacenaje de grandes cantidades de materiales, excepto en la medida de su uso y consumo normal.

## 12.- REGLAMENTACIÓN.

Estará afectada por la siguiente Reglamentación:

- Código Técnico de Edificación (CTE), aprobado Mediante Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo, en vigor desde el 29 de marzo de 2006.
- Decreto Ley 5/2014 y Ley 3/2014 por el que se modifica Ley 7/2007 Ley 7/2.007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Decreto 297/95, de 19 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.
- Orden FOM/1635/2013, de 10 de septiembre por lo que se actualiza el DB-HE "Ahorro de Energía" del CTE aprobado por RD 314/2006, de 17 de marzo.
- DB HR: Protección frente al Ruido (CTE).
- Orden de 29/06/2004, por la que se regulan los técnicos acreditados y la actuación subsidiaria de la Consejería en materia de Contaminación Acústica.
- Real Decreto 1367/2007 de 19/10/2007, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía.
- Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y residuos de envases (B.O.E. n.º 99, de 25-04-1997) y Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la citada ley, así como su anejo y aclaraciones según Orden del MIMAM de 27 de abril de 1998.
- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos (BOE nº 96 de 22 de abril de 1998) y Reglamento de Residuos de la C.C.A.A. de Andalucía.
- 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.
- DB-SUA: Seguridad de Utilización y Accesibilidad, (CTE).
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC) 01 a BT51, Decreto 842/2.002 de 2 agosto. Circulares de la Dirección General de la Energía.
- R.D. 1955/2000, de 1 de Diciembre, por el que se regulan las actividades de Transporte, Distribución, Comercialización, Suministro y Procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Normas de la compañía suministradora ENDESA DISTRIBUCIÓN, S.L.U.
- Reglamento del Suministro Domiciliario de Aguas, Decreto 120/1.991, de 11 de junio, Consejería de Fomento, Junta de Andalucía.
- Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Reglamento de Instalaciones de protección contra Incendios, Real Decreto 1942/1993 de 5 de noviembre.
- Ley 31/1.995 de Prevención de Riesgos Laborales, de 8 de noviembre y demás reglamentos de aplicación que la desarrollan.
- Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- Reglamento Delegado 2016/364 que establece las clases posibles de reacción al fuego de los cables eléctricos.

- 
- P.G.O.U. de El Puerto de Santa María (Cádiz).

## 11.- CONCLUSIÓN

Con lo anteriormente expuesto en esta Memoria y los demás documentos que se adjuntan, creemos suficientemente justificado el Proyecto para la autorización que permita la puesta en marcha de las instalaciones, estimando no habrá inconveniente en que por los Organismos Competentes le sea concedida la correspondiente Licencia de Obras.

El Puerto de Santa María, Noviembre de 2025

Ingeniero Técnico Industrial  
Alberto Osorio Gamero  
Colegiado nº 3.132 COPITI Cádiz

## **DOCUMENTO II.- ANEXOS A LA MEMORIA**

## ANEXO I. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL CODIGO TECNICO DE LA EDIFICACION.

En el presente capítulo comprobaremos el cumplimiento del CTE en el establecimiento.

### CTE-DB SE

### SEGURIDAD ESTRUCTURAL

**REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. (BOE núm. 74, martes 28 marzo 2006)**

**Artículo 10. Exigencias básicas de seguridad estructural (SE).**

1. El objetivo del requisito básico «Seguridad estructural» consiste en asegurar que el edificio tiene un comportamiento estructural adecuado frente a las acciones e influencias previsibles a las que pueda estar sometido durante su construcción y uso previsto.
2. Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, fabricarán, construirán y mantendrán de forma que cumplan con una fiabilidad adecuada las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes.
3. Los Documentos Básicos «DB SE Seguridad Estructural», «DB-SE-AE Acciones en la edificación», «DBSE-C Cimientos», «DB-SE-A Acero», «DB-SE-F Fábrica» y «DB-SE-M Madera», especifican 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 estructural.
4. Las estructuras de hormigón están reguladas por la Instrucción de Hormigón Estructural vigente.

**10.1 Exigencia básica SE 1: Resistencia y estabilidad:** la resistencia y la estabilidad serán las adecuadas para que no se generen riesgos indebidos, de forma que se mantenga la resistencia y la estabilidad frente a las acciones e influencias previsibles durante las fases de construcción y usos previstos de los edificios, y que un evento extraordinario no produzca consecuencias desproporcionadas respecto a la causa original y se facilite el mantenimiento previsto.

**10.2 Exigencia básica SE 2: Aptitud al servicio:** la aptitud al servicio será conforme con el uso previsto del edificio, de forma que no se produzcan deformaciones inadmisibles, se limite a un nivel aceptable la probabilidad de un comportamiento dinámico inadmisibles y no se produzcan degradaciones o anomalías inadmisibles.

### 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    | 2.1.1    | Seguridad Estructural:     | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| DB-SE-AE | 2.1.2    | Acciones en la edificación | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| DB-SE-C  | 2.1.3    | Cimentaciones              | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| DB-SE-A  | 2.1.4    | Estructuras de Acero       | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| DB-SE-F  | 2.1.5    | Estructuras de Fábrica     | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| DB-SE-M  | 2.1.6    | Estructuras de Madera      | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Deberán tenerse en cuenta, además, las especificaciones de la normativa siguiente:

|        | Apartado |                                     | Procede                  | No procede                          |
|--------|----------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| EHE-08 | 2.1.7    | Instrucción de Hormigón Estructural | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

En nuestro caso, el hecho de tratarse de un local perteneciente a un edificio con una cimentación, estructura y cerramientos ya ejecutados y entregado en su tiempo, totalmente terminado; y de los cuales no vamos a modificar ni alterar ningún elemento ni de cimentación ni estructural, las **Exigencias Básicas de Seguridad Estructural, no es de aplicación.**

**REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. (BOE núm. 74, martes 28 marzo 2006)**

**Artículo 11. Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio (SI).**

1. 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.
2. 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.
3. 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.

**11.1 Exigencia básica SI 1: Propagación interior:** se limitará el riesgo de propagación del incendio por el interior del edificio.

**11.2 Exigencia básica SI 2: Propagación exterior:** se limitará el riesgo de propagación del incendio por el exterior, tanto en el edificio considerado como a otros edificios.

**11.3 Exigencia básica SI 3: Evacuación de ocupantes:** el edificio dispondrá de los medios de evacuación adecuados para que los ocupantes puedan abandonarlo o alcanzar un lugar seguro dentro del mismo en condiciones de seguridad.

**11.4 Exigencia básica SI 4: Instalaciones de protección contra incendios:** el edificio dispondrá de los equipos e instalaciones adecuados para hacer posible la detección, el control y la extinción del incendio, así como la transmisión de la alarma a los ocupantes.

**11.5 Exigencia básica SI 5: Intervención de bomberos:** se facilitará la intervención de los equipos de rescate y de extinción de incendios.

**11.6 Exigencia básica SI 6: Resistencia al fuego de la estructura:** la estructura portante mantendrá su resistencia al fuego durante el tiempo necesario para que puedan cumplirse las anteriores exigencias básicas.

Este apartado se justifica en el Anexo II Justificación de la Instalación Contra Incendios.

**REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. (BOE núm. 74, martes 28 marzo 2006)**

**Artículo 13. Exigencias básicas de salubridad (HS) «Higiene, salud y protección del medio ambiente».**

1. El objetivo del requisito básico «Higiene, salud y protección del medio ambiente», tratado en adelante bajo el término salubridad, consiste en reducir a límites aceptables el *riesgo* de que los *usuarios*, dentro de los edificios y en condiciones normales de utilización, padezcan molestias o enfermedades, así como el *riesgo* de que los *edificios* se deterioren y de que deterioren el medio ambiente en su entorno inmediato, como consecuencia de las características de su *proyecto, construcción, uso y mantenimiento*.
2. Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de tal forma que se cumplan las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes.
3. El Documento Básico «DB-HS Salubridad» 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 salubridad.

**13.1 Exigencia básica HS 1: Protección frente a la humedad:** se limitará el *riesgo* previsible de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los *edificios* y en sus *cerramientos* como consecuencia del agua procedente de precipitaciones atmosféricas, de escorrentías, del terreno o de condensaciones, disponiendo medios que impidan su penetración o, en su caso permitan su evacuación sin producción de daños.

**13.2 Exigencia básica HS 2: Recogida y evacuación de residuos:** los *edificios* dispondrán de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida de tal manera que se facilite la adecuada separación en origen de dichos residuos, la recogida selectiva de los mismos y su posterior gestión.

**13.3 Exigencia básica HS 3: Calidad del aire interior.**

1. Los edificios dispondrán de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante el uso normal de los edificios, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.
2. Para limitar el riesgo de contaminación del aire interior de los edificios y del entorno exterior en fachadas y patios, la evacuación de productos de combustión de las instalaciones térmicas se producirá con carácter general por la cubierta del edificio, con independencia del tipo de combustible y del aparato que se utilice, y de acuerdo con la reglamentación específica sobre instalaciones térmicas.

**13.4 Exigencia básica HS 4: Suministro de agua.**

1. Los edificios dispondrán 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.
2. Los equipos de producción de agua caliente dotados de sistemas de acumulación y los puntos terminales de utilización tendrán unas características tales que eviten el desarrollo de gérmenes patógenos.

**13.5 Exigencia básica HS 5: Evacuación de aguas:** los edificios dispondrán de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas en ellos de forma independiente o conjunta con las precipitaciones atmosféricas y con las escorrentías.

**HS 1**

**PROTECCION FRENTE A LA HUMEDAD**

**Fachadas y medianeras descubiertas**

Las fachadas del establecimiento cuentan actualmente con cerramiento de fábrica de ladrillo.

**Fachadas y medianeras descubiertas**

|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
| Zona pluviométrica de promedios                      |   | III (01)                               |   |
| Altura de coronación del edificio sobre el terreno   |   |  |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> ≤ 15 m           |   | <input type="checkbox"/> 16 – 40 m     | <input type="checkbox"/> 41 – 100 m         |
|  |   | <input type="checkbox"/> > 100 m (02)  |   |
| Zona eólica  | <input type="checkbox"/> A  | <input type="checkbox"/> B             | <input checked="" type="checkbox"/> C (03)  |
| Clase del entorno en el que está situado el edificio |   | <input type="checkbox"/> E0            | <input checked="" type="checkbox"/> E1 (04) |
| Grado de exposición al viento                        |   | <input type="checkbox"/> V1            | <input checked="" type="checkbox"/> V3 (05) |
| Grado de impermeabilidad                             |   | <input type="checkbox"/> 1             | <input type="checkbox"/> 2                  |
|  |   | <input checked="" type="checkbox"/> 3  | <input type="checkbox"/> 4                  |
|  |   | <input type="checkbox"/> 5 (06)        |   |
| Revestimiento exterior                               |   | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No                 |
| Condiciones de las soluciones constructivas          |   | R1+ C2 (07)                            |   |
| (01)   | Este dato se obtiene de la figura 2.4, apartado 2.3, exigencia básica HS1, CTE  |  |   |
| (02)   | Para edificios de más de 100 m de altura y para aquellos que están próximos a un desnivel muy pronunciado, el grado de exposición al viento debe ser estudiada según lo dispuesto en el DB-SE-AE.   |  |   |
| (03)   | Este dato se obtiene de la figura 2.5, apartado 2.3, exigencia básica HS1, CTE  |  |   |
| (04)   | E0 para terreno tipo I, II, III<br>E1 para los demás casos, según la clasificación establecida en el DB-SE<br>- Terreno tipo I: Borde del mar o de un lago con una zona despejada de agua (en la dirección del viento) de una extensión mínima de 5 km.<br>- Terreno tipo II: Terreno llano sin obstáculos de envergadura.<br>- Terreno tipo III: Zona rural con algunos obstáculos aislados tales como árboles o construcciones de pequeñas dimensiones.<br>- Terreno tipo IV: Zona urbana, industrial o forestal.<br>- Terreno tipo V: Centros de grandes ciudades, con profusión de edificios en altura. |  |   |
| (05)   | Este dato se obtiene de la tabla 2.6, apartado 2.3, exigencia básica HS1, CTE   |  |   |
| (06)   | Este dato se obtiene de la tabla 2.5, apartado 2.3, exigencia básica HS1, CTE   |  |   |
| (07)   | Este dato se obtiene de la tabla 2.7, apartado 2.3, exigencia básica HS1, CTE una vez obtenido el grado de impermeabilidad  |  |   |

A continuación se describen las condiciones agrupadas en bloques homogéneos. En cada bloque el número de la denominación de la condición indica el nivel de prestación de tal forma que un número mayor corresponde a una prestación mejor, por lo que cualquier condición puede sustituir en la tabla a las que tengan el número de denominación más pequeño de su mismo bloque.

**R) Resistencia a la filtración del *revestimiento exterior*:**

**R1. El *revestimiento exterior* debe tener al menos una resistencia media a la filtración. Se considera que proporcionan esta resistencia los siguientes:**

- Revestimientos continuos de las siguientes características:
  - Espesor comprendido entre 10 y 15 mm, salvo los acabados con una capa plástica delgada; adherencia al soporte suficiente para garantizar su estabilidad;
  - Permeabilidad al vapor suficiente para evitar su deterioro como consecuencia de una

- o acumulación de vapor entre él y la hoja principal;
- o Adaptación a los movimientos del soporte y comportamiento aceptable frente a la fisuración;
- o Cuando se dispone en fachadas con el aislante por el exterior de la hoja principal, compatibilidad química con el aislante y disposición de una armadura constituida por una malla de fibra de vidrio o de poliéster.
- Revestimientos discontinuos rígidos pegados de las siguientes características:
  - o De piezas menores de 300 mm de lado;
  - o Fijación al soporte suficiente para garantizar su estabilidad;
  - o Disposición en la cara exterior de la hoja principal de un enfoscado de mortero;
  - o Adaptación a los movimientos del soporte.

## **B) Resistencia a la filtración de la barrera contra la penetración de agua:**

**B1. Debe disponerse al menos una barrera de resistencia media a la filtración.** Se consideran como tal los siguientes elementos:

- Cámara de aire sin ventilar;
- Aislante no hidrófilo colocado en la cara interior de la hoja principal.

## **C) Composición de la Hoja Principal:**

**C1. Debe utilizarse al menos una hoja principal de espesor medio.** Se considera como tal una fábrica cogida con mortero de:

- ½ pie de ladrillo cerámico, que debe de ser perforado o macizo cuando no exista revestimiento exterior o cuando exista un revestimiento exterior discontinuo o un aislante exterior fijado mecánicamente.
- 12 cm de bloque cerámico, bloque de hormigón o piedra natural

En consecuencia, la fachada del local cumple con lo establecido en esta sección, al tratarse de cerramientos de 28 cm de espesor, con revestimiento exterior (R1), Cámara de aire (B1) y ½ pie de ladrillo cerámico (C1).

## **HS 2**

## **RECOGIDA Y EVACUACION DE RESIDUOS**

Esta sección se aplica a los edificios de viviendas de nueva construcción, tengan o no locales destinados a otros usos, en lo referente a la recogida de los *residuos ordinarios* generados en ellos.

Para los edificios y locales con otros usos la demostración de la conformidad con las exigencias básicas debe realizarse mediante un estudio específico adoptando criterios análogos a los establecidos en esta sección.

En nuestro caso se dispondrá de un cuarto de basuras donde se cuentan con contenedores para los residuos sólidos susceptibles de ser reciclados, así como para los restos orgánicos no utilizables. Ambos irán depositados en bolsas difícilmente desgarrables y en recipientes semiestancos,

Además, se cuenta con contenedor de recogida de aceites biodegradables que será retirado por empresa autorizada.

Estos serán depositados en los contenedores municipales, según horario establecido por las Ordenanzas Municipales.

### HS 3

### CALIDAD DEL AIRE INTERIOR

Esta Exigencia, es de aplicación para edificios de viviendas, al interior de las mismas, los almacenes de residuos, los trasteros, los aparcamientos y garajes; y en los edificios de cualquier otro uso, a los aparcamientos y garajes.

Para locales comerciales, se considera que se cumplen las exigencias básicas si se observan las condiciones establecidas en el RITE.

El establecimiento cuenta con huecos practicables en fachadas que garantizan una ventilación natural suficiente además de un sistema de ventilación forzada.

### HS 4

### SUMINISTRO DE AGUA

Los edificios dispondrán de medios adecuados para suministrar el equipamiento higiénico previsto 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 el posible retorno que pueda contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y control del agua. Los equipos de producción de agua caliente dotados de sistemas de acumulación y los puntos terminales de utilización tendrán unas características tales que eviten el desarrollo de gérmenes patológicos.

El establecimiento dispone de acometida para suministro de la red de abastecimiento de aguas a través de la empresa municipal Aguas del Puerto Empresa Municipal S.A.

### HS 5

### EVACUACION DE AGUAS

La Sección HS 4 y HS 5 está garantizada en todo momento por ser un edificio que dispone de suministros por parte de la empresa municipal Aguas del Puerto Empresa Municipal S.A.

El establecimiento dispone de una red de saneamiento conectada a la red del edificio y está a la red general del municipio.

**REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. (BOE núm. 74, Martes 28 marzo 2006). Texto refundido con modificaciones del RD 1371/2007, de 19 de octubre, y corrección de errores del BOE de 25 de enero de 2008.**

**Artículo 12. Exigencias básicas de seguridad de utilización (SUA)**

1. El objetivo del requisito básico "Seguridad de utilización y accesibilidad" consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios sufran daños inmediatos en el uso previsto de los edificios, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento, así como en facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los mismos a las personas con discapacidad.

2. Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de forma que se cumplan las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes.

3. El Documento Básico DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad 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 de utilización y accesibilidad.

**12.1. Exigencia básica SUA 1: Seguridad frente al riesgo de caídas**

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

**12.2. Exigencia básica SUA 2: Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento**

Se limitará el riesgo de que los usuarios puedan sufrir impacto o atrapamiento con elementos fijos o practicables del edificio.

**12.3. Exigencia básica SUA 3: Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento**

Se limitará el riesgo de que los usuarios puedan quedar accidentalmente aprisionados en recintos.

**12.4. Exigencia básica SUA 4: Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada** Se limitará el riesgo de daños a las personas como consecuencia de una iluminación inadecuada en zonas de circulación de los edificios, tanto interiores como exteriores, incluso en caso de emergencia o de fallo del alumbrado normal.

**12.5. Exigencia básica SUA 5: Seguridad frente al riesgo causado por situaciones con alta ocupación**

Se limitará el riesgo causado por situaciones con alta ocupación facilitando la circulación de las personas y la sectorización con elementos de protección y contención en previsión del riesgo de aplastamiento.

**12.6. Exigencia básica SUA 6: Seguridad frente al riesgo de ahogamiento**

Se limitará el riesgo de caídas que puedan derivar en ahogamiento en piscinas, depósitos, pozos y similares mediante elementos que restrinjan el acceso.

**12.7. Exigencia básica SUA 7: Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento**

Se limitará el riesgo causado por vehículos en movimiento atendiendo a los tipos de pavimentos y la señalización y protección de las zonas de circulación rodada y de las personas.

**12.8. Exigencia básica SUA 8: Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo**

Se limitará el riesgo de electrocución y de incendio causado por la acción del rayo, mediante instalaciones adecuadas de protección contra el rayo

**12.9. Exigencia básica SUA 9: Accesibilidad**

Se facilitará el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad

## SUA 1

## SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAIDAS

### Resbaladidad de los suelos

Con el fin de limitar el riesgo de resbalamiento, los suelos se clasifican, en función de su valor de resistencia al deslizamiento  $R_d$ , en cuatro clases:

|                 |         |
|-----------------|---------|
| $R_d < 15$      | Clase 0 |
| $15 < R_d < 35$ | Clase 1 |
| $35 < R_d < 45$ | Clase 2 |
| $R_d > 45$      | Clase 3 |

Por tanto en nuestro caso según la clasificación deberemos de contar con lo siguiente:

- Zona Interior Seca con pendiente menor del 6%: Clase 1
- Zona Interior Húmeda con pendiente menor del 6%: Clase 2

### Discontinuidades en el pavimento.

Con el fin de limitar el riesgo de caídas, como consecuencias de traspies o de tropiezos, el suelo cumplirá las condiciones siguientes:

- No presenta imperfecciones o irregularidades que suponga una diferencia de nivel de más de 4 mm.
- En las zonas interiores de circulación de personas, el suelo no presentará perforaciones o huecos iguales o mayores a 15 mm de diámetro.

### Desniveles.

Al no existir desniveles mayores de 550 mm. no es necesaria la exigencia de barreras de protección.

### Escaleras y rampas.

Se disponen de dos rampas en el local para hacer accesible la salida del mismo hacía el exterior.

### Limpieza de acristalamientos exteriores.

La limpieza de los acristalamientos, se realizará tanto desde el interior como el exterior, estando toda la superficie exterior del acristalamiento comprendida a una altura menor de 6 m. sobre la rasante exterior.

## SUA 2

## SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE IMPACTO O ATRAPAMIENTO

Las obras no modifican las condiciones de este apartado.

### Impacto con Elementos Fijos.

La altura del local hasta el falso techo será de 3,50 m y el umbral de la puerta del nuevo aseo tendrá una altura libre es de 2.10 m, cumpliendo por tanto con normativa.

### Impacto con Elementos insuficientemente perceptibles.

Las grandes superficies acristaladas que se confundan con puertas o aberturas estarán provistas, en toda su longitud, de señalización visualmente contrastada situada a una altura inferior comprendida entre los 850 mm. y 1100 mm. y a una altura superior comprendida entre los 1500 mm. Y 1700 mm.

## Atrapamiento.

No existe riesgo de atrapamiento por puerta corredera de accionamiento manual ni elementos de apertura y cierre automáticos.

### SUA 3

## SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE APRISIONAMIENTO

### Aprisionamiento.

Esta sección básica establece lo siguiente:

Cuando las puertas de un recinto tengan dispositivo para su bloqueo desde el interior y las personas puedan quedar accidentalmente atrapadas dentro del mismo, existirá algún sistema de desbloqueo de las puertas desde el exterior del recinto. Excepto en el caso de los baños o los aseos de viviendas, dichos recintos tendrán iluminación controlada desde su interior.

En zonas de uso público, los aseos accesibles y cabinas de vestuarios accesibles dispondrán de un dispositivo en el interior fácilmente accesible, mediante el cual se transmita una llamada de asistencia perceptible desde un punto de control y que permita al usuario verificar que su llamada ha sido recibida, o perceptible desde un paso frecuente de personas.

La fuerza de apertura de las puertas de salida será de 140 N, como máximo, excepto en las situadas en los *itinerarios accesibles*, en las que se aplicará lo establecido en la definición de los mismos en el Anejo A Terminología (como máximo 25 N, en general, 65 N cuando sean resistentes al fuego).

En nuestro caso, **no existen en el local recintos con puertas que dispongan de dispositivo de bloqueo interior.**

### SUA 4

## SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR ILUMINACION INADECUADA

### Alumbrado normal en zonas de circulación.

En cada zona se dispondrá una instalación de alumbrado capaz de proporcionar, una iluminancia mínima de 20 lux en zonas exteriores y de 100 lux en zonas interiores, excepto aparcamientos interiores en donde será de 50 lux, medida a nivel del suelo.

El factor de uniformidad media será del 40% como mínimo.

- Zona Interior: 100 lux mínimo.

No se modifican las condiciones de alumbrado del local.

### Alumbrado de emergencia.

Se dispondrá de alumbrado de emergencia que, en caso de fallo del alumbrado normal, suministre la iluminación necesaria para facilitar la visibilidad a los usuarios, de manera que puedan abandonar el local, evite situaciones de pánico y permita la visión de las señales indicativas de salidas y la situación de los equipos y medios de protección existentes. Con el fin de proporcionar una iluminación adecuada, las luminarias de emergencias, se sitúan encima de cada puerta de salida y en los recorridos de evacuación.

La instalación de emergencia, será fija, provista de fuente propia de energía y debe entrar en

funcionamiento al producirse un fallo de alimentación en la instalación de alumbrado normal. En definitiva, la instalación de emergencia cumplirá con las condiciones exigidas en normativa.

#### **SUA 5**

#### **SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR SITUACIONES DE ALTA OCUPACION**

No procede la justificación del cumplimiento de esta exigencia al no estar el establecimiento dentro del ámbito de aplicación de esta Exigencia.

#### **SUA 6**

#### **SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE AHOGAMIENTO**

No procede la justificación del cumplimiento de esta exigencia al no estar el establecimiento dentro del ámbito de aplicación de esta Exigencia.

#### **SUA 7**

#### **SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR VEHICULOS EN MOVIMIENTO**

No procede la justificación del cumplimiento de esta exigencia al no estar el establecimiento dentro del ámbito de aplicación de esta Exigencia.

#### **SUA 8**

#### **SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR LA ACCION DEL RAYO**

No procede la justificación del cumplimiento de esta exigencia al no estar el establecimiento dentro del ámbito de aplicación de esta Exigencia.

#### **SUA 9**

#### **ACCESIBILIDAD**

Se justifica en el Anexo III. Memoria accesibilidad.

**REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.( BOE núm. 74, Martes 28 marzo 2006)**

**Artículo 15. Exigencias básicas de ahorro de energía (HE).**

- 1 El objetivo del requisito básico «Ahorro de energía » consiste en conseguir un uso racional de la energía necesaria para la utilización de los edificios, reduciendo a límites sostenibles su consumo y conseguir asimismo que una parte de este consumo proceda de fuentes de energía renovable, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.
- 2 Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, utilizarán y mantendrán de forma que se cumplan las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes.
- 3 El Documento Básico «DB-HE Ahorro de Energía» 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 ahorro de energía.

**15.1 Exigencia básica HE 1: Limitación de demanda energética:** los edificios dispondrán de una envolvente de características tales que limite adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la establecimientoidad, del uso del edificio y del régimen de verano y de invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduciendo el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

**15.2 Exigencia básica HE 2: Rendimiento de las instalaciones térmicas:** los edificios dispondrán de instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes, regulando el rendimiento de las mismas y de sus equipos. Esta exigencia se desarrolla actualmente en el vigente Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, RITE, y su aplicación quedará definida en el proyecto del edificio

**15.3 Exigencia básica HE 3: Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación:** los edificios dispondrán 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.

**15.4 Exigencia básica HE 4: Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria:** en los edificios con previsión de demanda de agua caliente sanitaria o de climatización de piscina cubierta, en los que así se establezca en este CTE, una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de esa demanda se cubrirá mediante la incorporación en los mismos de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio. Los valores derivados de esta exigencia básica tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su establecimientoización y ámbito territorial.

**15.5 Exigencia básica HE 5: Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica:** en los edificios que así se establezca en este CTE se incorporarán sistemas de captación y transformación de energía solar en energía eléctrica por procedimientos fotovoltaicos para uso propio o suministro a la red. Los valores derivados de esta exigencia básica tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su establecimientoización y ámbito territorial

## HE 0

### LIMITACION DE CONSUMO ENERGETICO

1. Esta exigencia básica HE 0 es aplicable a:
  - a) edificios de nueva construcción y ampliaciones de edificios existentes;
  - b) edificaciones o partes de las mismas que, por sus características de utilización, estén abiertas de forma permanente y sean acondicionadas.
  
2. Se excluyen del ámbito de aplicación:
  - a) construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años;
  - b) edificios industriales, de la defensa y agrícolas o partes de los mismos, en la parte destinada a talleres, procesos industriales, de la defensa y agrícolas no residenciales;
  - c) edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m<sup>2</sup>.

Por tanto **no procede la justificación de su cumplimiento al no ser de nueva construcción ni ampliación del mismo.**

## HE 1

### LIMITACION DE DEMANDA ENERGETICA

No le será de aplicación a nuestro proyecto, ya que se trata de una adecuación de un local perteneciente a un edificio existente, cuya actividad será de COMERCIAL donde no se renueva parte o cerramiento alguno.

## HE 2

### RENDIMIENTO DE LAS INSTALACIONES TERMICAS

El local dispondrá de instalación térmica apropiada destinada a proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes, regulando el rendimiento de las mismas y sus equipos. Esta exigencia se basa y define en el cumplimiento del vigente RITE, no siendo de aplicación en nuestro caso, al tratarse de adaptación de local existente en bruto a la actividad COMERCIAL.

## HE 3

### EFICIENCIA ENERGETICA DE LAS INSTALACIONES DE ILUMINACION

Esta exigencia básica HE 3 es aplicable a:

- 1.- Las instalaciones de iluminación interior en:
  - a) edificios de nueva construcción;
  - b) intervención en edificios existentes con una superficie útil total final superior a 1.000 m<sup>2</sup>, donde se renueve más del 25% de la superficie iluminada.
  - c) otras intervenciones en edificios existentes donde se renueve o amplíe una parte de la instalación, en cuyo caso se adaptará la parte de la instalación renovada o ampliada para que se cumplan los valores de eficiencia energética límite en función de la actividad y, cuando la renovación afecte a zonas del edificio para las cuales se establezca la obligatoriedad de sistemas de control o regulación, se dispondrán de estos sistemas
  - d) cambio de uso característico del edificio
  - e) cambios de actividad en una zona del edificio que impliquen un valor más bajo del Valor de Eficiencia Energética de la Instalación límite, respecto al de la actividad inicial, en cuyo caso se adecuará la instalación de dicha zona.
  
- 2.- Se excluyen del ámbito de aplicación:
  - a) construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a 2 años;

- b) edificios industriales, de la defensa y agrícolas o partes de los mismos, en la parte destinada a talleres y procesos industriales, de la defensa y agrícolas no residenciales;
- c) edificios independientes con una superficie útil total inferior a 50 m<sup>2</sup>;
- d) interiores de viviendas;
- e) edificios históricos protegidos cuando así lo determine el órgano competente que deba dictaminar en materia de protección histórico-artístico;

Se excluyen, también, de este ámbito de aplicación los alumbrados de emergencia.

La instalación de iluminación interior cumplirá con los valores VEEI marcados por la normativa.

#### HE 4

#### CONTRIBUCION SOLAR MINIMA DE ACS

Esta exigencia es aplicable a:

- a) edificios de nueva construcción o a edificios existentes en que se reforme íntegramente el edificio en sí o la instalación térmica, o en los que se produzca un cambio de uso característico del mismo, en los que exista una demanda de agua caliente sanitaria (ACS) superior a 50 l/d
- b) ampliaciones o intervenciones, no cubiertas en el punto anterior, en edificios existentes con una demanda inicial de ACS superior a 5.000 l/día, que supongan un incremento superior al 50% de la demanda inicial;
- c) climatizaciones de: piscinas cubiertas nuevas, piscinas cubiertas existentes en las que se renueve la instalación térmica o piscinas descubiertas existentes que pasen a ser cubiertas.

Debido a que el establecimiento no entra en el ámbito de aplicación de lo expuesto anteriormente, **no procede la justificación del cumplimiento de la normativa de esta Exigencia.**

#### HE 5

#### CONTRIBUCION FOTOVOLTAICA MINIMA DE ENERGIA ELECTRICA

No será de aplicación en nuestro caso, al tratarse de adaptación de un local existente destinado a la actividad de COMERCIAL y no encontrarse esta actividad en la tabla 1.1 Ámbito de aplicación del capítulo.

**REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. (BOE núm. 74, Martes 28 marzo 2006). Texto refundido con modificaciones del RD 1371/2007, de 19 de octubre, y corrección de errores del BOE de 25 de enero de 2008.**

**Artículo 14. Exigencias básicas de protección frente al ruido (HR):** El objetivo del requisito básico "Protección frente al ruido" consiste en limitar, dentro de los edificios y en condiciones normales de utilización, el riesgo de molestias o enfermedades que el ruido pueda producir a los usuarios como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán y mantendrán de tal forma que los elementos constructivos que conforman sus recintos tengan unas características acústicas adecuadas para reducir la transmisión del ruido aéreo, del ruido de impactos y del ruido y vibraciones de las instalaciones propias del edificio, y para limitar el ruido reverberante de los recintos. El Documento Básico "DB HR Protección frente al ruido" especifica parámetros objetivos y sistemas de verificación cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de protección frente al ruido.

El ámbito de aplicación de este DB es el que se establece con carácter general para el CTE en su artículo 2 (Parte I) exceptuándose los casos que se indican a continuación:

- a) los *recintos ruidosos*, que se regirán por su reglamentación específica;
- b) los *recintos y edificios* de pública concurrencia destinados a espectáculos, tales como auditorios, salas de música, teatros, cines, etc., que serán objeto de estudio especial en cuanto a su diseño para el acondicionamiento acústico, y se considerarán *recintos de actividad* respecto a las unidades de uso colindantes a efectos de aislamiento acústico;
- c) las aulas y las salas de conferencias cuyo volumen sea mayor que  $350 \text{ m}^3$ , que serán objeto de un estudio especial en cuanto a su diseño para el acondicionamiento acústico, y se considerarán *recintos protegidos* respecto de otros recintos y del exterior a efectos de aislamiento acústico;
- d) las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación en los edificios existentes, salvo cuando se trate de rehabilitación integral. Asimismo quedan excluidas las obras de rehabilitación integral de los edificios protegidos oficialmente en razón de su catalogación, como bienes de interés cultural, cuando el cumplimiento de las exigencias suponga alterar la configuración de su *fachada* o su distribución o acabado interior, de modo incompatible con la conservación de dichos edificios.

El contenido de este DB se refiere únicamente a las exigencias básicas relacionadas con el requisito básico "Protección frente al ruido". También deben cumplirse las exigencias básicas de los demás requisitos básicos, lo que se posibilita mediante la aplicación del DB correspondiente a cada uno de ellos.

No procede la justificación del cumplimiento de esta exigencia al no estar el establecimiento dentro del ámbito de aplicación de esta Exigencia. Al mismo tiempo, no se modifican las condiciones ambientales del establecimiento.

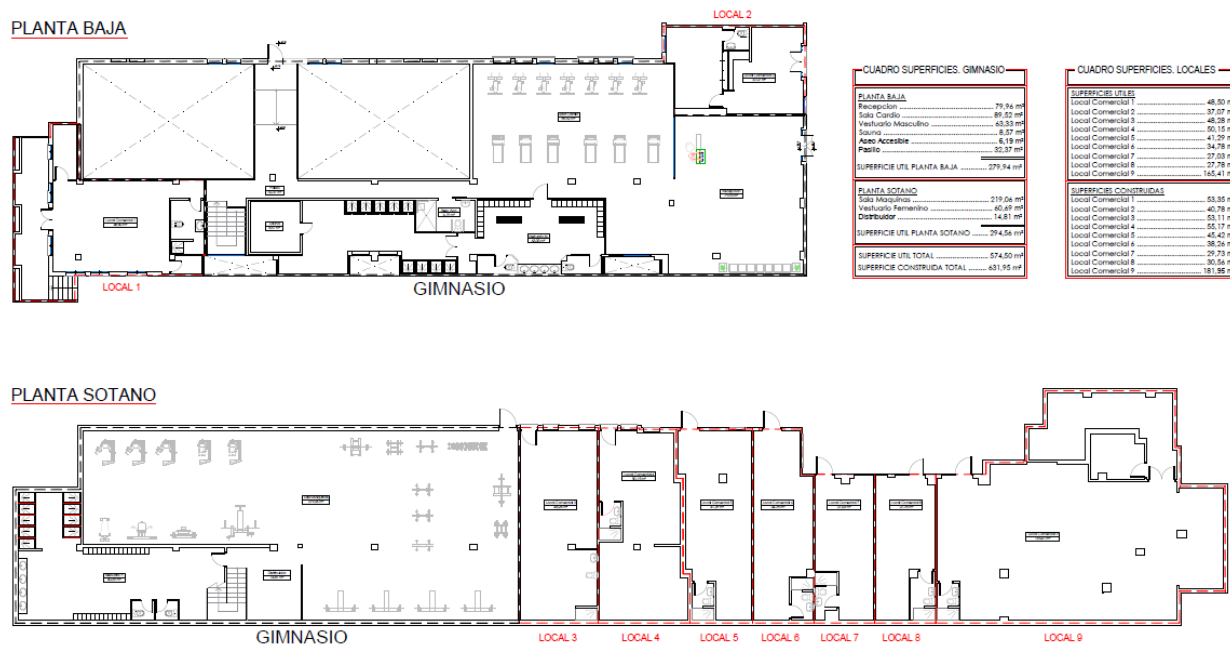
## ANEXO II.- INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS. JUSTIFICACION CTE DB-SI.

Nos centraremos en este apartado en la justificación de la instalación de protección contra incendio del local GIMNASIO y de los locales comerciales resultantes de su división.

Consideramos que el uso previsto del establecimiento de gimnasio será el USO PUBLICA CONCURRENCIA. El uso de los cuatro locales comerciales será el de COMERCIO.

En este apartado, podemos añadir que se cuenta con CERTIFICADO TECNICO VISADO DE SOLIDEZ ESTRUCTURAL Y CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA, de fecha 21/10/2011, firmado por el Ingeniero técnico industrial D. Francisco Javier García Valenzuela, donde en él, se justifica, entre otra normativa, el DB-SI. Es por ello, por lo que, en este apartado, nos centraremos más en las condiciones de evacuación que han cambiado derivadas de la división del local, no alterando las protecciones activas de las que ya dispone el gimnasio.

El estado reformado del establecimiento una vez adecuado sería el siguiente:



### SI 1

### PROPAGACION INTERIOR

#### 1.- Compartimentación en sectores de incendio.

El establecimiento destinado a GIMNASIO se configura en todo su conjunto un solo sector de incendio, tiene uso Publica Concurrencia y su superficie construida es de 631,95 m<sup>2</sup>.

Cumple con lo exigido en la Tabla 1.1 del DB-SI, al no exceder la superficie construida de 2.500 m<sup>2</sup>. En los locales también se cumple al tener superficies construidas menores a lo exigido.

El Gimnasio dispone de aforo de 194 personas, inferior a lo exigido de 500 personas.

## 2.- Locales y zonas de riesgo especial.

Ninguno de los establecimientos resultantes dispone de zonas de riesgo especial según lo recogido en la tabla 2.1. del DB-SI.

## 3.- Espacios ocultos. Paso de instalaciones a través de elementos de compartimentación de incendios.

Ninguno de los establecimientos resultantes dispone de espacios ocultos definidos en el DB-SI

Se debe mantener la resistencia al fuego requerida a los elementos de compartimentación de incendios en los puntos en los que sean atravesados por las instalaciones anteriores (excluidas las penetraciones cuya sección de paso no exceda de 50 cm<sup>2</sup>).

Es por ello por lo que, en caso necesario, se debe disponer de elementos pasantes que aporten una resistencia al menos igual a la del elemento atravesado, es decir, EI90 mínimo, para dar cumplimiento a lo exigido en este capítulo.

## 4.- Reacción al fuego de los elementos constructivos, decorativos y de mobiliario.

Los elementos constructivos del local de Gimnasio y los locales comerciales, cumplirán respecto a la reacción al fuego las condiciones que se establecen en la tabla 4.1.

| Situación del elemento | Revestimientos      |                     |
|------------------------|---------------------|---------------------|
|                        | De techos y paredes | De suelos           |
| Zonas ocupables        | C-s2, d0            | E <sub>FL</sub>     |
| Falsos techos          | B-s3, d0            | B <sub>FL</sub> -s2 |

## SI 2

## PROPAGACION EXTERIOR

### 1.- Medianeras y fachadas.

Las medianerías o muros colindantes con otros edificios o sectores deben ser al menos EI 120.

| Exigido | Instalado                                    |
|---------|--|
| RF-120  | Medianera: Citara ladrillo macizo > (EI 120) |

La fachada será al menos EI 120, en caso de existir puntos de una fachada donde la resistencia al fuego no sea al menos EI 60 estarán separados de otros sectores al menos a una distancia  $d = 3$  metros (0°). Fachadas a 180° (situación actual del local)

| $\alpha$ | $\varphi^{(1)}$ | 45°  | 60°  | 90°  | 135° | 180° |
|----------|-----------------|------|------|------|------|------|
| d (m)    | 3,00            | 2,75 | 2,50 | 2,00 | 1,25 | 0,50 |

<sup>1)</sup> Refleja el caso de fachadas enfrentadas paralelas

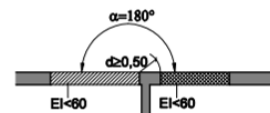


Figura 1.6. Fachadas a 180°

Cumple este apartado ya que la distancia es mayor a 0,50 m a los locales colindantes.

### 2.- Cubiertas.

Ninguno de los establecimientos resultantes disponen de cubierta.

**SI 3**

**EVACUACION DE OCUPANTES**

**1.- Compatibilidad de los elementos de evacuación.**

El establecimiento destinado GIMNASIO dispone de 3 salidas al exterior por su parte los locales comerciales disponen de una salida al exterior cada uno.

**2.- Cálculo de la ocupación.**

A efectos de determinar la ocupación del establecimiento se tendrá en cuenta el carácter simultáneo o alternativo de las diferentes zonas.

**GIMNASIO**

La ocupación considerada es la descrita en el cuadro siguiente:

| ZONA                       | TIPO ACTIVIDAD              | OCUPACION                    | SUPERFICIE            | AFORO               |
|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>PLANTA BAJA</b>         |                             |                              |                       |                     |
| Recepción                  | Vestíbulos generales        | 2 m <sup>2</sup> por persona | 79,96 m <sup>2</sup>  | 40 personas         |
| Sala Cardio                | Zona Gimnasio con aparatos  | 5 m <sup>2</sup> por persona | 89,52 m <sup>2</sup>  | 18 personas         |
| Vestuario M.               | Vestuarios y dep. similares | 2 m <sup>2</sup> por persona | 63,33 m <sup>2</sup>  | 32 personas         |
| Sauna                      | Vestuarios y dep. similares | 2 m <sup>2</sup> por persona | 8,57 m <sup>2</sup>   | 4 personas          |
| Aseo Accesible             | Vestuarios y dep. similares | 2 m <sup>2</sup> por persona | 6,19 m <sup>2</sup>   | 3 personas          |
| Pasillo                    | Vestíbulos generales        | 2 m <sup>2</sup> por persona | 32,37 m <sup>2</sup>  | 16 personas         |
| <b>TOTAL PLANTA BAJA</b>   |                             |                              |                       | <b>113 personas</b> |
| <b>PLANTA SOTANO</b>       |                             |                              |                       |                     |
| Sala Maquinas              | Zona Gimnasio con aparatos  | 5 m <sup>2</sup> por persona | 219,06 m <sup>2</sup> | 44 personas         |
| Vestuario F.               | Vestuarios y dep. similares | 2 m <sup>2</sup> por persona | 60,69 m <sup>2</sup>  | 30 personas         |
| Distribuidor               | Vestíbulos generales        | 2 m <sup>2</sup> por persona | 14,81 m <sup>2</sup>  | 7 personas          |
| <b>TOTAL PLANTA SOTANO</b> |                             |                              |                       | <b>81 personas</b>  |
| <b>TOTAL</b>               |                             |                              |                       | <b>194 Personas</b> |

**LOCALES COMERCIALES**

La ocupación considerada (CTE-DB-SI3, pto 2. Tabla 2.1. Densidades de ocupación), es la descrita en el cuadro siguiente:

| ZONA         | TIPO ACTIVIDAD  | OCUPACION | SUPERFICIE            | AFORO       |
|--------------|-----------------|-----------|-----------------------|-------------|
| Local Com. 1 | Áreas de ventas | 2         | 48,50 m <sup>2</sup>  | 24 Personas |
| Local Com. 2 | Áreas de ventas | 2         | 37,07 m <sup>2</sup>  | 18 Personas |
| Local Com. 3 | Áreas de ventas | 2         | 44,30 m <sup>2</sup>  | 22 Personas |
| Local Com. 4 | Áreas de ventas | 2         | 44,30 m <sup>2</sup>  | 22 Personas |
| Local Com. 5 | Áreas de ventas | 2         | 41,29 m <sup>2</sup>  | 21 Personas |
| Local Com. 6 | Áreas de ventas | 2         | 34,75 m <sup>2</sup>  | 17 Personas |
| Local Com. 7 | Áreas de ventas | 2         | 27,03 m <sup>2</sup>  | 14 Personas |
| Local Com. 8 | Áreas de ventas | 2         | 27,78 m <sup>2</sup>  | 14 Personas |
| Local Com. 9 | Áreas de ventas | 2         | 165,41 m <sup>2</sup> | 83 Personas |

### **3.- Número de salidas y longitud de los recorridos de evacuación.**

Nos centramos en justificar el establecimiento destinado a GIMNASIO, el cual se desarrolla en dos plantas, comunicadas con una escalera. Desde ambas plantas se puede evacuar a espacio exterior seguro.

Justificamos el ancho de la escalera con la formula siguiente:

$$A > 81 / (160-10 \times 3) = 0,62 \text{ m}$$

siendo el ancho de nuestra escalera de 1,10 m. y el área de influencia para el cálculo de la ocupación será la planta sótano con una ocupación de 81 personas.

Si consideramos como origen de evacuación todo punto ocupable del establecimiento, los recorridos de evacuación serán las zonas públicas que conducen a las salidas.

Teniendo en cuenta la ocupación calculada anteriormente, el local destinado a GIMNASIO dispone de tres salidas de recinto, cumpliendo con lo exigido en la tabla 3.1 del DB SI 3 donde indica:

- La longitud máxima de evacuación es menor de 50 metros
- La longitud de los recorridos de evacuación desde su origen hasta llegar a algún punto desde el cual existan al menos dos recorridos alternativos no excede de 25 m.
- La altura de evacuación de la planta es menor de 28 m. y no mas de 50 personas precisan salvar en sentido ascendente una altura de evacuación mayor que 2 m.

El resto de locales comerciales cumplen igualmente y de forma sobrada dichas condiciones de numero de salidas y longitudes máximas de los recorridos de evacuación.

### **4.- Dimensionado de los medios de evacuación.**

Para el dimensionado de la anchura de los elementos de evacuación se llevará a cabo conforme establece la tabla 4.1. del DB SI 3 Dimensionado de los elementos de evacuación.

Las puertas de paso y pasillos serán de al menos igual a  $P/200$  y superior a 0,80 m, siendo P el número de personas asignadas a dicho elemento de evacuación, el edificio cumple sobradamente las dimensiones de los huecos de paso.

#### SALIDA S1 GIMNASIO

Evacuarían por esta salida un total de 97 personas. Longitud de evacuación máxima: 34 m.

$$A > P/200 > 0,80 \text{ m.}$$

$$A > 97 / 200 = 0,485 \text{ m}$$

Se dispone de puerta abatible de una hoja 0,85 m. cumpliendo con la exigencia.

Al ser esta salida considerada de emergencia y prevista para la evacuación de más de 50 personas llevará sistema de rápida apertura (mecanismo antipánico) abriendo en el sentido de la evacuación.

### SALIDA S2 GIMNASIO

Evacuarían por esta salida un total de 53 personas. Longitud de evacuación máxima: 25 m.

$$A > P/200 > 0,80 \text{ m.}$$

$$A > 53 / 200 = 0,265 \text{ m}$$

Se dispone de puerta abatible de una hoja 0,85 m. cumpliendo con la exigencia.  
Al ser esta salida considerada de emergencia y prevista para la evacuación de más de 50 personas llevará sistema de rápida apertura (mecanismo antipánico) abriendo en el sentido de la evacuación.

### SALIDA S3 GIMNASIO

Evacuarían por esta salida un total de 44 personas. Longitud de evacuación máxima: 25 m.

$$A > P/200 > 0,80 \text{ m.}$$

$$A > 44 / 200 = 0,22 \text{ m}$$

Se dispone de puerta abatible de una hoja 0,95 m. cumpliendo con la exigencia.

Debido al posterior cálculo de la hipótesis de bloqueo, se le instalará a esta salida, un sistema de rápida apertura (mecanismo antipánico) abriendo en el sentido de la evacuación.

### HIPOTESIS DE BLOQUEO

*Cuando en un recinto, en una planta o en el edificio deba existir más de una salida, la distribución de los ocupantes entre ellas a efectos de cálculo debe hacerse suponiendo inutilizada una de ellas, bajo la hipótesis más desfavorable.*

Consideramos inutilizada la puerta S1, con ello consideramos el caso más desfavorable y analizamos la evacuación por el resto de las salidas.

Aforo a evacuar por S2 = 97 + 53 = 150 personas

SALIDA S2 (150 personas)

Evacuarían por esta salida un total de 150 personas

$$A > P/200 > 0,80 \text{ m.}$$

$$A > 150 / 200 = 0,75 \text{ m}$$

Se dispone de puerta abatible de una hoja 0,85 m. cumpliendo con la exigencia.

El resto de locales comerciales cumplen igualmente y de forma sobrada dichas condiciones de dimensionado de los medios de evacuación.

## **5.- Protección de las escaleras.**

La altura de evacuación es menor a 10 m, siendo uso pública concurrencia y por tanto la condición de la escalera es No protegida.

## **6.- Puertas situadas en recorridos de evacuación.**

Las puertas previstas como salida de planta o de edificio y las previstas para la evacuación de más de 50 personas serán abatibles con eje de giro vertical y su sistema de cierre, o bien no actuará mientras haya actividad en las zonas a evacuar, o bien consistirá en un dispositivo de fácil y rápida apertura desde el lado del cual provenga dicha evacuación, sin tener que utilizar una llave y sin tener que actuar sobre más de un mecanismo. Las anteriores condiciones no son aplicables cuando se trate de puertas automáticas.

Las puertas peatonales automáticas dispondrán de un sistema que en caso de fallo en el suministro eléctrico o en caso de señal de emergencia, cumplirá las siguientes condiciones, excepto en posición de cerrado seguro:

a) Que, cuando se trate de una puerta corredera o plegable, abra y mantenga la puerta abierta o bien permita su apertura abatible en el sentido de la evacuación mediante simple empuje con una fuerza total que no exceda de 220 N. La opción de apertura abatible no se admite cuando la puerta esté situada en un *itinerario accesible* según DB SUA.

En nuestro caso tenemos lo siguiente:

Las puertas que evacuan más de 50 personas se abren en el sentido de evacuación y las puertas de salida habitual o emergencia dispondrán de apertura mediante barra antipánico para su apertura.

### SALIDA S1 GIMNASIO

Se dispone de puerta abatible de una hoja 0,85 m. cumpliendo con la exigencia.

### SALIDA S2 GIMNASIO

Se dispone de puerta abatible de una hoja 0,85 m. cumpliendo con la exigencia.

### SALIDA S3 GIMNASIO

Se dispone de puerta abatible de una hoja 0,95 m. cumpliendo con la exigencia.

## **7.- Señalización de los medios de evacuación.**

Se utilizarán las señales de salida, de uso habitual o de emergencia, definidas en la norma UNE 23034:1988.

## **8.- Control de humo de incendio.**

No será de aplicación este apartado.

**SI 4**

**INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS**

### **1.- Dotaciones de instalaciones de protección contra incendios.**

De acuerdo con el DB SI 4 para la prevención y lucha contra el fuego el edificio se dotará de un sistema de protección contra incendios tal como indica la tabla 1.1 para uso de pública concurrencia en el Gimnasio:

## En general

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Extintores portátiles | Uno de eficacia 21A -113B: <ul style="list-style-type: none"><li>- A 15 m de recorrido en cada planta, como máximo, desde todo origen de evacuación.</li><li>- En las zonas de riesgo especial conforme al capítulo 2 de la Sección 1<sup>(1)</sup> de este DB.</li></ul> |
|-----------------------|---|

## Pública concurrencia

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Bocas de incendio equipadas      | Si la superficie construida excede de 500 m <sup>2</sup> . <sup>(7)</sup>                            |
| Columna seca <sup>(5)</sup>      | Si la altura de evacuación excede de 24 m.   |
| Sistema de alarma <sup>(6)</sup> | Si la ocupación excede de 500 personas. El sistema debe ser apto para emitir mensajes por megafonía. |
| Sistema de detección de incendio | Si la superficie construida excede de 1000 m <sup>2</sup> . <sup>(8)</sup>                           |

Pasamos a continuación a describir los sistemas a disponer en los diferentes locales y gimnasio:

## **GIMANSIO**

### BOCAS DE INCENDIO EQUIPADAS

El local destinado a GIMNASIO excede la superficie de los 500 m<sup>2</sup> por lo que debe disponer de un sistema de extinción mediante bocas de incendio equipadas de 25 mm. Se dispone de bocas de incendio equipadas en la planta baja y en la planta de sótano. Ver plano. El número de bocas de incendio equipadas es de una en planta baja y tres en planta de sótano.

### COLUMNA SECA

No se exige ya que la altura de evacuación no excede de 24 m.

### SISTEMA DE ALARMA

No se exige ya que la ocupación NO excede de 500 personas.

### SISTEMA DE DETECCION DE INCENDIOS

No se exige al ser su superficie construida menor de 2.000 m<sup>2</sup>.

### HIDRANTES EXTERIORES

No se exige al considera recinto deportivo con superficie construida no esta comprendida entre 5.000 y 10.000 m<sup>2</sup>.

### EXTINTORES PORTATILES

Se dispondrán en número suficiente para que el recorrido real desde cualquier origen de evacuación hasta un extintor no supere los 15 m.

El emplazamiento de los extintores permitirá que sean fácilmente visibles y accesibles, estarán situados próximos a los puntos donde se estime mayor probabilidad de iniciarse el incendio, a ser posible, próximos a las salidas de evacuación y, preferentemente, sobre soportes fijados a

paramentos verticales, de modo que la parte superior del extintor quede situada entre 80 cm. y 120 cm. sobre el suelo.

Los agentes extintores deben ser adecuados para cada una de las clases de fuego normalizadas, según la norma UNE-EN 2:

- a) Clase A: Fuegos de materiales sólidos, generalmente de naturaleza orgánica, cuya combinación se realiza normalmente con la formación de brasas.
- b) Clase B: Fuegos de líquidos o de sólidos licuables.
- c) Clase C: Fuegos de gases.
- d) Clase D: Fuegos de metales.
- e) Clase F: Fuegos derivados de la utilización de ingredientes para cocinar (aceites y grasas vegetales o animales) en los aparatos de cocina.

En el local destinado a GIMANSIO se dispondrán extintores de eficacia 21A-113B:

- 6 Extintores de eficacia 21A-113B DE 6 KG (Polvo ABC) ubicados según planos.
- 1 Extintores de CO2 de 5 kg, ubicado según planos.

En el resto de locales comerciales se instalarán 1 extintor 21A-113B DE 6 KG (Polvo ABC) por cada local, en la ubicación indicada en los planos.

## 2. Señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios.

Los medios de protección existentes contra incendios de utilización manual (extintores, bocas de incendio, hidrantes exteriores, pulsadores manuales de alarma y dispositivos de disparo de sistemas de extinción) se señalizan mediante señales definidas en la norma UNE 23033-1 con tamaño 210 x 210 mm, ya que la distancia de observación no excederá de 10 m.

Las señales existentes son visibles incluso en caso de fallo en el suministro al alumbrado normal y cuando son foto luminiscente, sus características de emisión luminosa cumplen lo establecido en la norma UNE 23035 - 4:2003.

Asimismo quedarán señalizadas las vías de evacuación en caso de emergencia con señales de indicación del recorrido y de salida habitual y de emergencia.

### SI 5

### INTERVENCION DE LOS BOMBEROS

La dependencia cumple en relación a su entorno las siguientes condiciones, de aproximación, entrono y accesibilidad en fachada:

- a) Viales.
  - Anchura mínima > 3.5 m
  - Altura mínima > 4,5 m
  - Capacidad portante > 20 KN/ m<sup>2</sup>

- b) Fachadas.

La fachada del local dispone de huecos que permiten el acceso desde el exterior al personal de extinción de incendios que cumplen las condiciones incluidas en el apartado 2 del DB SI 5.

**SI 6**

**RESISTENCIA AL FUEGO DE LA ESTRUCTURA**

Según lo dispuesto en la tabla 3.1. la resistencia al fuego de los elementos estructurales para el uso publica concurrencia será:

Estabilidad al Fuego exigible a la estructura:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Exigido DB SI 6 | Instalado  |
| R 90            | Estructura de hormigon armado en pilares y forjados $\geq$ (EI 90) |

El Puerto de Santa María, Noviembre de 2025

Ingeniero Técnico Industrial  
Alberto Osorio Gamero  
Colegiado nº 3.132 COPITI Cádiz

## **ANEXO III.- MEMORIA ACCESIBILIDAD.**

### **JUSTIFICACION DEL REAL DECRETO 293/2009 DE 7 JULIO Y DEL DB-SUA, 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 ANDALUCIA.**

#### OBJETIVO.

Se realiza una división de local cuya actividad existente es la de gimnasio, y de donde resultan 9 locales comerciales de uso genérico.

Se trata de aplicar al establecimiento la normativa de aplicación dentro del Decreto 293/2009 y DB-SUA-9 del Código Técnico de la Edificación.

#### DEFINICION DEL USO LOCAL Y MEDIDAS CORRECTORAS.

Dentro de la actuación proyectada se mantiene la actividad existente del Gimnasio debiendo justificarse la accesibilidad entre la planta baja y la planta sótano comunicadas por una escalera interior. La accesibilidad queda garantizada con la instalación de una silla salvaescaleras.

El resto de locales comerciales se disponen en una sola planta, algunos en planta baja y otros en planta sótano. La accesibilidad a los dispuestos en la planta sótano queda garantizada a través de rampas existentes en la galería comercial.

En cuanto a los accesos a los establecimientos. En el gimnasio se dispone de una rampa interior para salvar el desnivel de 19 cm. existente en el acceso S2.

En el resto de accesos del gimnasio y de los locales comerciales, no existe desnivel alguno con respecto a la cota del acerado exterior. Ver planos.

En el gimnasio se dispone de aseo y vestuario con ducha accesible. En el resto de locales comerciales se disponen aseos de uso privado.

Los movimientos y accesibilidad a cada una de las zonas se encuentran libre de obstáculos y dificultades, si bien será para ello necesario por parte de la propiedad del local, el garantizar una disposición del mobiliario tal que no supongan problemas en la movilidad de personas que presenten minusvalías físicas. Se adjuntan fichas justificativas, del local 1, local 2, local 3, local 4 y gimnasio, sobre la justificación del RD 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 y del CTE.

El Puerto de Santa María, Noviembre de 2025

Ingeniero Técnico Industrial  
Alberto Osorio Gamero  
Colegiado nº 3.132 COPITI Cádiz

## FICHA TECNICA SILLA SALVAESCALERAS

**CREACIONES VILBER S.L.**

COMERCIAL JACOBO FLOR APARICIO  
 TELEFONO: 647684409  
 DELEGACIÓN: CADIZ  
 MAIL: ventas11@creacionesvilber.com  
 TELF.ATENCIÓN CLIENTE:  
 REF. OBRA: AVJUAN MELGARJO 2

**DATOS DEL CLIENTE**

NOMBRE: GYM SQUASH SHERRY  
 DIRECCIÓN: JUAN MELGAREJO 2  
 POBLACIÓN: PUERTO DE SANTA MARIA  
 C.P.:11500 PROVINCIA: CADIZ  
 TELEFONO: 686324480  
 NIF:

**Única empresa del sector con servicio técnico 24 horas al día, 365 días**



Esta imagen es meramente orientativa, no vinculante al presupuesto

**CARACTERÍSTICAS GENERALES STR-L**

- Alimentación eléctrica de corriente continua (con baterías)
- Palanca de mando de fácil uso
- Pantalla digital de diagnóstico
- Arranque y parada suaves
- Asiento y reposapiés giratorio opcional
- Mandos a distancia (2)
- Sensores de seguridad con desconexión automática
- Sistemas de freno mecánico y electrónico
- Funcionamiento silencioso
- Posibilidad de instalación a la intemperie
- Cinturón de seguridad
- Motor DC con alimentación 24V 200W
- Velocidad: 0,15 m/s
- **Rail especial con carga contante en todo el recorrido**
- Asiento regulable tres alturas
- Capacidad de carga: 125 kg // Opcional 160 Kg dependiendo inclinación.
- Material de la banda de rodamiento: aluminio extruido
- Pantalla display en apoyabrazos

**CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE LA INSTALACIÓN**

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| RECORRIDO: 2.350 mm                    | PARKING INFERIOR RECTO                |
| ANCHO DE ESCALERA: 1.140 mm            | PARKING SUPERIOR SOBRE ULTIMO PELDAÑO |
| EQUIPO PARA INTEMPERIE                 | MONTAJE POR EL LADO DERECHO           |
| RAIL INFERIOR NO ABATIBLE              | ASIENTO REGULABLE TRES ALTURAS        |
| DOS MANDOS DE PISO                     | PANTALLA DISPLAY EN APOYABRAZOS       |
| RAIL DE ALUMINO EXTRUIDO ALTA DURACION | INSTALACION Y PUESTA EN MARCHA        |

PRECIO TOTAL EQUIPO: 3.943,28 € + 10% IVA

**EQUIPAMIENTO OPCIONAL**

| Descripción   | Uds. | Precio /ud. | Importe total |
|---|------|-------------|---------------|
| <input type="checkbox"/>                                      |      |             |               |
| <input type="checkbox"/> Contrato garantía vitalicia ORO      | 1    | 480,00 €    | 480,00 €      |
| <input type="checkbox"/> Contrato garantía vitalicia PLATINUM | 1    | 530,00 €    | 530,00 €      |
| <input type="checkbox"/>                                      |      |             |               |

El importe de los equipamientos adicionales seleccionados, se sumará al precio total inicial del equipo

\* Estos precios no incluyen I.V.A.

PRECIO TOTAL EQUIPO: 3.943,28 € +10% IVA (SIN EQUIPAMIENTO OPCIONAL)  
 DESCUENTO ESPECIAL:

**PRECIO FINAL: 3.943,28 € +10% IVA**

CONFORME EL CLIENTE:

Nombre:  
 NIF: Fecha:  
 En representación de:

CONFORME CREACIONES VILBER S.L.

**ESPECIFICACIONES DE LA OFERTA**

- PARA LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS
- CON HOMOLOGACIÓN DE LA CE FABRICADO E INSTALADO BAJO LAS NORMAS NACIONALES Y EUROPEAS DE LA DIRECTIVA DE MÁQUINAS 2006/42/CE, DIRECTIVA DE COMPATIBILIDAD ELECTROMAGNÉTICA 2004/108/CE, NORMAS EN 12015 Y EN 12016, PREN 81-41 Y REGLAMENTO ELECTROTÉCNICO DE BAJA TENSIÓN.
- NO SE INCLUYEN Y SON POR CUENTA DEL CLIENTE:
  - Permisos de obra y cualquier otro tipo de licencia necesaria.
  - Obras de albañilería, carpintería, cerrajería, pintura de puertas (salvo mal estado del color estándar de la puerta) y remates de pintura.
  - Todo lo necesario para acondicionar los huecos, lugar de ubicación del grupo hidráulico y foso según las indicaciones de la empresa instaladora.
  - Vigas y cargaderos superiores necesarias para la fijación de las puertas de piso.
  - Suministro eléctrico y protecciones de línea hasta el lugar de ubicación de la centralita hidráulica.
- FORMA DE PAGO: 50% a la formalización del pedido, 25% a la entrega de material, 25% a la finalización de la instalación.
- MODALIDADES DE PAGO: Ingreso en cuenta bancaria o por transferencia bancaria (Salvo buen fin):
  - LA CAIXA: ES75 2100 3515 1513 0007 7672
  - B. SANTANDER: ES08 0075 1574 2706 0001 8993
  - BANKINTER: ES29 0128 0751 8801 0005 5447
- LA GARANTÍA ES DE TRES AÑOS PARA MANO DE OBRA Y PIEZAS
- LA VALIDEZ DE LA OFERTA ES DE 10 DÍAS
- TODAS LAS CARACTERÍSTICAS GENERALES, TÉCNICAS Y SISTEMAS DE SEGURIDAD ESTÁN REFLEJADOS EN LAS HOJAS ADJUNTAS A ESTE PRESUPUESTO Y POR LO TANTO FORMAN PARTE DE ÉSTE.

**PRECIO DEL EQUIPO Y FORMA DE PAGO**

|                    |   |       |
|--------------------|---|-------|
| Precio del equipo: |   | Euros |
| IVA:               | % | Euros |
| Importe total:     |   | Euros |

**Entrega a cuenta a la formalización del pedido:** \_\_\_\_\_ Euros

- Ingreso en cuenta bancaria
- Mediante Cheque: BANCO/CAJA (Salvo buen fin)
- Mediante Transferencia Bancaria (Salvo buen fin)  
 LA CAIXA: ES75 2100 3515 1513 0007 7672  
 SANTANDER: ES08 0075 1574 2706 0001 8993  
 BANKINTER: ES29 0128 0751 8801 0005 5447

**Resto a pagar:** \_\_\_\_\_ Euros

El resto a pagar tras la entrega a cuenta, se abonará de la siguiente forma:

**A la entrega de material:** \_\_\_\_\_ Euros | **Al finalizar del montaje:** \_\_\_\_\_ Euros

**OBSERVACIONES:**

**Dirección instalación:**

**Acabados seleccionados por el cliente:**

**NOTA:** El precio definitivo está sujeto a la valoración de la factura proforma. La vigencia de los presupuestos es de 30 días. Todos los equipos con homologación CE.

CONFORME EL CLIENTE:

Nombre: \_\_\_\_\_  
 NIF: \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_  
 En representación de: \_\_\_\_\_

CONFORME CREACIONES VILBER S.L.

## CONTRATO Y CONDICIONES

### 1. - OBJETO

- A) Las condiciones objeto del presente contrato, estarán en vigor para todos los equipos servidos por CREACIONES VILBER, S L.; y / o distribuidores autorizados por la misma.
- B) Cualquier alteración o variación efectuada por cualquier empleado, agentes autorizados, quedara sin efecto sin el consentimiento expreso por escrito de CREACIONES VILBER, S. L.
- C) La aceptación del presente documento servirá de contrato entre CREACIONES VILBER ,S. L. y el Comprador.

### 2. - FORMA DE PAGO

A) CREACIONES VILBER ,S. L. ó en su defecto la persona autorizada por esta, percibirá antes de iniciar la instalación del producto adquirido mediante "CONFIRMING" ( Cheque o transferencia a - línea de descuento papel Bancario ) la cantidad total mencionada en el nº de proforma indicado en dicho contrato.

B) El precio acordado en contrato quedará sujeto a revisión por parte de CREACIONES VILBER, SL en caso de incrementos de costes de materiales derivados de circunstancias sobrevenidas e imprevisibles ajenas a la empresa. Si se produjera revisión de precio por dichas circunstancias, ambas partes firmarán documento como anexo al contrato reflejando el nuevo precio acordado.

### 3. -ALTERACIONES DEL DISEÑO, OBRAS.

A) CREACIONES VILBER,S. L. se reserva el derecho, en cualquier momento y circunstancia sin notificación previa, a alterar diseños, especificaciones y otras características descritas en los catálogos editados a tal fin, respetando las calidades del producto ofertado y su precio original.

B) Las OBRAS, MODIFICACIONES Y ADAPTACIONES de la zona de instalación necesarias para el montaje y correcto funcionamiento de los equipos, así como el tipo de acometido eléctrico que corresponda en cada caso, será siempre responsabilidad del cliente tanto en su contratación como en la ejecución de los mismos. CREACIONES VILBER, S.L. queda pues, limitado exclusivamente a la instalación y puesta en marcha de los equipos contratados por parte del cliente.

C) Siempre por cuenta del cliente, queda la responsabilidad derivada de la resistencia de los muros y de los peldaños de las escalera y huecos, incluidos los huecos bien aplomados y dimensiones de estos según presupuestos, así como estructuras autoportantes no instaladas por CREACIONES VILBER, S. L.

### 4. -GARANTIAS

A) CREACIONES VILBER, S. L. aplica a todos sus productos la GARANTIA correspondiente de conformidad con lo establecido en la Ley 23/2003 de 10 de Julio de Garantía en la VENTA DE BIENES DE CONSUMO y Real Decreto Ley 7/2021 de 27 de Abril.

B)En este sentido, el comprador manifiesta y ha comprobado que los bienes objeto de este contrato se ajustan a la descripción realizada por CREACIONES VILBER S.L. y poseen las cualidades que ésta ha presentado al comprador en los catálogos, y que son aptos para los usos a que ordinariamente van a ser destinados, presentando la calidad y prestaciones habituales en bienes de este tipo, habida cuenta la naturaleza del bien y las declaraciones públicas sobre las características concretas de los bienes hechas públicas por CREACIONES VILBER S.L., en particular en la publicidad o en el etiquetado.

### 5. -PLAZOS DE ENTREGA

A) CREACIONES VILBER, S. L. se compromete a entregar los equipos adquiridos con la mayor brevedad posible, declinando cualquier responsabilidad en los retrasos motivados por causas de fuerza mayor ajenas a la misma.

B) CREACIONES VILBER, S. L., se reserva el derecho de la propiedad hasta la percepción de la totalidad del importe de los mismos, autorizando por parte del comprador, la retirada de la maquinaria si el pago no se produce.

C) CREACIONES VILBER S.L., notificará al comprador el comienzo de la instalación. El comprador notificará en un plazo máximo de 30 días la fecha de comienzo de la instalación. Si el comprador se negase a aceptar la instalación del producto, o no autorizase la misma o de cualquier modo impidiese u obstaculizase ésta, se entenderá como renuncia unilateral del comprador del contrato suscrito, autorizándose en este supuesto a CREACIONES VILBER S.L., a su elección, para exigir el cumplimiento íntegro del contrato o la resolución del mismo, con abono en cualquier caso de los daños y perjuicios irrogados. Las partes pactan expresamente que, en cualquiera de las situaciones anteriores, ya sea la resolución del contrato o el cumplimiento del mismo, CREACIONES VILBER S.L., percibirá como daños y perjuicios, sin perjuicio de liquidación posterior si éstos fuesen mayores, las cantidades entregadas a cuenta por el comprador.

D) CREACIONES VILBER S.L. entregará el material contratado en el lugar que indique el cliente para su instalación, siendo éste responsable de su custodia y almacenaje hasta la total instalación del producto.

E) CREACIONES VILBER S.L., se reserva la puesta en marcha hasta tanto no se abone el total del precio del producto, aplicándose en este caso lo previsto en el apartado C) anterior.

### 6.- DERECHO DE DESISTIMIENTO

CONFORME EL CLIENTE:

Nombre:

NIF:

En representación de:

Fecha:

CONFORME CREACIONES VILBER S.L.

- A) El cliente, en caso de que fuera aplicable lo establecido en el Texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios aprobado por R.D.L 1/2007 de 16 de noviembre y otras leyes complementarias, tiene derecho a desistir del presente contrato, en el plazo de catorce (14) días naturales, desde la fecha de firma de este documento, mediante el envío de una declaración inequívoca en dicho sentido del Desistimiento Teniendo en cuenta que este contrato/pedido esta personalizado a las características particulares del cliente y a su instalación. El ejercicio de este derecho obliga a cada una de las partes a restituirse recíprocamente las prestaciones que hayan recibido, con el alcance de los artículos 1.303 y 1.308 del Código Civil.
- B) Una vez efectuada la compra-venta por parte de Creaciones Vilber S.L., a su proveedor el material confeccionado conforme a las especificaciones generales y particulares del consumidor y usuarios objetos de este contrato, las partes pactan expresamente, que no procede el Desistimiento por parte del cliente de conformidad con el artículo 103 Apartado C del R.D.L de 1/2007 del 16 de noviembre, todo ello al ser una instalación fabricada a medida y personalizada para ser instalada en el domicilio del cliente.

#### 7. -JURISDICCION

A) Para la resolución de cualquier interpretación relacionada con las cláusulas del presente contrato ambas partes se someterán a los TRIBUNALES DE JUSTICIA DE GRANADA, con renuncia expresa a cualquier fuero que pudiera corresponderle.

#### 8. -INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS

Según el Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 de 27 de abril de 2016, le indicamos que la empresa CREACIONES VILBER, S.L. será la responsable de tratar los datos que usted nos facilita de forma voluntaria, por cualquiera de nuestros medios de recogida de información. El tratamiento tiene como finalidades la gestión contable, fiscal y administrativa, la facturación de servicios o la realización de propuestas y presupuestos por parte de CREACIONES VILBER, S.L. y la base legítima para dicho tratamiento será la ejecución de un contrato.

Se informa que dicha información puede ser cedida a empresas colaboradoras o entidades públicas para cumplir con obligaciones legales y para realizar el servicio que solicita. La empresa CREACIONES VILBER, S.L. conservará los datos durante el tiempo necesario para cumplir con la normativa fiscal y mientras se mantenga la relación mercantil.

Usted tiene derecho a obtener la confirmación sobre si en CREACIONES VILBER, S.L. estamos tratando sus datos personales, así como a ejercer sus derechos como interesado a la dirección de la responsable indicada en el presente documento. El interesado podrá presentar las reclamaciones pertinentes ante la Agencia Española de Protección de Datos.

Acepto y consiento que los datos solicitados mediante este documento sean utilizados con fines publicitarios

SI

NO

REV/1

CONFORME EL CLIENTE:

Nombre:

NIF:

En representación de:

Fecha:

CONFORME CREACIONES VILBER S.L.

## **ANEXO IV.- MEMORIA AMBIENTAL.**

### **JUSTIFICACION DEL DECRETO LEY 5/2014, POR EL QUE SE MODIFICA LA LEY 7/2007 DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL Y DECRETO 6/2012, DE 17 DE ENERO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA EN ANDALUCIA.**

#### **1º.- OBJETO DE LA ACTIVIDAD.**

Como ya hemos dicho el objeto de la actividad a desarrollar en el local, es la de GIMNASIO. Tomamos las categorías Nº 13.36, "Gimnasios", del Anexo I de la Ley 7/2007, Ley de Gestión Integrada de la Calidad, por lo que deberá someterse al trámite de Calificación Ambiental correspondiendo al Ayuntamiento el otorgar o denegar la correspondiente licencia para ejercer la actividad como prescribe la vigente Ley de Gestión Integrada de la Calidad.

#### **2º.- EMPLAZAMIENTO.**

El emplazamiento del inmueble objeto de este proyecto es: Centro Comercial Vistahermosa. Avda. Juan Melgarejo, nº 2, en la Localidad de El Puerto de Santa María, provincia de Cádiz.

El inmueble se encuentra localizado dentro de una zona urbana del municipio, disponiendo por tanto de todos los servicios urbanos de agua, alcantarillado, electricidad, telefonía, recogida de basura, etc. No existe ninguna relación del inmueble con ningún centro próximo donde se desarrollen actividades de tipo industrial.

#### **3º.- MATERIALES EMPLEADOS, ALMACENADOS Y PRODUCIDOS.**

Los materiales tanto empleados como almacenados dentro del local para el desarrollo de la actividad que nos ocupa serán las siguientes:

- Material consumible afín a esta actividad.
- Mobiliario propio para este tipo de local.
- Material de limpieza del local y aseos.
- Material de aprovisionamiento de aseos, tales como jabones, papel higiénico, etc.

#### **4º.- MAQUINAS, EQUIPOS Y PROCESO PRODUCTIVO A UTILIZAR.**

Seguidamente, se relaciona la Maquinaria y Equipos que dispone el local:

- Aparatos de gimnasia
- Equipos informáticos.
- Equipamiento para protección contra incendios formado por extintores y alumbrado de emergencia.
- Equipamiento eléctrico de 400-230 V con circuitos de alumbrado, fuerza, extracción de aire y otros usos.
- Todas las máquinas que se encuentran en las instalaciones tienen marcado CE y cumplen con las directivas Europeas correspondientes.

## **5º.- RIESGOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y MEDIDAS CORRECTORAS PREVISTAS.**

### **5.1. Estudio de ruido.**

#### 5.1.1.- OBJETO DEL ESTUDIO

El objeto del presente estudio es la valoración teórica de los niveles de afección acústica, con respecto a su entorno y sus colindantes, así como el cálculo del Aislamiento Acústico y las Medidas Correctoras a ejecutar, en caso necesario, para la actividad de **GIMNASIO**, para llevar a cabo el cumplimiento de la actual normativa en materia de Protección Acústica, el Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba Reglamento para la Preservación de la Calidad Acústica en Andalucía y la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente del Excelentísimo Ayuntamiento de El Puerto de Santa María.

#### 5.1.2.- PETICIONARIO DEL ESTUDIO

- Nombre: SOCIEDAD GALLEGO ANDALUZA DE INVERSIONES S.A.
- CIF: A-41108846
- Domicilio: Avda. Juan Melgarejo, nº 6, El Puerto de Santa María, provincia de Cádiz

#### 5.1.3.- SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

El local de estudio se localiza en Avda. Juan Melgarejo, nº 6, de El Puerto de Santa María, provincia de Cádiz.

#### 5.1.4.- REGLAMENTACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE

En la realización del presente estudio se han tenido en cuenta todas las ordenanzas y recomendaciones de los siguientes documentos:

- Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental; Ley 7/2007, 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. BOJA núm. 143 del 20 de julio de 2007.
- Real Decreto 137/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación.
- Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba Reglamento para la Preservación de la Calidad Acústica en Andalucía
- Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente del Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María.

#### 5.1.5.-CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA EN ANDALUCÍA

A continuación se exponen las necesidades del local para el cumplimiento del citado reglamento, una vez realizado el estudio.

##### 5.1.5.1.- OBJETO.

Se realizará, de forma teórica, una valoración del aislamiento acústico proporcionado por los paramentos delimitadores existentes en el local, para justificar el cumplimiento del Reglamento de Protección Contra La Contaminación Acústica en Andalucía. En caso

contrario se detallarán las medidas correctoras necesarias.

#### 5.1.5.2.- DESCRIPCIÓN, UBICACIÓN, TIPO DE ACTIVIDAD Y HORARIO DE FUNCIONAMIENTO.

Se trata de la implantación de un GIMNASIO. El local se encuentra ubicado en suelo clasificado con las siguientes condiciones urbanísticas:

- PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan General de Ordenación Urbana.
- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Urbano.
- CLASIFICACIÓN: Residencial.

El local objeto del proyecto se encuentra situado en El Puerto de Santa María, provincia de Cádiz, en Avda. Juan Melgarejo, nº 2. La actividad a la que se destina el local es la de GIMNASIO. El horario previsto es el establecido por las autoridades competentes es de 09:00 a 22:00.

#### CUADRO DE SUPERFICIES ESTADO REFORMADO (GIMNASIO)

| <u>Planta baja</u>                 |                             |
|------------------------------------|-----------------------------|
| Recepción .....                    | 79,96 m <sup>2</sup>        |
| Sala Cardio .....                  | 89,52 m <sup>2</sup>        |
| Vestuario Masculino .....          | 63,33 m <sup>2</sup>        |
| Sauna .....                        | 8,57 m <sup>2</sup>         |
| Aseo Accesible .....               | 6,19 m <sup>2</sup>         |
| Pasillo .....                      | 32,37 m <sup>2</sup>        |
| <br>                               |                             |
| <u>Planta sótano</u>               |                             |
| Sala Maquinas .....                | 219,06 m <sup>2</sup>       |
| Vestuario Femenino .....           | 60,69 m <sup>2</sup>        |
| Distribuidor .....                 | 14,81 m <sup>2</sup>        |
| <br>                               |                             |
| Almacén 2 .....                    | 32,79 m <sup>2</sup>        |
| <hr/>                              |                             |
| <b>TOTAL SUP. ÚTIL .....</b>       | <b>574,50 m<sup>2</sup></b> |
| <b>TOTAL SUP. CONSTRUIDA .....</b> | <b>631,95 m<sup>2</sup></b> |

#### 5.1.5.3- LINDES.

Los linderos del local son los siguientes:

- |                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| - Colindante Trasero:           | Patio comunitario.    |
| - Colindante Lateral Derecho:   | No existe.            |
| - Colindante Lateral Izquierdo: | Local comercial.      |
| - Colindante Frontal:           | Avda. Juan Melgarejo. |
| - Colindante Superior:          | Viviendas.            |
| - Colindante Inferior:          | No existe.            |

#### 5.1.5.4.- DESCRIPCIÓN DE LOS FOCOS DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

Los focos de contaminación acústica principalmente son los producidos por los focos ruidosos y el público que acceda al establecimiento. No se considera que la actividad pueda suponer ningún impacto acústico indirecto.

Número de personas: Al realizarse de forma intermitente la entrada y salida de personas (clientes) durante las horas de actividad, no existe justificación para que se

produzcan aglomeraciones de personas a la entrada o salida del recinto.

Focos ruidosos existentes en el local:

- Conversación personas.
- Aparatos de Gimnasia.

Ninguna de la maquinaria relacionada anteriormente genera un nivel de presión sonora superior a 50 dBA, por lo que, teniendo en cuenta el desarrollo de la actividad y la simultaneidad entre las máquinas, se estima que los niveles de presión sonora en el local serán:

- Conversación personas 55 dBA
- Aparatos de Gimnasia 60 dBA

#### 5.1.6.- METODOLOGÍA Y ARTICULADO

- **Ley 7/2007** Gestión Integrada de la Calidad Ambiental
- **Orden de 25 de septiembre de 2007**, del Ministerio de Fomento por la que se regula el control meteorológico del estado sobre los instrumentos destinados a medir niveles de ruido audible.
- **Decreto 50/2025** de 24 de Febrero. Reglamento para la Preservación de la Calidad Acústica en Andalucía.
- **Ordenanza Municipal de Medio Ambiente.**
- **Norma UNE-EN ISO 717-1:1997**, de Evaluación del aislamiento acústico en los edificios y en los elementos de construcción. Aislamiento a ruido aéreo ( ISO 717-1:1996)
- **Norma UNE-EN ISO 717-2:1997**, de Evaluación del aislamiento acústico en los edificios y en los elementos de construcción. Aislamiento a ruido de impactos ( ISO 717-2:1996)
- **Norma UNE-EN ISO 140-4:1999**, de Evaluación del aislamiento acústico en los edificios y en los elementos de construcción. Medición in situ del aislamiento al ruido aéreo entre locales.( ISO 140-4:1998)
- **Norma UNE-EN ISO 140-5:1999**, de Evaluación del aislamiento acústico en los edificios y en los elementos de construcción. Medición in situ del aislamiento al ruido aéreo entre elementos de fachada y fachadas.( ISO 140-5:1998)

Los valores de los aislamientos acústicos exigidos, se consideran valores mínimos en relación con el cumplimiento de los límites que establece en este Reglamento.

##### 5.1.6.1.- LIMITES ADMISIBLES DE NIVEL SONORO EN EL INTERIOR DE EDIFICACIONES.

En el interior de los locales de una edificación, expresado en dBA, no deberá sobrepasar como consecuencia de la actividad, instalación o actuación ruidosa, en función de la zonificación, tipo de local y horario, a excepción de ruidos procedentes del ambiente exterior (ruido de fondo debido al tráfico o fuente rosa natural), los valores indicados en la Tabla VI del título III, capítulo I del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica.

Tabla VI  
Valores límite de ruido transmitido a locales colindantes por actividades e infraestructuras portuarias (en dBA)

| Uso del edificio             | Tipo de recinto         | Índices de ruido |          |          |
|------------------------------|-------------------------|------------------|----------|----------|
|                              |                         | $L_{kd}$         | $L_{ke}$ | $L_{kn}$ |
| Residencial                  | Zonas de estancia       | 40               | 40       | 30       |
|                              | Dormitorios             | 35               | 35       | 25       |
| Administrativo y de oficinas | Despachos profesionales | 35               | 35       | 35       |
|                              | Oficinas                | 40               | 40       | 40       |
| Sanitario                    | Zonas de estancia       | 40               | 40       | 30       |
|                              | Dormitorios             | 35               | 35       | 25       |
| Educativo o cultural         | Aulas                   | 35               | 35       | 35       |
|                              | Salas de lectura        | 30               | 30       | 30       |

En el caso que nos ocupa, el establecimiento colindante es de uso residencial, por lo que se adopta como valor más restrictivo un nivel de inmisión interior de ( $N_{ii}$ ) a las viviendas colindantes de 25 dBA.

#### 5.1.6.2.- LÍMITES ADMISIBLES DE EMISIONES DE NIVEL SONORO AL EXTERIOR.

Las actividades, instalaciones o actividades ruidosas, no podrán emitir al exterior, con exclusión del ruido de fondo (tráfico o fuente de ruido natural), valores superiores a los expresados en la tabla VII del título III, capítulo I del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica.

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 predominio de suelo de uso residencial   | 55               | 55       | 45       |
| b Sectores del territorio con predominio de 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 contaminación acústica | 50               | 50       | 40       |

En el caso que nos ocupa nos encontramos con un sector con predominio de suelo de uso residencial por lo que el límite admisible de emisión de nivel sonoro al exterior de 45 dBA.

#### 5.1.6.3.- EXIGENCIAS DE AISLAMIENTO ACUSTICO.

Los valores de aislamiento acústico exigidos a los locales en que se ubiquen actividades o instalaciones ruidosas, entendiéndose por tales las que se definen en el apartado siguiente, se consideran valores de aislamiento mínimo, en relación con el cumplimiento de las

limitaciones de inmisión y transmisión exigidas en este Reglamento.

Por lo tanto, el cumplimiento de los aislamientos acústicos para las edificaciones en las que se ubiquen estos locales no exime del cumplimiento de los valores límite de transmisión al interior de las edificaciones, así como de los valores límite de inmisión al área de sensibilidad acústica correspondiente, para las actividades que en ellas se realicen.

A los efectos de establecer los aislamientos mínimos exigibles a los cerramientos que limitan las actividades o instalaciones ruidosas, entendiendo por tales aquellos en los que en su interior se generan niveles de presión sonora superiores a 80 dBA, ubicados en edificios que incluyen recintos habitables, (definidos conforme al «DB-HR Protección frente al ruido y sus modificaciones»), se establecen los siguientes tipos de establecimientos:

Tipo 1. Establecimientos públicos y de actividades recreativas de pública concurrencia, sin equipos de reproducción o amplificación sonora o audiovisuales, así como recintos que alberguen equipos o maquinaria ruidosa, que generen niveles de emisión sonora menor o igual a 85 dBA.

Tipo 2. Establecimientos públicos y de actividades recreativas de pública concurrencia, con equipos de reproducción o amplificación sonora o audiovisuales con un nivel de emisión sonora menor o igual a 90 dBA, o recintos que ubiquen equipos o maquinaria ruidosa, que generen niveles de emisión sonora superior a 85 dBA.

Tipo 3. Establecimientos públicos y de actividades recreativas de pública concurrencia, con equipos de reproducción o amplificación sonora o audiovisuales, que generen niveles de emisión sonora superiores a 68 dBA, y en todos los casos cuando tengan actuaciones en vivo o conciertos con música en directo.

**En nuestro caso, disponemos de un local donde se generan niveles de presión sonora menores o igual a 68 dBA, por lo que no será de aplicación lo indicado en este apartado.**

#### 5.1.6.4.- CALCULOS JUSTIFICATIVOS.

Según las premisas obtenidas, se estima que el nivel de ruido continuo equivalente no será superior a 68 dBA.

Según el Código Técnico de la Edificación e información facilitada por fabricantes, obtenemos las siguientes características de los elementos delimitadores del local:

#### PARAMENTOS VERTICALES EXTERIORES

| ELEMENTO SEPARADOR | ESPESOR | AISLAMIENTO NECESARIO EN dBA (Ps*-NiE) | AISLAMIENTO TEORICO EN dBA | AISLAMIENTO (TEORICO>NECESARIO) |
|--------------------|---------|--|----------------------------|---------------------------------|
| Muro de un pie     | 28 cm.  | 68 - 45 = 23                           | 40**                       | (40>23) CUMPLE                  |

Ps\*: Presión sonora considerada por la actividad a desarrollar.

NiE: Nivel de inmisión exterior.

\*\* Aislamiento teórico corregido por los huecos acristalados.

### PARAMENTOS HORIZONTALES CON VIVIENDA

| ELEMENTO SEPARADOR            | ESPESOR | AISLAMIENTO NECESARIO EN dBA (Ps*-NiE) | AISLAMIENTO TEORICO EN dBA | AISLAMIENTO (TEORICO>NECESARIO) |
|-------------------------------|---------|--|----------------------------|---------------------------------|
| Forjado de hormigón (25+5 cm) | 30 cm.  | 68 – 25 = 43                           | 55**                       | (55>43) CUMPLE                  |

Ps\*: Presión sonora considerada por la actividad a desarrollar.

NiE: Nivel de inmisión exterior.

\*\*El valor de aislamiento lo tomamos de una fachada tipo F 3.2 del catálogo de elementos constructivos del CTE

| Forjados unidireccionales         |             |          |                                    |                                      |                                       |                         |                   |                    |                      |
|-----------------------------------|-------------|----------|------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------|----------------------|
| Descripción                       | HE          |          |                                    |                                      |                                       |                         | HR <sup>(9)</sup> |                    |                      |
|                                   | Forjado con | canto mm | m <sup>(1)</sup> kg/m <sup>2</sup> | ρ <sup>(1)</sup> kg / m <sup>3</sup> | R <sup>(2)</sup> m <sup>2</sup> ·K/ W | C <sub>p</sub> J / kg·K | μ                 | R <sub>A</sub> dBA | R <sub>Atr</sub> dBA |
| Piezas de entrevigado cerámicas   | 250         | 305      | 1220                               | 0,28                                 | 1000                                  | 10                      | 52                | 48                 | 77                   |
|                                   | 300         | 333      | 1110                               | 0,32                                 | 1000                                  | 10                      | 53                | 48                 | 76                   |
|                                   | 350         | 360      | 1030                               | 0,35                                 | 1000                                  | 10                      | 55                | 50                 | 75                   |
| Piezas de entrevigado de hormigón | 250         | 332      | 1330                               | 0,19                                 | 1000                                  | 80                      | 53                | 48                 | 76                   |
|                                   | 300         | 372      | 1240                               | 0,21                                 | 1000                                  | 80                      | 55                | 50                 | 74                   |
|                                   | 350         | 413      | 1180                               | 0,23                                 | 1000                                  | 80                      | 57                | 52                 | 72                   |

#### 5.1.6.5.- MEDIDAS CORRECTORAS A EJECUTAR.

Según los resultados teóricos obtenidos y con las condiciones de entorno descritas, se obtienen las siguientes conclusiones.

Solera.- No se estima la mejora del aislamiento acústico que ofrecen los elementos existentes.

Cerramiento Trasero.- No se estima la mejora del aislamiento acústico que ofrecen los elementos existentes.

Cerramiento de Fachada.- No se estima la mejora del aislamiento acústico que ofrecen los elementos existentes.

Paramento Superior.- No se estima la mejora del aislamiento acústico que ofrecen los elementos existentes.

#### 5.1.7.- CONCLUSION.

Tras el presente estudio y debido a los diferentes paramentos con los que cuenta del establecimiento, se considera que se cumple de forma sobradamente con los niveles exigidos por las actuales normativas que le son de aplicación.

Una vez descrito y justificado lo que consideramos que será la instalación con relación de todos los elementos que en ella intervienen, y de conformidad con las disposiciones que regulan dicha materia, doy por finalizado este Estudio Acústico.

Y el Ingeniero que suscribe la eleva a consideración de los Organismos Competentes para su aprobación, quedando a la disposición de los mismos para cuantas aclaraciones se consideren necesarias.

## **5.2. Emisiones a la Atmósfera.**

No se va a producir ningún tipo de emisión al exterior del local de sustancias gaseosas que supongan un agravio medioambiental, únicamente se emitirán al exterior mediante conducciones tipo Spiroflex o equipo extractor del local el aire procedente del aseo, el cual queda exento de sustancias nocivas para la atmósfera.

Por lo tanto, la actividad a desarrollar dentro del local que nos ocupa, no supone un daño ambiental a la atmósfera.

## **5.3. Utilización del agua y vertidos líquidos.**

En cuanto a la utilización que se va a producir del agua en la actividad a desarrollar dentro del local, comentar que siempre se hará uso de agua potable suministrada por la línea de abastecimiento público, no extrayéndose en ningún caso de una fuente particular o similar, salvo la suministrada en botellas por empresa legalmente reconocida para su consumo personal en mostradores.

Los usos previstos del agua serán los propios de este tipo de establecimiento, es decir:

- Consumo de agua potable.
- Utilización en aseo para higiene personal en lavabo e inodoro.
- Limpieza del local.
- Limpieza de cristalería.

Por lo tanto no se proyecta ningún uso especial del agua suministrada, así como que se prevé un uso de un volumen reducido de la misma.

En lo referente a la calificación de los vertidos líquidos previstos que se van a producir, serán de los tipos siguientes:

- Aguas fecales procedente del aseo del local.
- Aguas procedente de la limpieza del local con contenidos propios de la limpieza de aseos, suelos, cristalería, etc.

Estos vertidos líquidos que están previstos, se realizarán siempre a la línea pública de alcantarillado, a través de los desagües existentes en el local, no proyectándose ningún otro tipo de vertido líquido, que no sean los antes mencionados.

Es por lo tanto que a efectos de calificación ambiental, los vertidos líquidos a verter son aceptables para el tipo de actividad a desarrollar en este local.

## **5.4.- Generación, Almacenamiento y Eliminación de Residuos.**

Los residuos que se prevén producir no suponen en absoluto un daño medioambiental, ya que

estos son propiamente residuos del siguiente tipo:

- Residuos asimilables a urbanos procedentes de los envases de alimentos, así como de la limpieza del local y del uso de los servicios higiénicos.
- Aceites usados procedentes de la actividad a realizar.

Los aceites usados generados en la actividad será almacenados en envases homologados, situándose en sitio adecuado para su posterior recogida por gestor autorizado. En ningún caso, se verterán los aceites en los desagües del establecimiento.

Los residuos asimilables a urbanos serán almacenados en cubos de basura de los que dispondrá el establecimiento, al efecto de almacenar los residuos que se van generando arriba indicados hasta su pronta eliminación. Dichos cubos estarán en un lugar independiente de la zona de venta, así como estarán cerrados con unas tapas para evitar la transmisión de malos olores.

La eliminación de estos residuos se realizará mediante contenedores de basura de la empresa municipal de recogida y reciclaje de las mismas. Esta eliminación deberá de realizarse dentro de los plazos fijados por la empresa municipal, así como en el plazo de 24 horas después de su generación. También será preceptivo el desarrollar una eliminación selectiva de los residuos en función de si los mismos son inorgánicos, cristales, etc.

Por lo tanto no se va a producir ninguna anomalía dañina a efectos medioambientales en el proceso de generación, almacenamiento y eliminación de residuos, siempre y cuando se sigan las prescripciones aquí señaladas.

### **5.5. Medidas de seguimiento y control.**

Las medidas de control que se seguirán para garantizar y controlar la adecuación del local que nos ocupa, para que cumpla en todo momento la normativa aplicada sobre impacto medioambiental se prevén que serán las siguientes:

Por parte del Técnico autor del proyecto que nos ocupa, el control y seguimiento se definirá durante la fase de ejecución de las obras, comprometiéndose según su responsabilidad a exigir y hacer cumplir todas las especificaciones técnicas que en este proyecto se indican, con referencia a la adecuación del local a las normativas exigidas por el Ayuntamiento, que son las siguientes:

- Decreto Ley 5/2014, por el que se modifica la ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Decreto 6-2012, de 17 de Enero, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
- CTE-DB-SI.
- Decreto 293/2009 de 7 julio y del DB-SUA, 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.

Por parte de la Administración, tanto Municipal como Autonómica, el seguimiento y control será el establecido en el art. 78 de la Ley de 18 de Mayo de Protección Ambiental, tanto al finalizar las obras de acondicionamiento como durante el desarrollo de las actividades

previstas en el local.

Por parte del Propietario, el control y seguimiento de las actividades que promoverá en este local, deberá ser continuo y muy exhaustivo, con el fin de que las actividades que se desarrollen en el local estén en todo momento dentro de la legalidad marcada por las normativas aquí aplicadas, así como cumpliendo con los requisitos varios exigidos por el Órgano competente Municipal.

## **6º.- CONCLUSIONES.**

**Por lo anteriormente expuesto, y comprobando que las instalaciones estudiadas en el presente certificado cumplen la normativa vigente,** consideramos que el local reúne las condiciones de seguridad y salubridad necesarias y suficientes para ejercer la actividad.

El Puerto de Santa María, Noviembre de 2025

Ingeniero Técnico Industrial  
Alberto Osorio Gamero  
Colegiado nº 3.132 COPITI Cádiz

---

## ANEXO V.- ESTUDIO DE LA GESTIÓN DE RESIDUOS EN OBRA.

---



---

### ANEXO

---

### JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ORDENANZA MUNICIPAL DE RESIDUOS URBANOS Y LIMPIEZA PÚBLICA

---

CC. Vistahermosa, Avda. Juan Melgarejo Nº 6

EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ)

NOVIEMBRE 2025

---

## 1. INTRODUCCION Y DATOS GENERALES

### 1.1.- OBJETO DEL ESTUDIO.

El presente estudio se redacta de acuerdo con la Ordenanza Municipal de Residuos Urbanos y Limpieza Pública (O.M.R.U.L.P. en adelante) aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día 3 de junio de 2010, y publicada en el B.O.P. de Cádiz núm. 117, con fecha de 22 de junio de 2010, justifica su cumplimiento para la ampliación de actividad con adecuación de la nave apertura de local destinado a la Actividad de **GIMNASIO**, sito en CC. Vistahermosa, Avda. Juan Melgarejo Nº 2, de El Puerto de Santa María (Cádiz).

### 1.2.- ACTIVIDAD A DESARROLLAR

La actividad a desarrollar en el proyecto que se trata el presente documento, es la correspondiente a la actividad de **GIMNASIO**.

### 1.3.- UBICACIÓN.

El establecimiento se ubica en CC. Vistahermosa, Avda. Juan Melgarejo Nº 6 de El Puerto de Santa María (Cádiz).

### 1.4.- PROMOTOR.

SOCIEDAD GALLEGO ANDALUZA DE INVERSIONES SA con C.I.F.: A-41108846, y domicilio a estos efectos Avda. Juan Melgarejo Nº 2 de El Puerto de Santa María (Cádiz).

### 1.5.- TÉCNICO REDACTOR.

Es redactor de este proyecto el Ingeniero Técnico Industrial D. Alberto Osorio Gamero, Colegiado núm. 3.132 del Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Cádiz.

## 2. GESTION DE RESIDUOS DE LA CONSTRUCCION Y DEMOLICION (RCD,S)

### (Art. 41 a 59 de la O.M.R.U.L.P.)

### 2.1.- DESCRIPCION DE LAS OBRAS

Las obras para la que se solicita la licencia corresponden a la división de local existente destinado a la actividad de **GIMNASIO**.

### 2.2.- ESTUDIO DE GESTION DE RESIDUOS.

Para la actividad detallada, en aplicación de la normativa ambiental (art. 41 a 59 de la vigente O.M.R.U.L.P., para garantizar la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición (RCD,s) en su condición de redactor del proyecto, se detallan los siguientes datos sobre la misma:

#### 2.2.1.- Referente a los residuos:

- Cálculo aproximado de residuos a generar, con detalle del volumen (en m<sup>3</sup> o en toneladas) que se generen de RCD,s en dicho proyecto: > 1 m<sup>3</sup>
- Naturaleza, origen, características y composición de los escombros. Todo ello, según códigos de la Lista Europea de Residuos publicada por Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero en el BOE nº 43, de fecha 19-02-02, y corrección de errores en el BOE nº 61, de fecha 12-03-02.

| <b>Núm. Código CER</b> | <b>Denominación epígrafe código CER</b>  | <b>Cantidad</b>     |
|------------------------|--|---------------------|
| <b>17 01 07</b>        | Mezclas de hormigón, ladrillos, tejas y materiales cerámicos distintas de las especificadas en el código 17 01 06. | 3,00 m <sup>3</sup> |

### 2.2.2.- Referente al sistema de gestión de residuos:

- **Mediante Terceros Autorizados** (deberá estar autorizado por el Ayuntamiento como Gestor de residuos, para prestar servicios a terceros): X
- **Datos que deberá detallarse, según la modalidad por la que se opta:**
  - Nº de Identificación de Gestor de Residuos:  
**PUSAMA, B-11265683**  
**GRU-56**
  - Lugar de vertido: **Polígono Industrial Las Salinas de San José**  
**Calle Ensenada S/N, 11500**  
**El Puerto de Santa María (Cádiz)**
  - Modo y medios a emplear para la recogida y el transporte de escombros:  
Transporte mediante camiones y utilizando cubas de 3 m<sup>3</sup> de capacidad.
  - Utilización de contenedores y su número de registro: Los contenedores se colocarán en fachada en zona de aparcamiento, se señalizará la entrada y salida de camiones. Los contenedores serán autorizados por el transportista en su título de Gestor de Residuos Municipal. Se solicitarán las autorizaciones necesarias y se efectuaría el pago de la tasa correspondiente.
- Se deberá **adjuntar documento**, que acredita la aceptación de los residuos por el gestor autorizado para la recogida y transporte de los RCD,s, y su lugar de destino final, (En el mismo deberá hacer referencia a la obra en cuestión, así como el compromiso de la recogida y transporte a un centro autorizado para su eliminación, lo cual deberá aportar el constructor y/o promotor, y si es conocido por el técnico redactor, unido al proyecto).
- Valoración económica en proyecto de ejecución de la gestión de RCD,s (visado junto al proyecto, o como anexo o incorporado al mismo).

Generación de RCD,s en la fase de obra de construcción:

Tipo de obra: Adecuación  
Número de plantas: 2 plantas  
Valoración económica total: 125,00 €

### 3. SISTEMA DE GESTION DE RESIDUOS DE LA FUTURA ACTIVIDAD

(Art. 22 al 26 de la O.M.R.U.L.P.)

#### 3.1.- DESCRIPCIÓN DE LOS RESIDUOS DE LA ACTIVIDAD:

Una vez que se finalicen las obras de construcción o adaptación autorizadas, se deberá de hacer una descripción de los residuos que se prevén generar en la actividad, según códigos LER de la Lista Europea de Residuos (conforme a la Normativa publicada en el BOE nº 43, de fecha 19-02-02, y corrección de errores en el BOE nº 61, de fecha 12-03-02).

Nota: Los códigos más usuales serán los detallados en el Capítulo 20 de la Lista Europea de Residuos ya referida, denominada: 20 Residuos municipales (residuos domésticos y residuos asimilables procedentes de los comercios, industrias e instituciones), incluidas las fracciones recogidas selectivamente.

#### 3.1.1.- Determinar la cantidad aproximada de residuos a generar en m3 o litros.

#### 3.1.2.- Naturaleza, origen, características y composición de los residuos, según número de código Europeo de Residuos (LER).

Residuos previstos de generar:

| Núm. CER | Código | Denominación epígrafe código CER | Cantidad mensual |
|----------|--------|----------------------------------|------------------|
| 20 01 01 |        | Papel y Cartón                   | 5,00 Kg.         |
| 20 01 39 |        | Plásticos                        | 5,00 Kg.         |
| 20 03 03 |        | Residuos de limpieza             | 5,00 Kg.         |

La retirada de los residuos tipo domiciliarios se efectuará a través de Terceros Autorizados, a través de contenedor dispuesto en la zona de almacén del local para su posterior retirada.

#### 3.1.3.- Sistema de Gestión de Residuos:

La gestión se realizará por:

|   |          |
|---|----------|
| <b>I) Medios propios</b> (deberá ser autorizado por el Ayuntamiento como Gestor de sus propios residuos y registrarse como Gestor): |          |
| Nº de Identificación de Gestor de Residuos:   |          |
| Horario de Recogida y Transporte de Residuos:   |          |
| <b>II) Mediante Terceros autorizados</b> (Gestor de Residuos inscrito en el Registro Municipal):                                    | <b>x</b> |
| Nº de Identificación de Gestor de Residuos:   |          |
| NIF. del Gestor de Residuos:  |          |
| Horario de Recogida y Transporte de Residuos:   |          |
| <b>III) Mediante el Servicio Municipal de Recogida de Residuos:</b>   | <b>x</b> |
| Producción estimada semanal, HASTA 1 CONTENEDOR de orgánica:  | <b>x</b> |
| Producción estimada semanal, HASTA 2 CONTENEDORES:  |          |
| Producción estimada semanal, HASTA 3 CONTENEDORES:  |          |

### **3.2.- UBICACIÓN DE/L EL/LOS CUARTO/S DE BASURA.**

La actividad dispone de cuarto-almacén de basuras dentro del establecimiento para el almacenamiento temporal de sus propios residuos dentro de sus instalaciones, donde se dispondrán recipientes-contenedores normalizados de polietileno de alta densidad.

El Puerto de Santa María, Noviembre de 2025

Ingeniero Técnico Industrial  
Alberto Osorio Gamero  
Colegiado nº 3.132 COPITI Cádiz

## **DOCUMENTO III.- PLANOS**

**LISTADO DE PLANOS:**

PLANO Nº 1 – SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PLANO Nº 2 – ESTADO ACTUAL

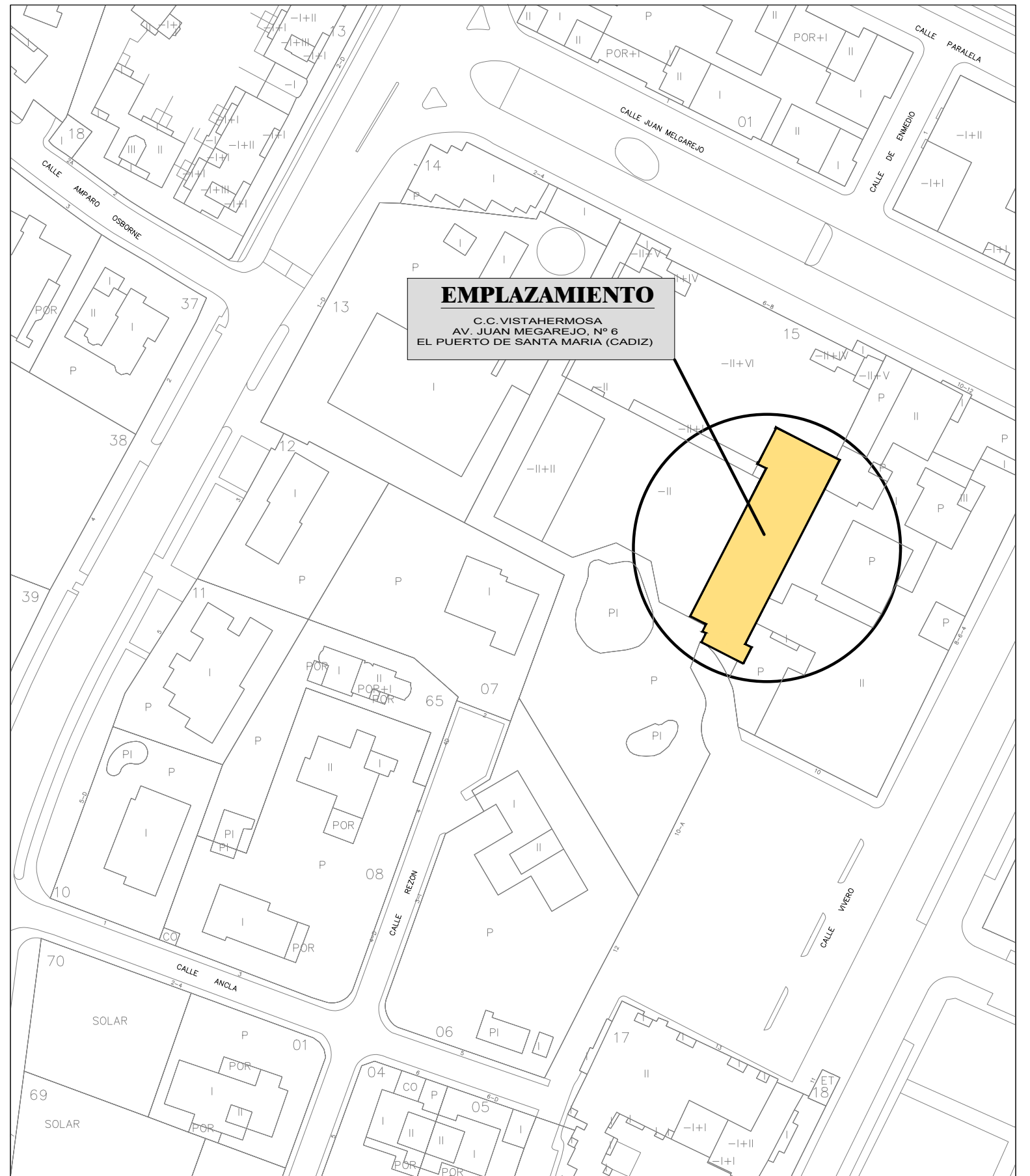
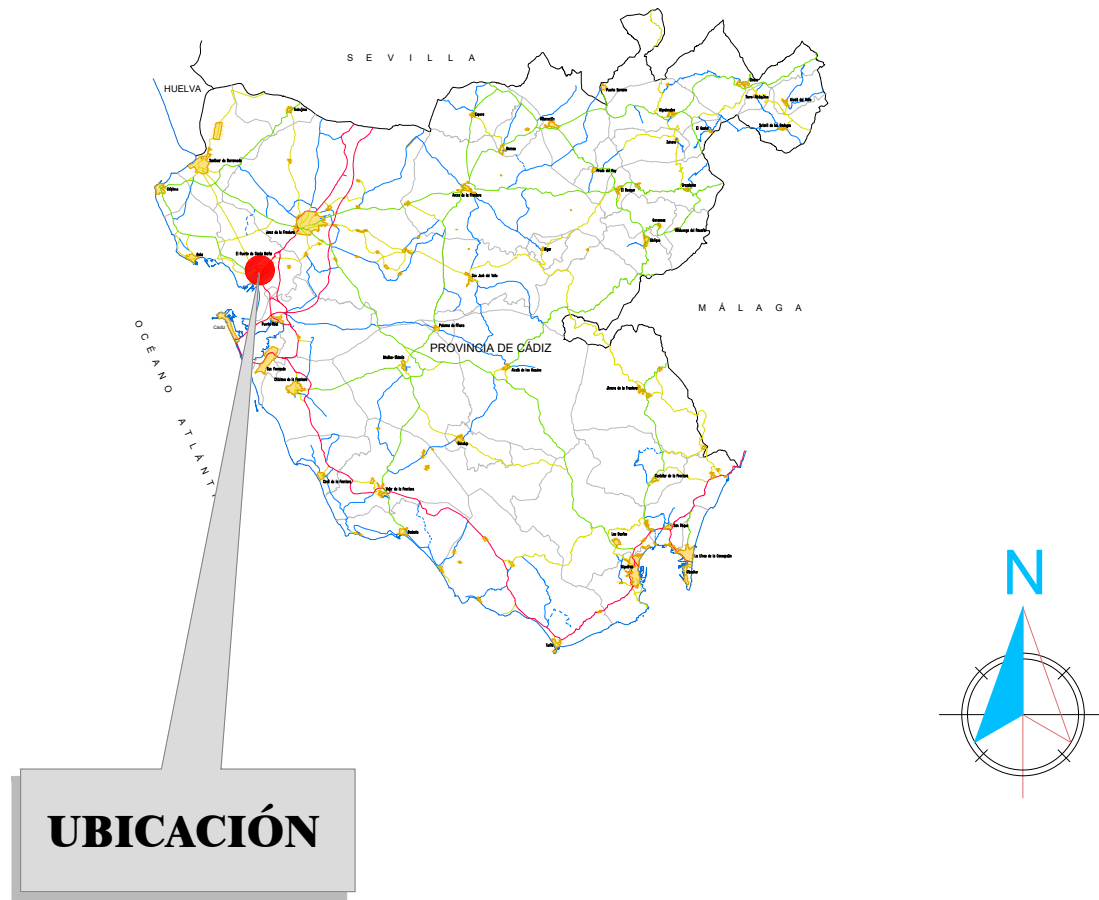
PLANO Nº 3 – ESTADO REFORMADO

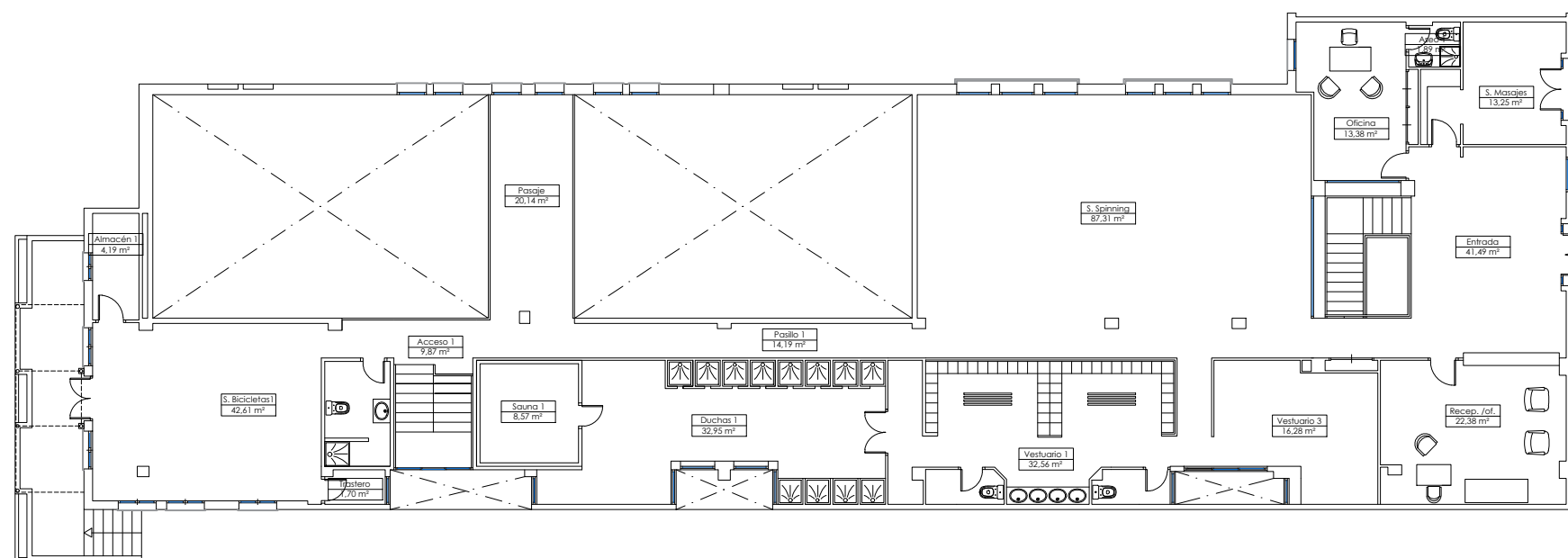
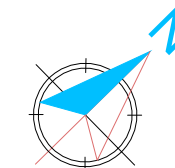
PLANO Nº 4 – INSTALACION CONTRA INCENDIOS

PLANO Nº 5 – ACCESIBILIDAD

El Puerto de Santa María, Noviembre de 2025

Ingeniero Técnico Industrial  
Alberto Osorio Gamero  
Colegiado nº 3.132 COPITI Cádiz

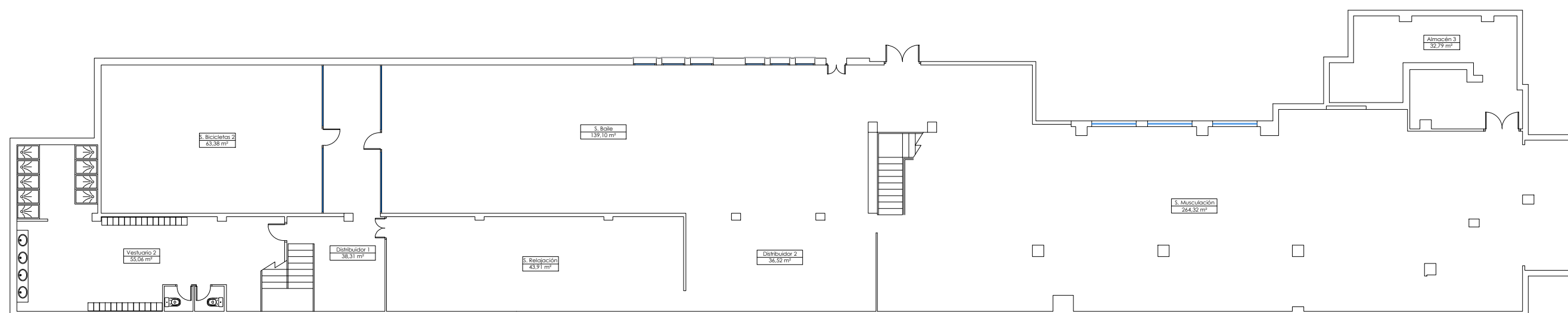




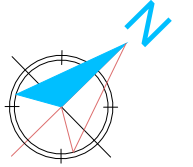
PLANTA BAJA

| PLANTA BAJA GIMNASIO   |                 |
|------------------------|-----------------|
| ZONA                   | SUPERFICIE (m2) |
| Entrada                | 41,49 m2        |
| Sala de masajes        | 13,25 m2        |
| Oficina                | 13,38 m2        |
| Aseo 1                 | 1,89 m2         |
| Recepción, oficina     | 22,38 m2        |
| Vestuario 3            | 16,28 m2        |
| Sala de Spining        | 87,31 m2        |
| Vestuario 1            | 32,56 m2        |
| Duchas 1               | 32,95 m2        |
| Pasillo 1              | 14,19 m2        |
| Sauna 1                | 8,57 m2         |
| Pasaje                 | 20,14 m2        |
| Acceso 1               | 9,87 m2         |
| Sala de bicicletas 1   | 42,61 m2        |
| Trastero               | 1,70 m2         |
| Almacen 1              | 4,19 m2         |
| Superficie útil:       | 362,76 m2       |
| Superficie construida: | 543,85 m2       |

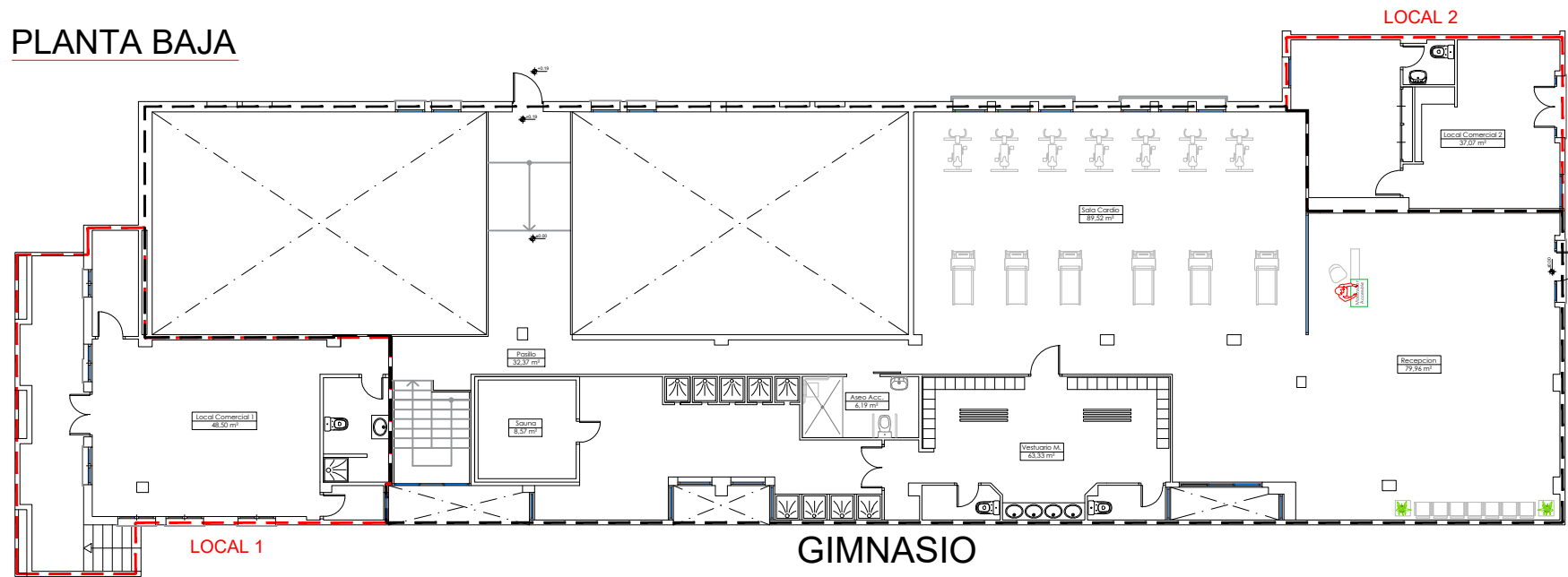
| PLANTA SOTANO GIMNASIO |                 |
|------------------------|-----------------|
| ZONA                   | SUPERFICIE (m2) |
| Vestuario 2            | 55,06 m2        |
| Sala de bicicletas 2   | 63,38 m2        |
| Distribuidor 1         | 38,31 m2        |
| Sala de relajación     | 43,91 m2        |
| Sala de baile          | 139,10 m2       |
| Acceso 1               | 9,87 m2         |
| Distribuidor 2         | 36,52 m2        |
| Sala de musculación    | 264,32 m2       |
| Almacen 2              | 32,79 m2        |
| Superficie útil:       | 673,39 m2       |
| Superficie construida: | 736,46 m2       |



PLANTA SOTANO



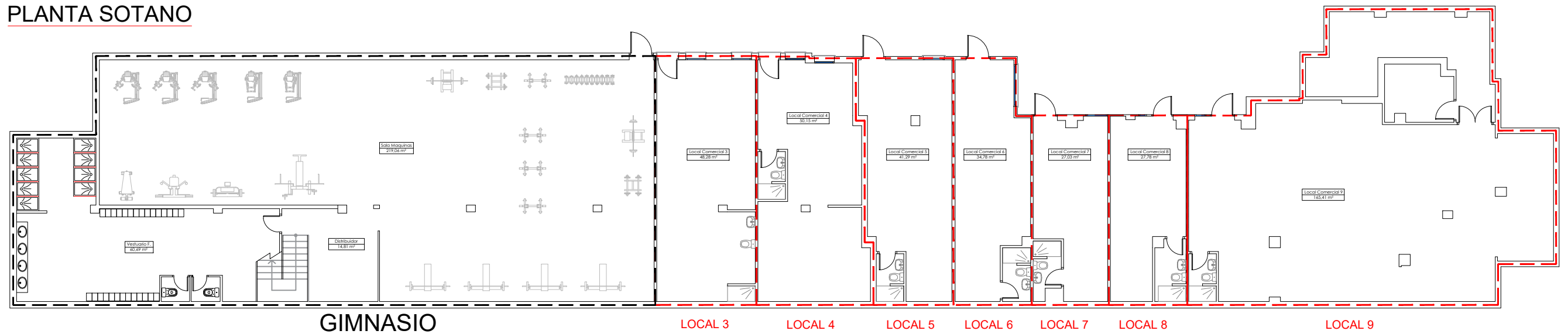
## PLANTA BAJA



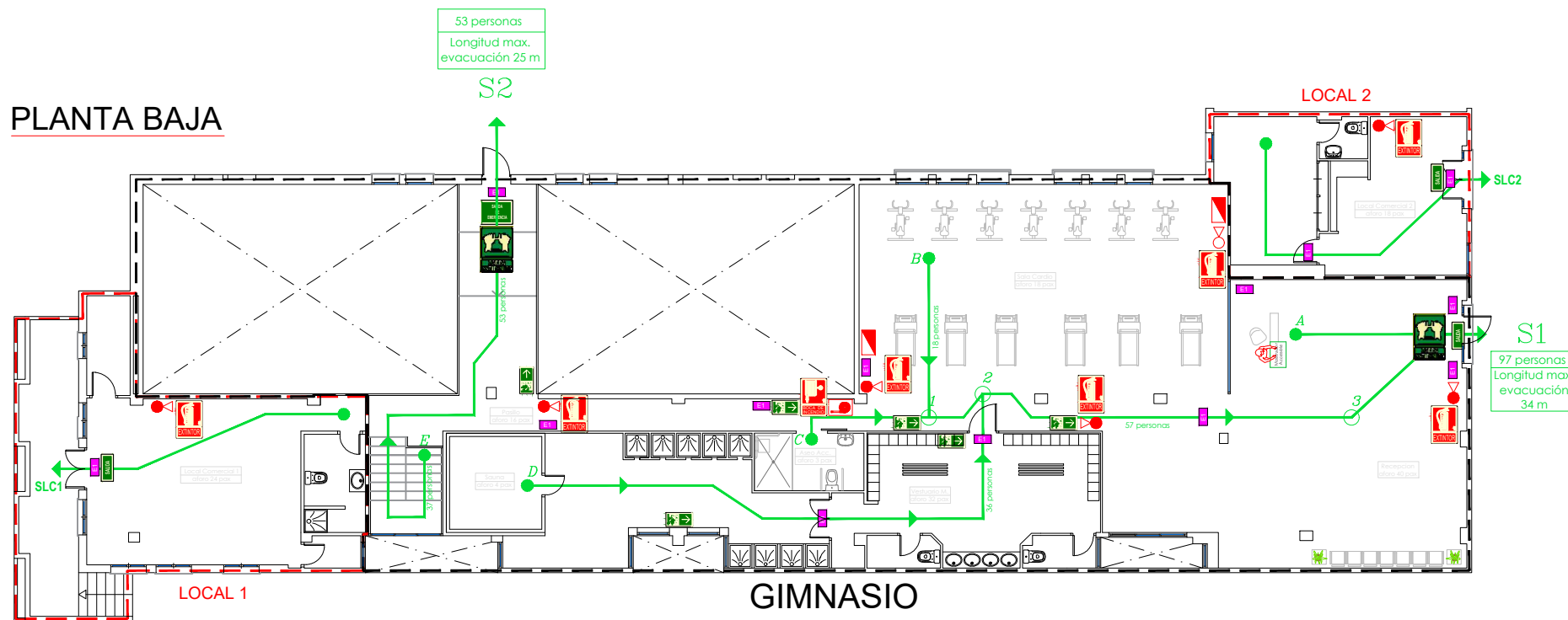
| CUADRO SUPERFICIES. GIMNASIO               |                             |
|--|-----------------------------|
| <b>PLANTA BAJA</b>                         |                             |
| Recepcion .....                            | 79,96 m <sup>2</sup>        |
| Sala Cardio .....                          | 89,52 m <sup>2</sup>        |
| Vestuario Masculino .....                  | 63,33 m <sup>2</sup>        |
| Sauna .....                                | 8,57 m <sup>2</sup>         |
| Aseo Accesible .....                       | 6,19 m <sup>2</sup>         |
| Pasillo .....                              | 32,37 m <sup>2</sup>        |
| <b>SUPERFICIE UTIL PLANTA BAJA .....</b>   | <b>279,94 m<sup>2</sup></b> |
| <b>PLANTA SOTANO</b>                       |                             |
| Sala Maquinas .....                        | 219,06 m <sup>2</sup>       |
| Vestuario Femenino .....                   | 60,69 m <sup>2</sup>        |
| Distribuidor .....                         | 14,81 m <sup>2</sup>        |
| <b>SUPERFICIE UTIL PLANTA SOTANO .....</b> | <b>294,56 m<sup>2</sup></b> |
| <b>SUPERFICIE UTIL TOTAL .....</b>         | <b>574,50 m<sup>2</sup></b> |
| <b>SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL .....</b>   | <b>631,95 m<sup>2</sup></b> |

| CUADRO SUPERFICIES. LOCALES    |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| <b>SUPERFICIES UTILES</b>      |                       |
| Local Comercial 1 .....        | 48,50 m <sup>2</sup>  |
| Local Comercial 2 .....        | 37,07 m <sup>2</sup>  |
| Local Comercial 3 .....        | 48,28 m <sup>2</sup>  |
| Local Comercial 4 .....        | 50,15 m <sup>2</sup>  |
| Local Comercial 5 .....        | 41,29 m <sup>2</sup>  |
| Local Comercial 6 .....        | 34,78 m <sup>2</sup>  |
| Local Comercial 7 .....        | 27,03 m <sup>2</sup>  |
| Local Comercial 8 .....        | 27,78 m <sup>2</sup>  |
| Local Comercial 9 .....        | 165,41 m <sup>2</sup> |
| <b>SUPERFICIES CONSTRUIDAS</b> |                       |
| Local Comercial 1 .....        | 53,35 m <sup>2</sup>  |
| Local Comercial 2 .....        | 40,78 m <sup>2</sup>  |
| Local Comercial 3 .....        | 53,11 m <sup>2</sup>  |
| Local Comercial 4 .....        | 55,17 m <sup>2</sup>  |
| Local Comercial 5 .....        | 45,42 m <sup>2</sup>  |
| Local Comercial 6 .....        | 38,26 m <sup>2</sup>  |
| Local Comercial 7 .....        | 29,73 m <sup>2</sup>  |
| Local Comercial 8 .....        | 30,56 m <sup>2</sup>  |
| Local Comercial 9 .....        | 181,95 m <sup>2</sup> |

## PLANTA SOTANO

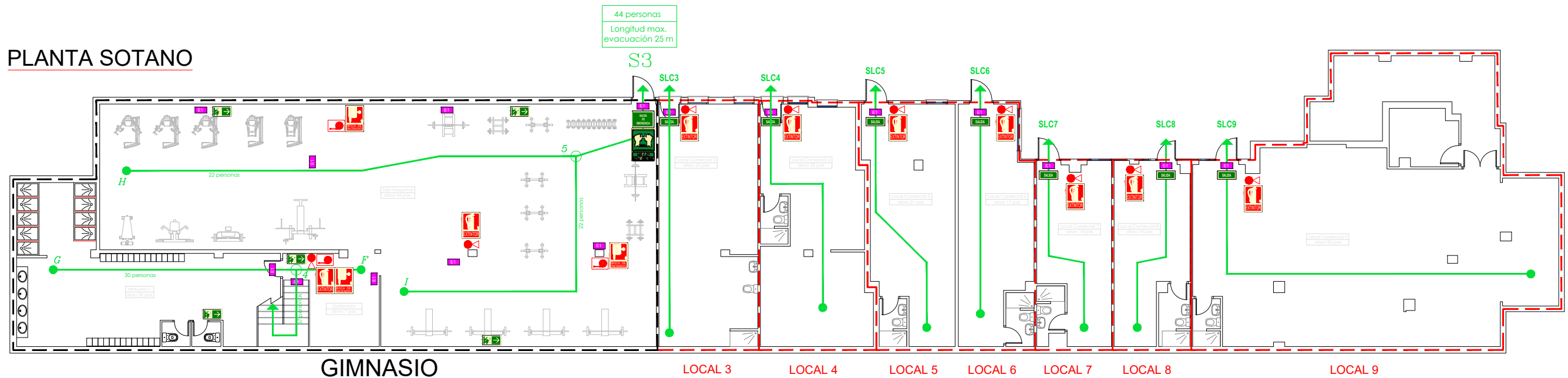


# PLANTA BAJA

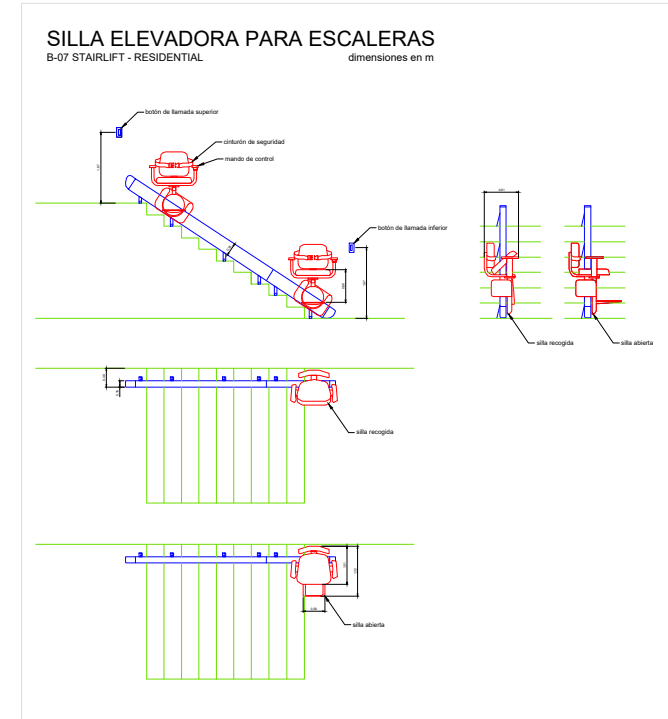
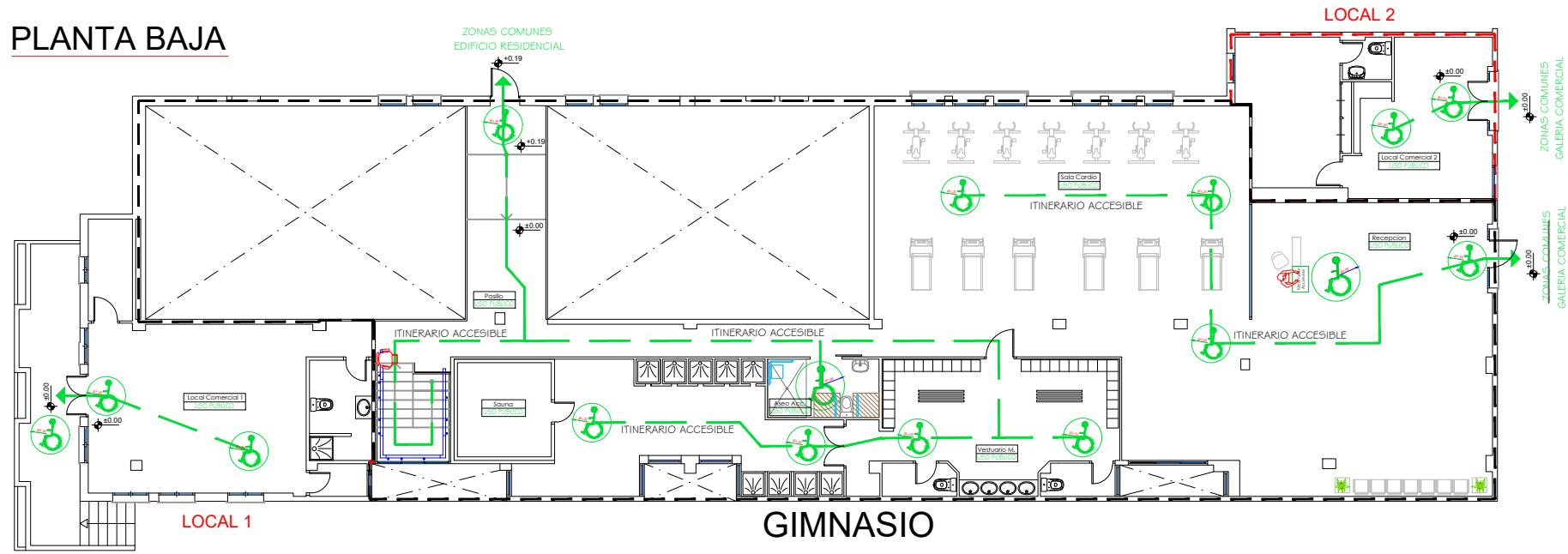


| LEYENDA INSTALACION PROTECCION CI |   |
|-----------------------------------|---|
|                                   | CUADRO ELECTRICO                              |
|                                   | BOCA INCENDIO EQUIPADA (EXISTENTE A REUBICAR) |
|                                   | EXTINTOR 6 KG 21A-113B-C                      |
|                                   | EXTINTOR 5 KG CO2                             |
|                                   | PLACA LUMINISCENTE SEÑAL EXTINTOR INCENDIOS   |
|                                   | PLACA LUMINISCENTE SEÑAL BIE                  |
|                                   | LUMINARIA EMERGENCIA 160 LM                   |
|                                   | PLACA LUMINISCENTE RECORRIDO EVACUACION       |
|                                   | PLACA LUMINISCENTE SEÑAL SALIDA               |
|                                   | PLACA LUMINISCENTE SEÑAL SALIDA EMERGENCIA    |
|                                   | PUNTO DE RUTA DE EVACUACION                   |
|                                   | RECORRIDO DE EVACUACION                       |

# PLANTA SOTANO



# PLANTA BAJA

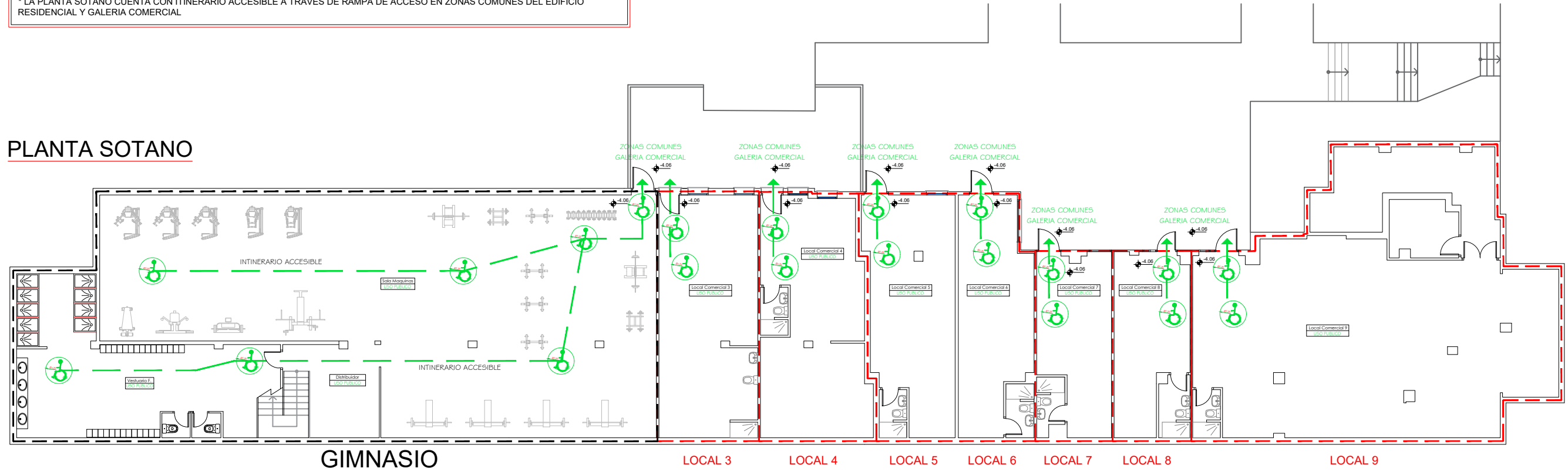


SILLA ELEVADORA

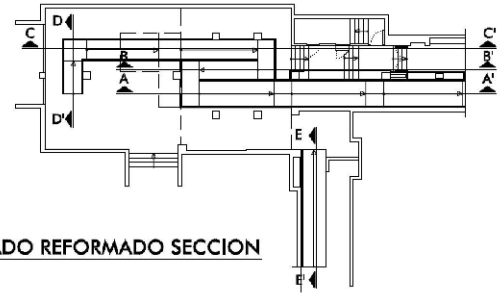
**NOTAS ACCESIBILIDAD:**

- \* SE CUENTA CON ENTRADAS ACCESIBLES POR DISTINTAS ZONAS DE LA GALERIA COMERCIAL, NO EXISTIENDO DESNIVEL EN EL ACCESO RESPECTO AL EXTERIOR.
- \* LOS ACCESOS CUENTAN CON PUERTAS DE HOJA DE DIMENSIONES Y CARACTERISTICAS EXIGIDAS EN LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD.
- \* EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES, EN LAS ZONAS DE USO PUBLICO SE DISPONDRÁ EL MOBILIARIO PROPIO DE LA ACTIVIDAD, DE TAL FORMA QUE PERMITA LOS ESPACIOS DE MANIOBRA NECESARIOS PARA SU USO.
- \* LA COMUNICACION INTERIOR EN EL GIMNASIO ENTRE PLANTA BAJA Y PLANTA SOTANO SE REALIZA CON SILLA ELEVADORA PARA ESCALERAS
- \* LA PLANTA SOTANO CUENTA CON ITINERARIO ACCESIBLE A TRAVES DE RAMPA DE ACCESO EN ZONAS COMUNES DEL EDIFICIO RESIDENCIAL Y GALERIA COMERCIAL

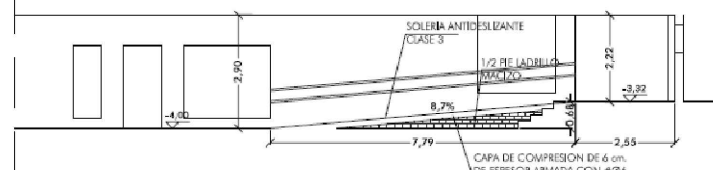
# PLANTA SOTANO



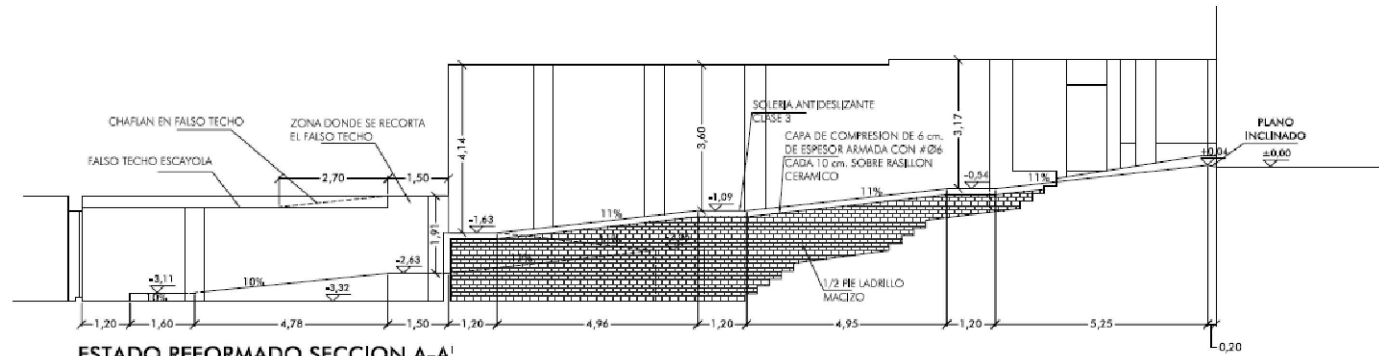
ESTADO REFORMADO SECCION



ESTADO REFORMADO SECCION E-E



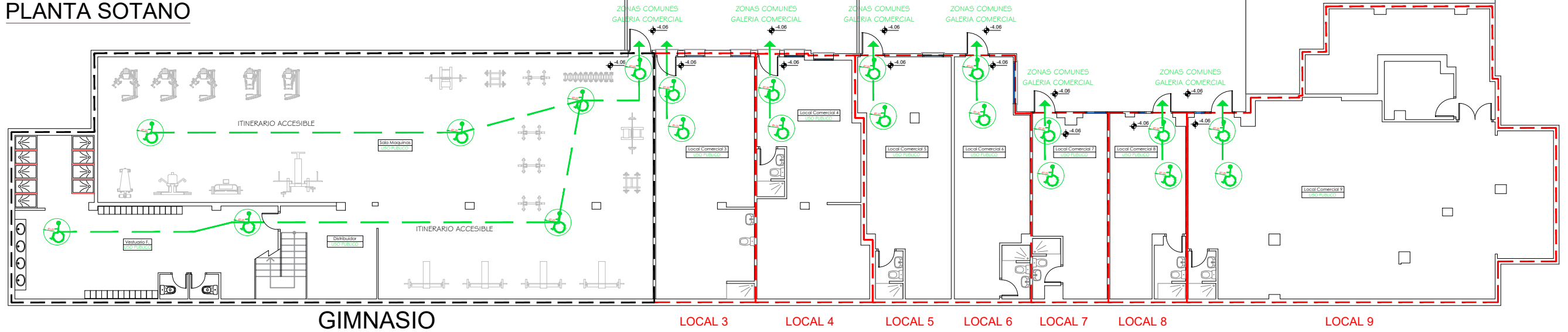
ESTADO REFORMADO SECCION A-A'



DETALLES DE RAMPA ACCESO A SOTANO

CALLE JUAN MELGAREJO

PLANTA SOTANO



GIMNASIO

LOCAL 3

LOCAL 4

LOCAL 5

LOCAL 6

LOCAL 7

LOCAL 8

LOCAL 9

## **DOCUMENTO IV.- PRESUPUESTO**

## 1. PRESUPUESTO

Dado que el presente documento realizado es el Proyecto Básico, no podemos determinar con exactitud el coste de las obras para la realización de la adecuación proyectada, por lo que para realizar la valoración económica o Presupuesto de Ejecución Material del mismo, lo realizamos a partir de los costes de referencia establecidos en la Ordenanza Fiscal nº 9 del Excmo. Ayto. de El Puerto de Santa María, considerando un coste de 369,96 €/m<sup>2</sup> (con coeficiente de minoración del 0,60 al haber tenido un uso anterior). Se tomará la superficie de actuación de las obras (174,17 m<sup>2</sup>). Para estos valores, obtenemos un PEM de:

| <b>CAPITULO RESUMEN</b>         |   | <b>EUROS</b>       |
|---------------------------------|---|--------------------|
| <b>1</b>                        | <b>Costes de las obras .....</b>  | <b>38.661,56 €</b> |
| -01.01                          | - Adecuación (369,96 €/m <sup>2</sup> x 0,6 x 174,17 m <sup>2</sup> ) ..... | 38.661,56 €        |
| <b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b> |   | <b>38.661,56 €</b> |

Asciende el presupuesto de ejecución material a la expresada cantidad de TREINTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CENTIMOS (IVA NO INCLUIDO).

El Puerto de Santa María, Noviembre de 2025

Ingeniero Técnico Industrial  
Alberto Osorio Gamero  
Colegiado nº 3.132 COPITI Cádiz