

**REFORMA DE VIVIENDA PARA EDIFICIO DE
APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN CALLE FEDERICO
RUBIO, 61, EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ)**

**PROYECTO BÁSICO DE REFORMA
DE VIVIENDA PARA EDIFICIO DE
APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN
CALLE FEDERICO RUBIO, 61, EL
PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ)**

ARQUITECTO: HONORIO AGUILAR GARCÍA

PROMOTOR: MALUABA 2012, S.L.

REFORMA DE VIVIENDA PARA EDIFICIO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN CALLE FEDERICO RUBIO, 61, EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ)

	SUA1	Seguridad frente al riesgo de caídas	<input type="checkbox"/>
	SUA2	Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento	<input type="checkbox"/>
	SUA3	Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento	<input type="checkbox"/>
	SUA4	Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada	<input type="checkbox"/>
	SUA5	Seguridad frente al riesgo causado por situaciones con alta ocupación	<input type="checkbox"/>
	SUA6	Seguridad frente al riesgo de ahogamiento	<input type="checkbox"/>
	SUA7	Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento	<input type="checkbox"/>
	SUA8	Seguridad frente al riesgo relacionado con la acción del rayo	<input type="checkbox"/>
	SUA9	Accesibilidad	<input type="checkbox"/>
	DB-HS 3.4	Exigencias básicas de salubridad	
	HS1	Protección frente a la humedad	<input type="checkbox"/>
	HS2	Eliminación de residuos	<input type="checkbox"/>
	HS3	Calidad del aire interior	<input type="checkbox"/>
	HS4	Suministro de agua	<input type="checkbox"/>
	HS5	Evacuación de aguas residuales	<input type="checkbox"/>
	HS6	Protección frente a la exposición al radón	<input type="checkbox"/>
	DB-HR 3.5	Exigencias básicas de protección frente el ruido	<input type="checkbox"/>
	DB-HE 3.6	Exigencias básicas de ahorro de energía	
	HE0	Limitación del consumo energético	<input type="checkbox"/>
	HE1	Condiciones para el control de la demanda energética	<input type="checkbox"/>
	HE2	Condiciones de las instalaciones térmicas (RITE)	<input type="checkbox"/>
	HE3	Condiciones de las instalaciones de iluminación	<input type="checkbox"/>
	HE4	Contribución mínima de energía renovable para cubrir la demanda de agua caliente sanitaria	<input type="checkbox"/>
	HE5	Generación mínima de energía eléctrica	<input type="checkbox"/>
4. Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones			
	4.1	Accesibilidad	<input checked="" type="checkbox"/>
	4.2	Baja Tensión	<input type="checkbox"/>
	4.3	Telecomunicaciones	<input type="checkbox"/>
5. Anejos a la memoria			
	5.1	Información geotécnica	<input type="checkbox"/>
	5.2	Cálculo de la estructura	<input type="checkbox"/>
	5.3	Protección contra el incendio	<input type="checkbox"/>
	5.4	Instalaciones del edificio	<input type="checkbox"/>
	5.5	Eficiencia energética	<input type="checkbox"/>
	5.6	Estudio de impacto ambiental	<input type="checkbox"/>
	5.7	Plan de control de calidad	<input type="checkbox"/>
	5.8	Estudio de seguridad y salud o estudio básico, en su caso	<input type="checkbox"/>
II. PLANOS			
		Plano de situación	<input checked="" type="checkbox"/>
		Plano de emplazamiento	<input checked="" type="checkbox"/>
		Plano de urbanización	<input checked="" type="checkbox"/>
		Plantas generales	<input checked="" type="checkbox"/>
		Planos de cubiertas	<input checked="" type="checkbox"/>
		Alzados y secciones	<input checked="" type="checkbox"/>
		Planos de estructura	<input type="checkbox"/>
		Planos de instalaciones	<input type="checkbox"/>
		Planos de definición constructiva	<input type="checkbox"/>
		Memorias gráficas	<input type="checkbox"/>
		Otros	<input type="checkbox"/>
III. PRESUPUESTO			
		Presupuesto aproximado	<input checked="" type="checkbox"/>
		Presupuesto detallado	<input type="checkbox"/>

ARQUITECTO: HONORIO AGUILAR GARCÍA

PROMOTOR: MALUABA 2012, S.L.

REFORMA DE VIVIENDA PARA EDIFICIO DE
APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN CALLE FEDERICO
RUBIO, 61, EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ)

I. MEMORIA

ARQUITECTO: HONORIO AGUILAR GARCÍA

PROMOTOR: MALUABA 2012, S.L.

REFORMA DE VIVIENDA PARA EDIFICIO DE
APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN CALLE FEDERICO
RUBIO, 61, EL PUERTO DE SANTA MARÍA (CÁDIZ)

1. Memoria descriptiva

Hoja núm. 1

1. Memoria descriptiva

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)

1. Memoria descriptiva: Descriptiva y justificativa, que contenga la información siguiente:

1.2 Información previa*. Antecedentes y condicionantes de partida, datos del emplazamiento, entorno físico, normativa urbanística, otras normativas, en su caso. Datos del edificio en caso de rehabilitación, reforma o ampliación. Informes realizados.

1.3 Descripción del proyecto*. Descripción general del edificio, programa de necesidades, uso característico del edificio y otros usos previstos, relación con el entorno.

Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas, normas de disciplina urbanística, ordenanzas municipales, edificabilidad, funcionalidad, etc. Descripción de la geometría del edificio, volumen, superficies útiles y construidas, accesos y evacuación.

Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal), el sistema de compartimentación, el sistema envolvente, el sistema de acabados, el sistema de acondicionamiento ambiental y el de servicios.

1.4 Prestaciones del edificio*. Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. Se indicarán en particular las acordadas entre promotor y proyectista que superen los umbrales establecidos en el CTE.

Se establecerán las limitaciones de uso del edificio en su conjunto y de cada una de sus dependencias e instalaciones.

Habitabilidad (Artículo 3. Requisitos básicos de la edificación. Ley 38/1999 de 5 de noviembre. Ordenación de la Edificación. BOE núm. 266 de 6 de noviembre de 1999

1. Higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
2. Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
3. Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.
4. Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

Seguridad (Artículo 3. Requisitos básicos de la edificación. Ley 38/1999 de 5 de noviembre. Ordenación de la Edificación. BOE núm. 266 de 6 de noviembre de 1999

1. Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
2. Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
3. Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

Funcionalidad (Artículo 3. Requisitos básicos de la edificación. Ley 38/1999 de 5 de noviembre. Ordenación de la Edificación. BOE núm. 266 de 6 de noviembre de 1999

1. Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.
2. Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.
3. Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

1.1 Agentes

Promotor:	MALUABA 2012, S.L., C.I.F.: B91982637, representado por LUIS SÁNCHEZ MANZANO, NIF: 33.380.109 – W, con dirección a efectos de notificaciones en plaza de las Naciones s/n, edificio de oficinas Aljarafe Center, Planta 5, Mairena del Aljarafe (Sevilla), C.P. 41927.
Arquitecto:	HONORIO AGUILAR GARCÍA, colegiado nº 3689 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla. Dirección postal: C/ Real 38 – A Cantillana (Sevilla), C.P.: 41320, nº de teléfono: 955731028.
Director de obra:	HONORIO AGUILAR GARCÍA, colegiado nº 3689 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla. Dirección postal: C/ Real 38 – A Cantillana (Sevilla), C.P.: 41320, nº de teléfono: 955731028.
Director de la ejecución de la obra:	

1.2 Información previa

Antecedentes y condicionantes de partida:	Se recibe por parte del promotor el encargo de la redacción de reforma de la actual vivienda para apartamentos turísticos en toda la edificación. Se trata de un inmueble destinado actualmente a vivienda. La edificación cuenta con fachada a principal a calle Federico Rubio y fachada posterior a calle de la Palma, constado de plantas baja, primera y segunda / ático.
Emplazamiento:	Calle Federico Rubio, 61, El Puerto de Santa María (Cádiz).
Entorno físico:	La vivienda se localiza en el centro histórico de la ciudad, próxima a la Plaza de España e iglesia mayor prioral así como a la plaza de toros. Se dispone entre medianeras y con frente a dos calles (calle Federico Rubio y calle de la Palma). Según el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico y su Entorno (PEPRICHyE) cuenta con nivel de protección N3, edificio de interés arquitectónico, con ficha del catálogo N56 dentro del nivel de protección N3 en el que se localiza.
Referencia Catastral:	La referencia catastral de la parcela es: 7940903QA4574B0001HM
Normativa urbanística:	Es de aplicación el P.G.O.U. del Puerto de Santa María (Cádiz).

Marco Normativo:	Obl	Rec
Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Normativa Sectorial de aplicación en los trabajos de edificación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Código Técnico de la Edificación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(Tiene carácter supletorio la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1.346/1976, de 9 de Abril, y sus reglamentos de desarrollo: Disciplina Urbanística, Planeamiento y Gestión).

1.3 Descripción del proyecto

Descripción general del edificio Estado Actual:	<p>La edificación se localiza en el centro histórico de la ciudad, con nivel de protección N3, según lo indicado con anterioridad. Cuenta con una altura de tres plantas (B+2) y según ficha de catalogación del conjunto histórico en el que se localiza consta de tipología de casa patio y uso residencial, con alteraciones de su distribución interna para su adecuación a casa de vecinos, cuyos elementos a proteger son la composición interior a nivel espacial y estructural; las fachadas y elementos característicos de las mismas; y los patio y elementos singulares de los mismos así como el tipo de cubierta.</p> <p>Cuenta con parcela de planta trapezoidal, según se observa en planimetría adjunta de la presente documentación, con fachada principal a calle Federico Rubio y fachada posterior a calle de la Palma. Constando de superficie construida, según planimetría adjunta, de 498,47 m².</p> <p>La edificación en la actualidad presenta desperfectos en revestimientos de paredes y suelos, debido a la falta de mantenimiento de la misma, con estructura vertical de muros de carga en buen estado y estructura horizontal en mal estado, resultando necesaria una intervención en la misma al objeto de su estabilización, precisando de igual modo la sustitución de las instalaciones de electricidad y fontanería existentes debido a la antigüedad y deterioro de estas. La red de saneamiento enterrada del inmueble se presenta en buen estado de conservación debido a unas obras recientes, proyectando la presente documentación su mantenimiento, en cuanto a la red de saneamiento vertical se proyecta su sustitución así como a red de pluviales, conectando las nuevas redes de saneamiento verticales proyectadas a la red enterrada de saneamiento existente. En el caso de que por necesidad hubiera que sustituir algún tramo de los colectores del saneamiento actual por nuevo colector, se llevará a cabo esta sustitución sin realizar excavación alguna, discurriendo los nuevos colectores por el mismo espacio ocupado por los actuales, y prácticamente en contacto con la parte inferior del solado, no afectando en ningún momento, con</p>
--	--

las actuaciones propuestas, a los elementos subyacentes que pudiesen existir en el subsuelo de la zona, los cuales, de existir, permanecerán inalterados tras los trabajos de sustitución necesarios.

En planta baja consta de zaguán de entrada que conecta con el patio principal del edificio, localizado junto a la medianera derecha, que conecta a su vez con las distintas estancias que componen el edificio en esta planta baja, zona de salón y dormitorio ventilando e iluminando a fachada principal, otra zona independiente de salón y dormitorio ventilando e iluminando a patio principal y estancias que ventilan e iluminan a fachada posterior hacia calle de la Palma compuestas por dormitorios y salón comedor. Se completa la edificación con un pequeño patio localizado junto a su medianera izquierda, a continuación de la primera crujía del edificio por fachada posterior a calle de la Palma, y conectado mediante un distribuidor con el patio principal, que da acceso a la zona de cocina y baño de la edificación en esta planta baja. El núcleo de escalera que conecta planta baja con planta primera y ático se localiza en el patio principal del edificio.

La planta primera cuenta con galería entorno al patio principal, acristalada en la actualidad pero no originalmente, que da acceso a las distintas estancias del edificio en esta planta compuesta por zona de salón y dormitorio ventilando e iluminando a fachada principal, otra zona independiente de salón central y dormitorio ventilando e iluminando al patio principal a través de la galería y estancias que ventilan e iluminan a fachada posterior hacia calle de la Palma compuestas por tres dormitorios y salón comedor posterior. Se completa la edificación en esta planta primera con zona de cocina y baño con acceso a través del salón central de la vivienda en esta planta primera.

Se completa la edificación en planta segunda con castillete de acceso a la misma y terraza transitable, tanto hacia fachada posterior como en zona central, que conecta con el cuerpo en primera crujía hacia fachada principal (fachada calle Federico Rubio) con zona de dormitorios.

**Descripción general
del edificio Estado
Reformado:**

La presente documentación proyecta la reforma de la edificación para adaptar el actual uso de vivienda a apartamentos turísticos. Las actuaciones proyectadas en la misma, con independencia de la redistribución de las distintas plantas para el uso proyectado, consisten en:

Actuaciones en fachadas al objeto de eliminar las capas existentes de pinturas para recuperar la pigmentación y cromatismo original del revestimiento de fachada con técnicas y materiales originales, recuperando igualmente la piedra original de jambas e impostas recubiertas en la actualidad con capas de pintura así como el esgrafiado existente de fachada principal, en la actualidad igualmente recubierto de pinturas. En fachada posterior se proyecta la aplicación sobre la misma de mortero de cal color base.

Instalación de ascensor adaptado que comunique todas las plantas de la edificación desde planta baja a planta ático / segunda, este ascensor se proyecta de foso reducido de 20 cm. de profundidad con objeto de no afectar a los elementos subyacentes que pudiesen existir en el subsuelo de esta zona, los cuales mediante esta actuación, de existir, permanecerán inalterados tras la implantación del ascensor proyectado. Se proyecta su instalación con acceso desde el patio principal de la edificación, en la crujía paralela a la medianera izquierda del edificio, frente a la escalera del edificio.

Demolición de la actual escalera de planta primera a planta segunda y ejecución de nueva escalera adaptada a la normativa en vigor, así como ejecución de nueva escalera que conecte la terraza central de planta segunda con la cubierta transitable sobre la zona posterior de planta segunda en el lugar dónde esta existía, teniendo constancia de vestigios de huella y tabica en la medianera del edificio. Sustitución de las actuales instalaciones de electricidad y fontanería por nuevas instalaciones que cumplan con la actual normativa. Y reutilización de los actuales elementos de revestimientos en pavimentos y azulejos así como reposición con materiales de características similares en caso necesario, en concreto bajo la solería del actual patio parece existir el solado original del edificio de piedra tarifa. Ejecución de nueva carpintería de madera en la totalidad del edificio en madera barnizada color oscuro. Se proyecta de igual modo la Liberación del lado de la galería de planta primera paralelo a fachada principal, en la actualidad ocupada por estancia de almacén.

En cuanto a los elementos del patio principal se proyecta la conservación de la vigería de madera actual, en color marrón tabaco, así como los tornapuntas existentes, para los que se proyectarán los revestimientos necesarios similares a los originales del edificio. Se proyecta igualmente la recuperación de la piedra existente en el patio así como la sustitución del pretil de la terraza al patio por barandilla metálica, similar a la existente en el segundo patio de la edificación, formada por barrotes cuadradillos de 14 mm. de sección.

Respecto a la estructura horizontal del edificio, debido al mal estado de la misma, se proyecta la sustitución de las vigas de madera actuales por vigas de madera de características similares recubiertas mediante pintura ignífuga, reforzando de igual modo el forjado mediante losa armada de 12 cm. de espesor empotrada en los muros, garantizando de este modo una resistencia al fuego mínima de los forjados EI60.

Realizadas las actuaciones descritas con anterioridad la edificación en planta baja se distribuye en zaguán de entrada que conecta con patio central, a través del cual se accede a los tres apartamentos turísticos proyectados en esta planta baja: apartamento N1, ventilando e

iluminando tanto hacia fachada principal como a patio central; apartamento N2, ventilando e iluminando a través de los dos patios que posee la edificación; y apartamento N3, ventilando e iluminando hacia fachada posterior.

La planta primera dispone de galería abierta alrededor del patio principal, proyectándose sin carpintería para recuperar su estado original, en la cual desembarcan tanto la escalera como ascensor de la edificación, que conecta con los tres apartamentos turísticos proyectados en esta planta primera, desarrollados de forma análoga a los de planta baja: apartamento N4, ventilando e iluminando tanto hacia fachada principal como a patio central; apartamento N5, ventilando e iluminando a través de los dos patios que posee la edificación; y apartamento N6, ventilando e iluminando hacia fachada posterior. Se dispone en esta planta primera, sobre la escalera de acceso a la misma, la puerta de acceso al apartamento N7, el cual se desarrolla en planta segunda.

La planta segunda cuenta con castillete de desembarco del ascensor y escalera privada del apartamento N7 que conecta con la zona de apartamento a través de la terraza del edificio en esta planta, proyectando la terraza en esta planta segunda como privada del apartamento N7. Se completa esta planta segunda con piscina privada del apartamento N7 localizada en la terraza posterior con fachada a calle de la Palma.

Aun no siendo exigible por normativa

La presente documentación, según lo descrito con anterioridad, proyecta la implantación de siete apartamentos turísticos en el total de la edificación, distribuidos por planta conforme a la siguiente relación:

- Planta baja: apartamentos turísticos N1, N2 y N3.
- Planta primera: apartamentos turísticos N4, N5, N6 y N7.

Cada uno de los apartamentos turísticos se desarrollan conforme a la siguiente descripción:

- Apartamento N1: distribuido en salón – cocina, ventilando e iluminando hacia fachada principal, baño, y dormitorio doble, ventilando e iluminando hacia patio principal.
- Apartamento N2: distribuido en salón y cocina, ventilando e iluminando a patio posterior, dormitorio doble con baño incorporado, ventilando e iluminando hacia patio principal, aseo común, y dormitorio doble, ventilando e iluminando hacia fachada posterior.
- Apartamento N3: distribuido en zona de salón – cocina, ventilando e iluminando a fachada posterior, aseo común, y dormitorio doble e individual con baño incorporado, ventilando e iluminando hacia fachada posterior.
- Apartamento N4: distribuido en salón – cocina y dormitorio doble, ventilando e iluminando ambos hacia fachada principal, baño común, y dormitorio doble con baño incorporado, ventilando e iluminando hacia patio principal.
- Apartamento N5: distribuido en salón y cocina, ventilando e iluminando a patio posterior, dormitorio doble con baño incorporado, ventilando e iluminando hacia patio principal, aseo común, y dormitorio doble, ventilando e iluminando hacia fachada posterior.
- Apartamento N6: distribuido en zona de salón – cocina, ventilando e iluminando a fachada posterior, aseo común, y dormitorio doble e individual con baño incorporado, ventilando e iluminando hacia fachada posterior.
- Apartamento N7: distribuido en salón – cocina y dormitorio doble, ventilando e iluminando ambos hacia fachada principal, y baño común, ventilando e iluminando a patio principal. Se completa este apartamento con piscina privada del mismo localizada en la terraza de planta segunda hacia fachada posterior.

CUMPLIMIENTO EN CASO DE INCENDIOS

En relación al cumplimiento en materia de seguridad en caso de incendios (DB – SI) en la edificación, con una superficie construida de 490,66 m², se establece un sector de incendios para una altura de evacuación total del edificio h < 15 m. El sector 1 de uso apartamentos turísticos, con una resistencia al fuego EI 90 (Residencial Público):

- Sector de incendios 1 (S1): edificio destinado a apartamentos turísticos.

El edificio consta de una salida del mismo correspondiendo esta con la puerta de acceso al mismo, resultando la longitud del recorrido de evacuación desde su origen (puerta de acceso al apartamento N4), en planta primera, hasta el patio principal de la edificación en planta baja baja (arranque de la escalera común) inferior a 25 m, a partir de este punto se considera riesgo bajo de incendios.

En lo referido al uso alojamiento de apartamentos turísticos los apartamentos se proyectan con paredes de resistencia EI 60. En cuanto a los forjados y para garantizar la resistencia EI 60 requerida por normativa se proyecta sustitución de las vigas de madera actuales por vigas de madera de características similares recubiertas mediante pintura ignífuga, reforzando de igual modo el forjado mediante losa armada de 12 cm. de espesor empotrada en los muros.

En cuanto a la dotación de instalaciones de protección contra incendios, teniendo en cuenta que

nos encontramos ante un uso residencial público que no supera la superficie construida de 500 m², se proyecta la instalación de extintores portátiles de eficacia 21A – 113B cada 15 m de recorrido en cada planta desde el origen de evacuación. De igual modo se proyecta, aun no resultando necesario por normativa, la instalación de un sistema de detección y alarma en el edificio.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ACCESIBILIDAD

En relación al cumplimiento en materia de accesibilidad (DB – SUA así como Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía), y según lo especificado en las actuaciones proyectadas descritas en el estado reformado se proyecta la instalación de un ascensor adaptado que comunica todas las plantas de la edificación, desde planta baja hasta planta segunda.

En lo referido a las dimensiones de pasillos, rampas y puertas estas cumplen con lo establecido por la normativa de accesibilidad, con pasillos y rampas de anchura mínima de 1,20 m. y huecos de paso con anchura de hoja mínima de 82 cm.

Con respecto al número de unidades de alojamiento adaptadas para minusválidos el presente documento proyecta como adaptada la unidad de alojamiento N1 de planta baja, localizada en planta segunda del edificio.

La escalera del edificio de uso común se proyecta su ejecución sin bocel en el encuentro de huella y tabica, para cumplir con lo establecido por el CTE DB – SUA.

ILUMINACION VENTILACION

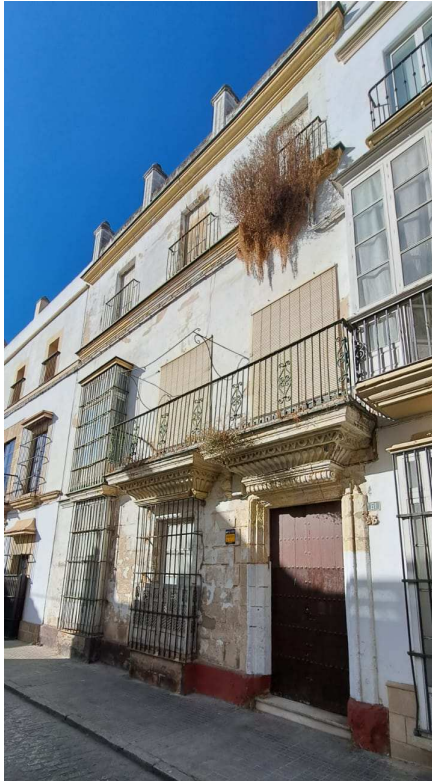
Con respecto a los baños y/o aseos interiores de cada una de las unidades de alojamiento se proyectan todos con mecanismos de extracción mecánica, así como con shunts de ventilación, independientemente que dispongan o no con ventilación directa.

Con respecto a las superficies de iluminación y ventilación de las unidades de alojamiento, se proyectan con una superficie mínima de iluminación, establecida en 1/10 de la superficie útil, y con la superficie mínima de ventilación, establecida en 1/20 de la superficie útil, como queda reflejado en las tablas adjuntas que se detallan a continuación:

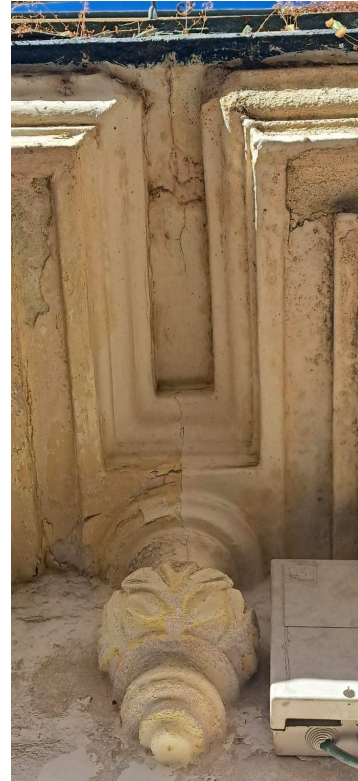
PLANTA	UNIDAD DE ALOJAMIENTO	ESTANCIA	SUP. ÚTIL PLANTA	SUP. MÍNIMA DE ILUMINACIÓN		SUP. MÍNIMA DE VENTILACIÓN	
				1/10 S.P.	PROYECTO	1/20 S.P.	PROYECTO
PLANTA BAJA	Apartamento 1	Salón - Cocina	22,50	2,25	7,54	1,13	7,54
		Dormitorio	10,01	1,00	1,43	0,50	1,43
	Apartamento 2	Salón – cocina	23,12	2,31	26,38	1,16	2,64
		Dormitorio 1	11,25	1,13	2,63	0,57	1,43
	Apartamento 3	Dormitorio 2	10,01	1,00	2,92	0,50	2,92
		Salón – cocina	18,03	9,02	3,13	4,51	3,13
PLANTA PRIMERA	Apartamento 4	Dormitorio 1	10,03	5,02	3,13	2,51	3,13
		Dormitorio 2	7,63	0,76	3,13	0,38	3,13
		Salón – cocina	18,46	1,85	6,86	0,93	6,86
	Apartamento 5	Dormitorio 1	11,82	1,18	3,43	0,59	3,43
		Dormitorio 2	10,88	1,09	1,43	0,55	1,43
		Salón – cocina	24,74	2,47	18,60	1,24	9,84
	Apartamento 6	Dormitorio 1	11,30	1,13	1,43	0,57	1,43
		Dormitorio 2	10,77	1,08	3,48	0,54	3,48
		Salón – cocina	19,26	1,93	3,48	0,97	3,48
	Apartamento 7	Dormitorio 1	10,00	1,00	3,48	0,50	3,48
		Dormitorio 2	7,63	0,76	3,48	0,38	3,48
	Apartamento 7	Salón – cocina	21,56	2,16	3,27	1,08	3,27
		Dormitorio 1	12,05	1,21	4,62	0,60	4,62

Programa de necesidades:	Reforma del edificio para adaptarlo a apartamentos turísticos.
Uso característico del edificio:	El uso característico y principal de la edificación es el de residencial público.
Relación con el entorno:	Se trata de un edificio entre medianeras con fachada principal a calle Federico Rubio y posterior a calle de la Palma, entre medianeras, rodeado de edificaciones de altura similar.

ANEJO FOTOGRÁFICO DEL ESTADO ACTUAL



Alzado principal del edificio



Detalle de fachada



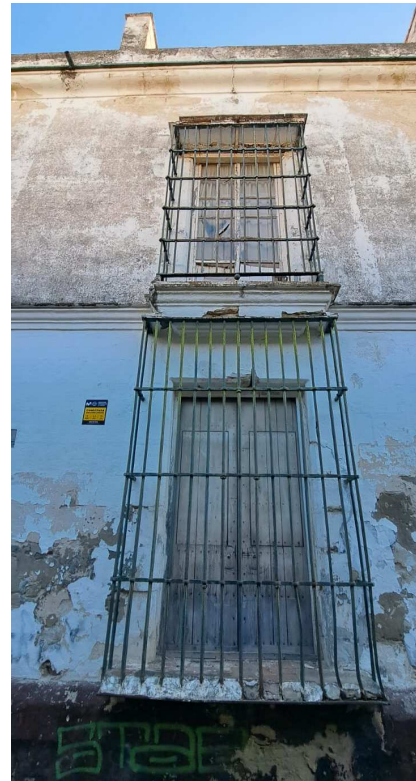
Detalle de fachada donde se observa el esgrafiado de la misma imitando la piedra, a nivel de planta segunda



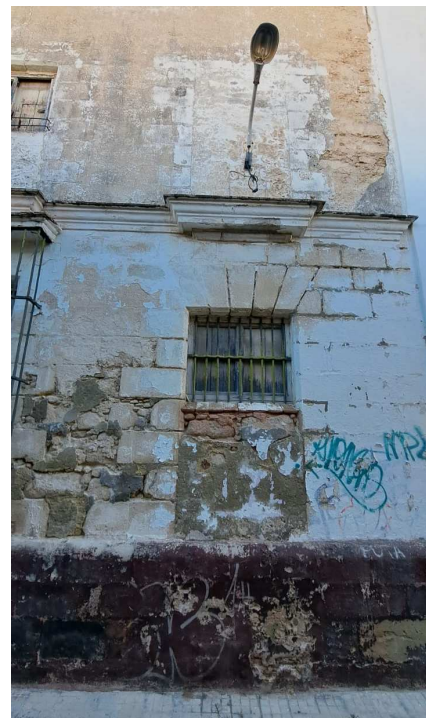
Detalle de fachada



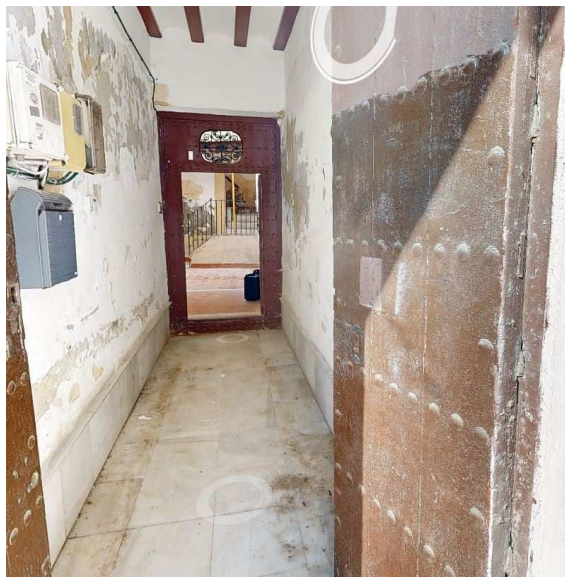
Fachada posterior de edificio a calle de la Palma



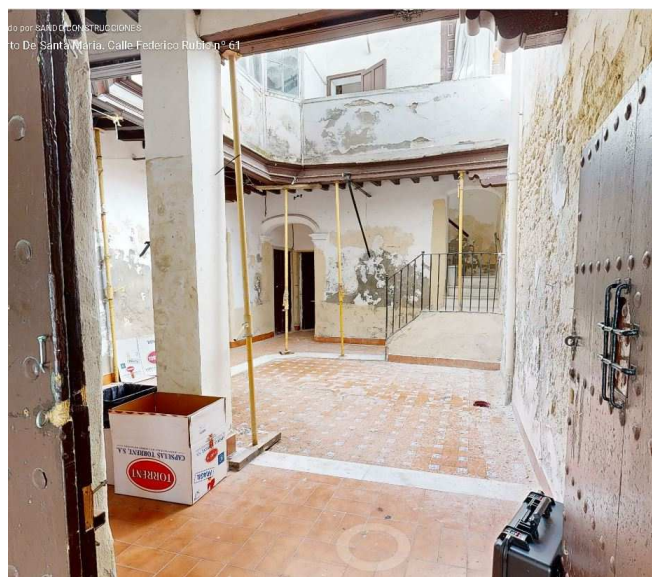
Detalle de fachada posterior



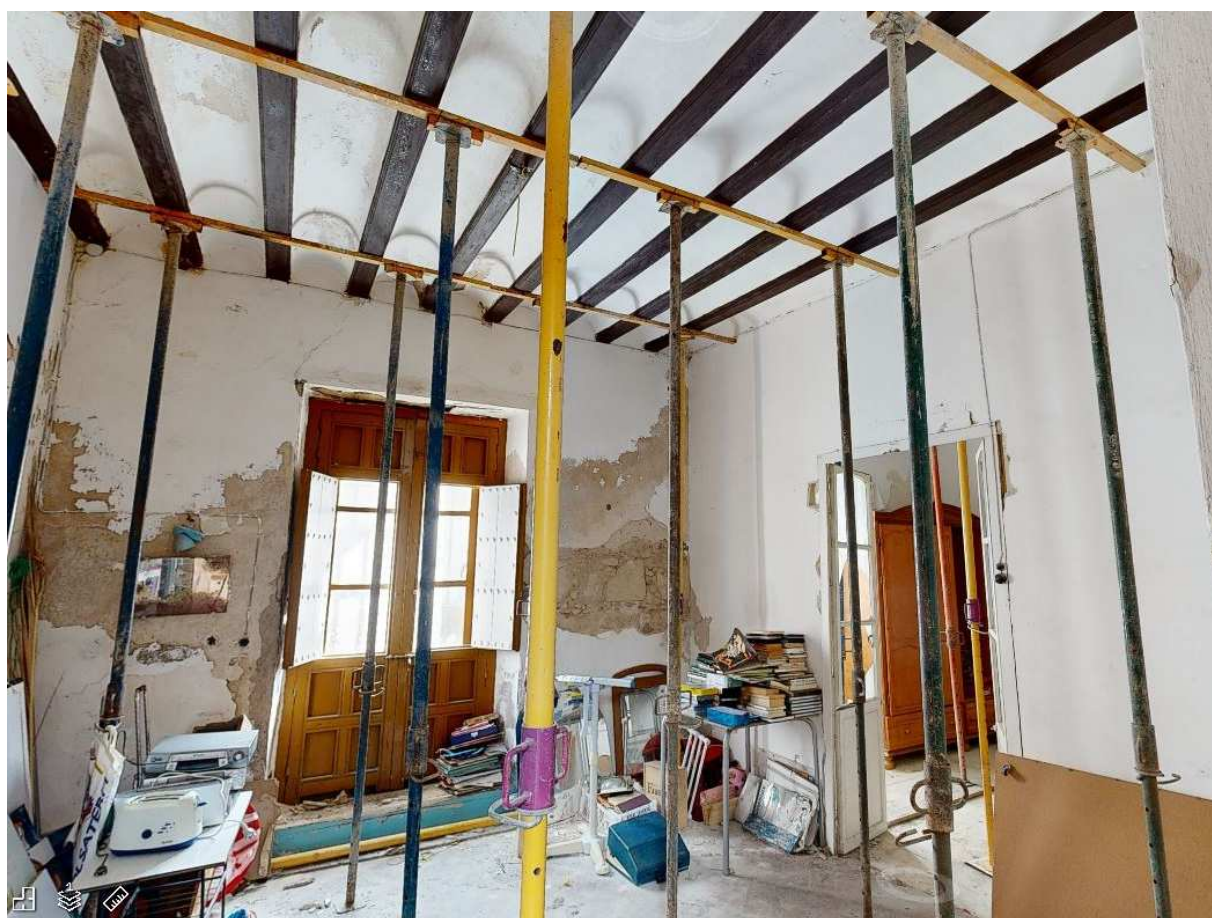
Detalle de fachada posterior donde se observa la piedra arenisca de recercado de huecos



Zaguán de acceso



Patio principal



Estancia de planta baja a fachada principal



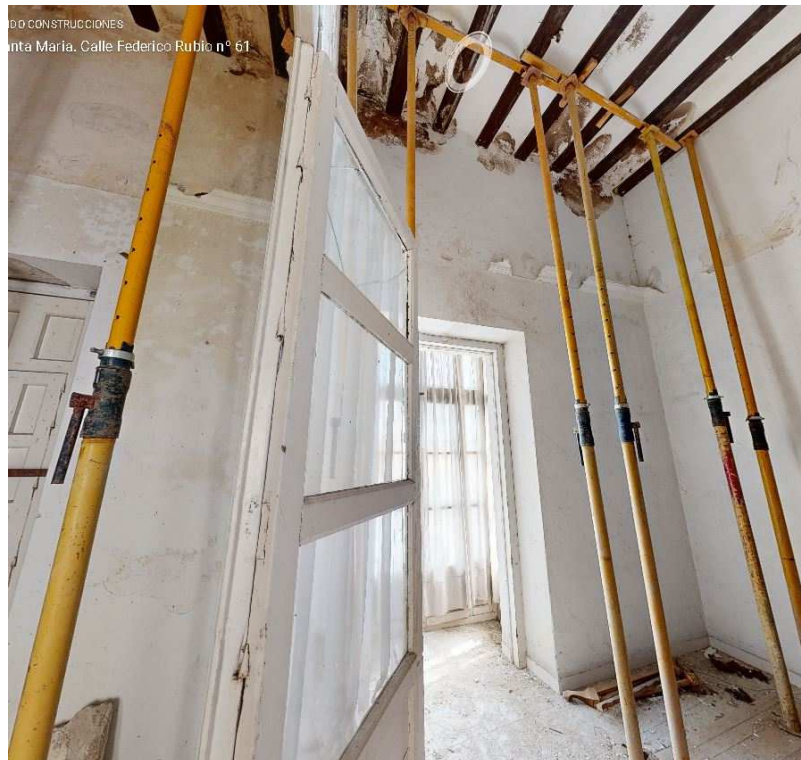
Estancia de planta baja a fachada posterior



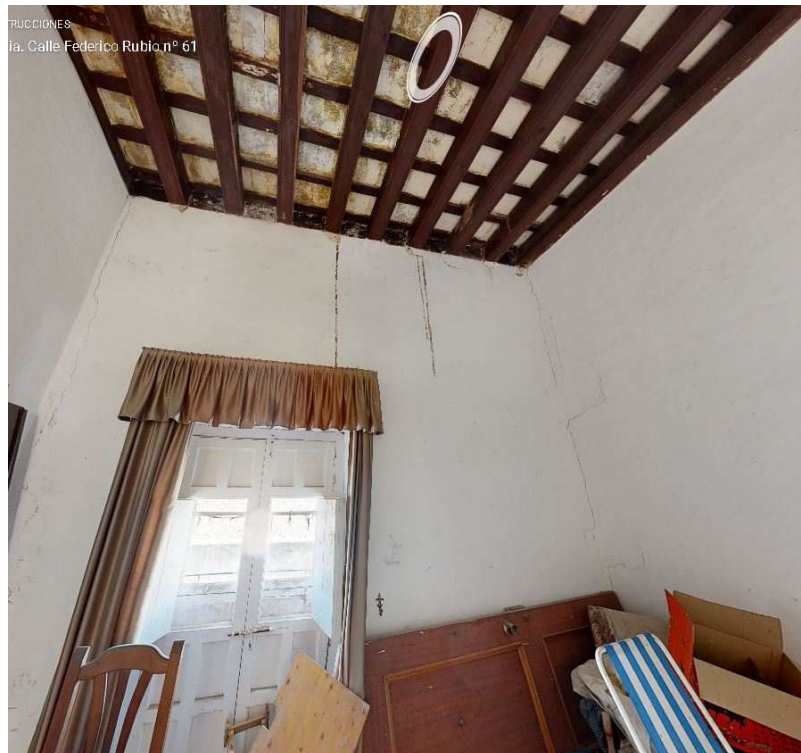
Galería de planta primera



Estancia de planta primera a fachada principal



Estancia de planta primera a fachada principal



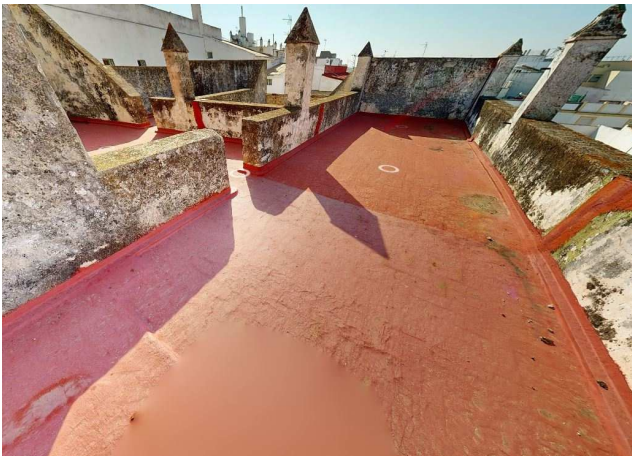
Estancia de planta primera a fachada posterior



Terraza central de planta segunda y fachada del módulo edificado en planta segunda. En medianera derecha de acceso al módulo se observan los vestigios de la escalera preexistente de acceso a planta cubierta.



Fachada del módulo del edificio en planta segunda dónde se observan en medianera derecha de acceso al módulo los vestigios de la escalera preexistente de acceso a planta cubierta.



Terraza posterior de planta segunda a calle de la Palma.



Módulo de planta segunda a fachada principal.

Se adjunta enlace a recorrido virtual en 3D del estado actual del edificio en cada una de las plantas, dónde se puede observar el estado del mismo: <https://my.matterport.com/show/?m=NaSSa6m4Kjm>

**Cumplimiento del
CTE:**

Descripción de las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE:

Son requisitos básicos, conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, los relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

Se establecen estos requisitos con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, debiendo los edificios proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan estos requisitos básicos.

Requisitos básicos relativos a la funcionalidad:

1. Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

Se trata de una edificación en la cual las zonas de distribución en el interior de la misma se han dispuesto de tal manera que se reduzcan lo máximo posible los recorridos de acceso a las unidades de alojamiento, ubicando dichas zonas comunes en la parte central de la misma. En cuanto a las dimensiones de las dependencias se ha seguido lo dispuesto por el Decreto de habitabilidad en vigor así como decreto de apartamentos turísticos. Las unidades de alojamiento están dotadas de todos los servicios básicos, así como los de telecomunicaciones.

2. Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.

Está proyectada la edificación de tal manera, a lo dispuesto por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, y que viene justificado en el apartado 4.2 de la memoria. Para el cumplimiento del presente apartado el acceso a la edificación cuenta con rampa que cumple con las características exigidas.

3. Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

Se han proyectado las unidades de alojamiento de tal manera, que se garanticen los servicios de telecomunicación (conforme a la Ley 9/2014, de 9 de Mayo, de Telecomunicaciones, y al RD 346/2011, Rto. de Infraestructura común de telecomunicaciones), así como de telefonía y audiovisuales.

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

Requisitos básicos relativos a la seguridad:

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

Se trata de una actividad instalada en una edificación existente, cuya estructura es objeto de actuación en el presente documento debido al estado de la misma.

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

Se trata de un edificio ya ejecutado implantando en el mismo los criterios establecidos en el CTE DB-SI de seguridad en caso de incendio para el uso proyectado.

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

El acceso está garantizado ya que los huecos cumplen las condiciones de separación.

No se produce incompatibilidad de usos.

No se colocará ningún tipo de material que por su baja resistencia al fuego, combustibilidad o toxicidad pueda perjudicar la seguridad del edificio o la de sus ocupantes.

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

La configuración de los espacios, los elementos fijos y móviles que se instalen en la edificación, se proyectarán de tal manera que puedan ser usados para los fines previstos dentro de las limitaciones de uso del edificio, que se describen más adelante, sin que supongan riesgo de accidentes para los usuarios del mismo.

Requisitos básicos relativos a la habitabilidad:

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

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

El conjunto de la edificación en el que se proyectan las distintas actividades (local y apartamentos turísticos) dispone de medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones, y dispone de medios para impedir su penetración o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños.

El edificio dispone de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos, de forma acorde con el sistema público de recogida.

El edificio dispone de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante su uso normal, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.

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

Así mismo dispone de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas.

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

Todos los elementos constructivos verticales (particiones interiores, paredes separadoras de propiedades o usuarios distintos, paredes separadoras de zonas comunes interiores, fachadas) cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

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

Nos encontramos ante una actividad no declarada como ruidosa.

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

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

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

El edificio dispone de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y al uso que se destinará el edificio, y a la vez eficaces energéticamente

disponiendo de un sistema que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.

Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

Cumplimiento de otras normativas específicas:

		Cumplimiento de la norma
Estatales:		
Hormigón Estructural		No es de aplicación al proyecto el cumplimiento de las prescripciones de la Instrucción de hormigón estructural y se complementan sus determinaciones con los Documentos Básicos de Seguridad Estructural.
NCSE'02		No es de aplicación en el presente proyecto.
EFHE		No es de aplicación en el presente proyecto.
TELECOMUNICACIONES		Ley 9/2014, de 9 de Mayo de Telecomunicaciones. Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones
REBT		Real Decreto 842/ 2002 de 2 de agosto de 2002, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión
Otras:		R.D. 105/2008, de 1 de Febrero, de Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición. Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros, y Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, relativos a los requisitos exigidos a estos establecimientos. Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo, por el que se establecen medidas extraordinarias y urgentes relativas a establecimientos hoteleros, coordinación de alertas, impulso de la telematización, reactivación del sector cultural y flexibilización en diversos ámbitos ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19).
Autonómicas:		
Residuos		Se cumple con el Decreto 283/1995, de 21.11.95, Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma Andaluza
Habitabilidad		Se cumple con el Decreto 2006 de habitabilidad
Accesibilidad		Se cumple con el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
Consejería de Turismo, Comercio y Deporte		Es de aplicación el decreto 194/2010, de 20 de Abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.
Ordenanzas municipales:		Es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbanística del Puerto de Santa María.

1.2 Superficies y Alturas

Zonas Superficies y Alturas Libres:

Realizada la reforma sobre la edificación la superficie construida del edificio se refleja en el cuadro adjunto, así como en los planos de plantas y cotas del presente proyecto, dónde de igual modo se reflejan las superficies útiles de cada una de las estancias que forman parte del proyecto. La altura libre del edificio no sufre variación alguna quedando las alturas conforme al estado previo.

SUPERFICIE CONSTRUIDA DE EDIFICIO - ESTADO ACTUAL	
PLANTA BAJA	
Edificio	222,46 m ²
PLANTA PRIMERA	
Edificio	222,46 m ²
PLANTA SEGUNDA	
Edificio	54,15 m ²
TOTAL CONSTRUIDO	498,47 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA DE EDIFICIO - ESTADO REFORMADO	
PLANTA BAJA	
Apartamentos	214,25 m ²
PLANTA PRIMERA	
Apartamentos	214,25 m ²
PLANTA SEGUNDA	
Apartamentos	62,16 m ²
TOTAL CONSTRUIDO	490,66 m²

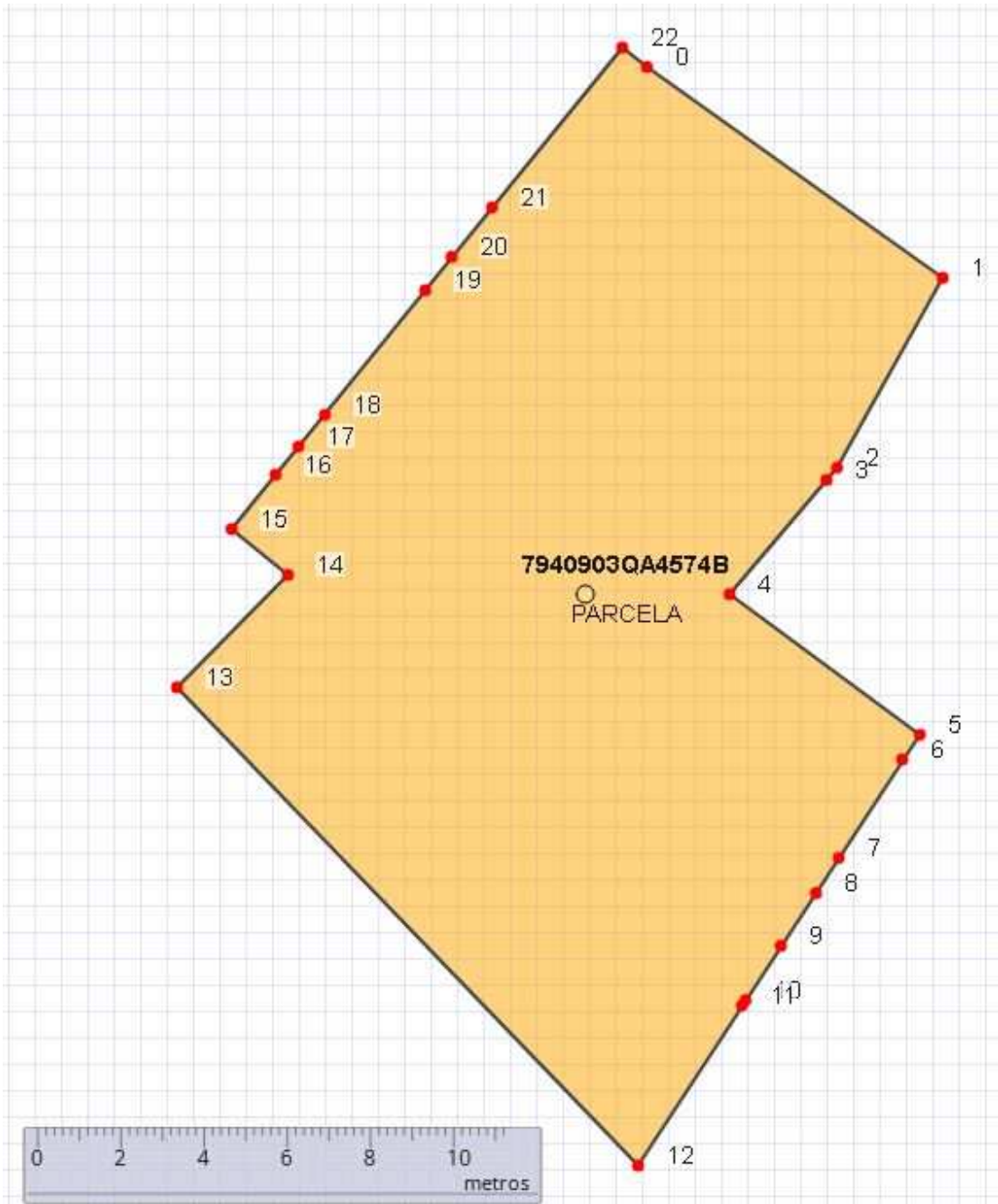
Cuadro de superficies útiles de dependencias

Las superficies útiles de las dependencias se encuentran reflejadas en el plano de cotas del presente proyecto.

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

Delimitación geográfica de la edificación objeto de proyecto mediante coordenadas georreferenciadas de los vértices, empleando como base gráfica la cartografía catastral, huso 30, sistema de referencia ETRS89 y coordenadas UTM:

Identificador: 7940903QA4574B		
Zona: UTM 30 ETRS89		
Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	747804.12	4053842.59
1	747811.37	4053837.76
2	747808.97	4053833.11
3	747808.73	4053832.81
4	747806.48	4053829.98
5	747811.13	4053826.76
6	747810.75	4053826.14
7	747809.28	4053823.75
8	747808.75	4053822.88
9	747807.94	4053821.57
10	747807.12	4053820.25
11	747807.05	4053820.13
12	747804.64	4053816.20
13	747793.22	4053827.38
14	747795.82	4053830.13
15	747794.40	4053831.21
16	747795.42	4053832.54
17	747795.95	4053833.23
18	747796.56	4053834.02
19	747798.93	4053837.10
20	747799.54	4053837.89
21	747800.48	4053839.10
22	747803.51	4053843.04



Y para que conste a los únicos efectos de certificar las coordenadas georreferenciadas de la edificación localizada en calle Federico Rubio, 61, El puerto de Santa María (Cádiz), CP 41004, y sin que legalice obras ejecutadas sin proyecto ni dirección de técnico competente.

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

La edificación en la actualidad requiere obras de reforma interior y adecuación tanto de su estructura como cimentación y revestimientos. Se proyecta en la presente documentación una reforma de la edificación con actuaciones consistentes, independientemente de las actuaciones sobre la estructura, en la ejecución de las nuevas divisiones e instalaciones para la actividad proyectada de apartamentos turísticos, conservando en la medida de lo posible parte de los revestimientos actuales del edificio. Debido a esta circunstancia el módulo de ejecución se podría reducir a la mitad.

$$490,66 \text{ m}^2 \times 637,523 \text{ € / m}^2 \times 0,50 \times 0,80 = 125.122,82 \text{ €}$$

**Presupuesto de Ejecución Material (P.E.M.) mínimo total:
125.122,82 €**

**ASCIENDE EL PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL A LA CANTIDAD DE: CIENTO
VEINTICINCO MIL CIENTO VEINTIDOS EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS.**

SEVILLA, Noviembre de 2024
EL ARQUITECTO:



HONORIO AGUILAR GARCIA

descripción general de los parámetros que determinen las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al:

(Se entiende como tales, todos aquellos parámetros que nos condicionan la elección de los concretos sistemas del edificio. Estos parámetros pueden venir determinados por las condiciones del terreno, de las parcelas colindantes, por los requerimientos del programa funcional, etc.)

A. Sistema estructural:

A.1 cimentación:

Descripción del sistema:

La cimentación no es objeto del presente proyecto.

Parámetros

tensión admisible del terreno

A.2 Estructura portante:

Descripción del sistema:

El sistema estructural de la edificación actual no se ve afectado en el presente proyecto.

Parámetros

A.3 Estructura horizontal:

Descripción del sistema:

La estructura no es objeto del presente proyecto.

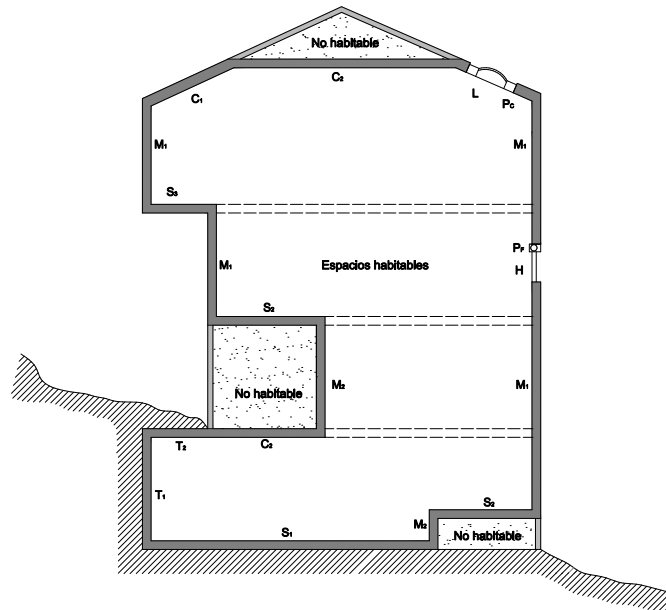
Parámetros

B. Sistema envolvente:

Conforme al "Apéndice A: Terminología", del DB-HE se establecen las siguientes definiciones:

Envolvente edificatoria: Se compone de todos los *cerramientos* del edificio.

Envolvente térmica: Se compone de los *cerramientos* del edificio que separan los recintos *habitables* del ambiente exterior y las *particiones interiores* que separan los *recintos habitables* de los *no habitables* que a su vez estén en contacto con el ambiente exterior.



Esquema de la envolvente térmica de un edificio (CTE, DB-HE)

Sobre rasante SR	Exterior (EXT)	1. fachadas 2. cubiertas 3. terrazas y balcones	
	Interior (INT)	Paredes en contacto con	4. espacios habitables 5. viviendas 6. otros usos 7. espacios no habitables
Bajo rasante BR	Exterior (EXT)	12. Muros 13. Suelos	
	Interior (INT)	Paredes en contacto con	14. Espacios habitables 15. Espacios no habitables
Medianeras M		Suelos en contacto	16. Espacios habitables 17. Espacios no habitables
Espacios exteriores a la edificación EXE	18.		
	19.		

B.1 Fachadas

Descripción del sistema:

Los cerramientos de fachada del edificio no intervienen en el proyecto al encontrarse la fachada de la edificación totalmente terminada.

B.2 Cubiertas

Descripción del sistema:

No se proyecta cubierta alguna encontrándose las actuales totalmente terminadas.

B.3 Terrazas y balcones

Descripción del sistema:

No se proyecta terraza ni balcón alguno.

B.4 Paredes interiores sobre rasante en contacto con espacios habitables

Descripción del sistema:

Tabique formado por placa de yeso laminado resistente al agua para divisiones de aseos con unidades de alojamiento. Los acabados se describen en el apartado correspondiente de la memoria descriptiva.

Parámetros

Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo
 El peso propio de los distintos elementos que constituyen la tabiquería se consideran en las sobrecargas de uso.
 Salubridad: Protección contra la humedad
 Para resolver las soluciones constructivas se tendrá en cuenta las características del revestimiento exterior previsto y del grado de impermeabilidad exigido en el CTE.
 Salubridad: Evacuación de aguas
 Parámetros que determinan las previsiones técnicas
 Seguridad en caso de incendio
 Propagación exterior; resistencia al fuego El para uso residencial Vivienda.
 Los parámetros adoptados suponen la adopción de las soluciones concretas que se reflejan en los planos de plantas, fachadas y secciones que componen el proyecto.
 Seguridad de utilización
 Parámetros que determinan las previsiones técnicas
 Aislamiento acústico
 Parámetros que determinan las previsiones técnicas
 Limitación de demanda energética
 Parámetros que determinan las previsiones técnicas
 Diseño y otros
 Parámetros que determinan las previsiones técnicas

B.5 Paredes interiores sobre rasante en contacto con viviendas

Descripción del sistema:

Tabique formado por placa de yeso laminado EI60, resistente al agua, para divisiones de aseos con unidades de alojamiento. Los acabados se describen en el apartado correspondiente de la memoria descriptiva.
 Tabique formado por placa de yeso laminado para divisiones entre unidades de alojamiento. Los acabados se describen en el apartado correspondiente de la memoria descriptiva.

Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo
 El peso propio de los distintos elementos que constituyen la tabiquería se considera en las sobrecargas de uso.
 Salubridad: Protección contra la humedad
 Para resolver las soluciones constructivas se tendrá en cuenta las características del revestimiento exterior previsto y del grado de impermeabilidad exigido en el CTE.
 Salubridad: Evacuación de aguas
 Parámetros que determinan las previsiones técnicas
 Seguridad en caso de incendio

Parámetros

Propagación exterior; resistencia al fuego El para uso residencial Vivienda.
Los parámetros adoptados suponen la adopción de las soluciones concretas que se reflejan en los planos de plantas, fachadas y secciones que componen el proyecto.
Seguridad de utilización
Parámetros que determinan las previsiones técnicas
Aislamiento acústico
Parámetros que determinan las previsiones técnicas
Limitación de demanda energética
Parámetros que determinan las previsiones técnicas
Diseño y otros
Parámetros que determinan las previsiones técnicas

B.8 Suelos interiores sobre rasante en contacto con espacios habitables

Descripción del sistema:

No se proyecta solado alguno encontrándose los actuales totalmente terminados.

B.18 Medianeras

Descripción del sistema:

No se proyecta

C. Sistema de compartimentación:

Se definen en este apartado los elementos de cerramiento y particiones interiores. Los elementos seleccionados cumplen con las prescripciones del Código Técnico de la Edificación, cuya justificación se desarrolla en la memoria de proyecto de ejecución en los apartados específicos de cada Documento Básico.

Se entiende por partición interior, conforme al “Apéndice A: Terminología” del Documento Básico HE1, el elemento constructivo del edificio que divide su interior en recintos independientes. Pueden ser verticales u horizontales.

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

	Descripción del sistema:
Partición 1	Tabique formado por placa de yeso laminado resistente al agua para divisiones de aseos con unidades de alojamiento.
Partición 2	Tabique formado por placa de yeso laminado EI60, resistente al agua, para divisiones de aseos con unidades de alojamiento.
Partición 3	Tabique formado por placa de yeso laminado EI60 para divisiones entre unidades de alojamiento.
Partición 4	Puertas de paso de unidades de alojamiento de hoja abatible, de roble barnizado en color oscuro.
Partición 5	
Partición 6	
Partición 7	
Partición 8	

	Parámetros Descripción de los parámetros determinantes para la elección de los sistemas de particiones: Ruido, Seguridad de incendio, etc
Partición 1	Ruido y seguridad en caso de incendio.
Partición 2	Ruido y seguridad en caso de incendio.
Partición 3	Ruido y diseño.
Partición 4	Ruido, seguridad en caso de incendio y diseño.
Partición 5	
Partición 6	
Partición 7	
Partición 8	

D. Sistema de acabados:

Relación y descripción de los acabados empleados en el edificio, así como los parámetros que determinan las previsiones técnicas y que influyen en la elección de los mismos.

Revestimientos exteriores	Descripción del sistema:
Revestimiento 1	Existentes, con recuperación de la policromía original de fachada.
Revestimiento 2	
Revestimiento 3	

	Parámetros que determinan las previsiones técnicas
Revestimiento 1	Protección contra la humedad y diseño.
Revestimiento 2	
Revestimiento 3	

Revestimientos interiores	Descripción del sistema:
Revestimiento 1	Recuperación de los solados existentes en la medida de lo posible.
Revestimiento 2	
Revestimiento 3	

	Parámetros que determinan las previsiones técnicas
Revestimiento 1	Seguridad en caso de incendio, aislamiento acústico.
Revestimiento 2	
Revestimiento 3	

Solados unidades alojamiento	Descripción del sistema:
Solado 1	Solado cerámico tomado con mortero de cemento.

Solado 2	
Solado 3	
Solado 4	

	Parámetros que determinan las previsiones técnicas
Solado 1	Seguridad de utilización, diseño y otros.
Solado 2	
Solado 3	
Solado 4	

	Descripción del sistema:
Cubierta	
Cubierta 1	Existente.
Cubierta 2	
Cubierta 3	

	Parámetros que determinan las previsiones técnicas
Cubierta 1	Protección contra la humedad, evacuación de aguas.
Cubierta 2	
Cubierta 3	

	Descripción del sistema:
Otros acabados	
Otros acabados 1	Aplacado de aseos y baños de apartamentos realizado con baldosa porcelánica, modelo a escoger por la propiedad, recibido con adhesivo previo embarrado del paramento.
Otros acabados 2	Aplacado de cocina de apartamentos realizado con baldosa porcelánica, modelo a escoger por la propiedad, recibido con adhesivo previo embarrado del paramento.
Otros acabados 3	
Otros acabados 4	
Otros acabados 5	
Otros acabados 6	
Otros acabados 7	
Otros acabados 8	

	Parámetros que determinan las previsiones técnicas
Otros acabados 1	Protección contra la humedad, diseño y otros.
Otros acabados 2	Protección contra la humedad, diseño y otros.
Otros acabados 3	
Otros acabados 4	

E. Sistema de acondicionamiento ambiental:

Entendido como tal, la elección de materiales y sistemas que garanticen las condiciones de higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

Las condiciones aquí descritas deberán ajustarse a los parámetros establecidos en el Documento Básico HS (Salubridad), y en particular a los siguientes:

F. Sistema de servicios:

Se entiende por sistema de servicios el conjunto de servicios externos al edificio necesarios para el correcto funcionamiento de éste.

Abastecimiento de agua	SUMINISTRO DE ESTE SERVICIO.
Evacuación de agua	SUMINISTRO DE ESTE SERVICIO.
Suministro eléctrico	SUMINISTRO DE ESTE SERVICIO.
Telefonía	SUMINISTRO DE ESTE SERVICIO.
Telecomunicaciones	SUMINISTRO DE ESTE SERVICIO.
Recogida de basura	

1.4 Prestaciones del edificio

Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. Se indicarán en particular las acordadas entre promotor y proyectista que superen los umbrales establecidos en CTE.

Requisitos básicos:	Según CTE		En proyecto	Prestaciones según el CTE en proyecto
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	De tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	De tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
	DB-SU	Seguridad de utilización	DB-SU	De tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	Higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	De tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
	DB-HE	Ahorro de energía y aislamiento térmico	DB-HE	De tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio. Cumple con la UNE EN ISO 13 370 : 1999 "Prestaciones térmicas de edificios. Transmisión de calor por el terreno. Métodos de cálculo".
				Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio
Funcionalidad		Utilización	ME / MC	De tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.
		Accesibilidad		De tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.
		Acceso a los servicios		De telecomunicación audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

Requisitos básicos:	Según CTE		En proyecto	Prestaciones que superan el CTE en proyecto
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	No procede
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	No procede
	DB-SU	Seguridad de utilización	DB-SU	No procede
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	No procede
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	No procede
	DB-HE	Ahorro de energía	DB-HE	No procede
Funcionalidad		Utilización	ME	No procede
		Accesibilidad	Apart 4.2	
		Acceso a los servicios	Apart 4.3, 4.4 y otros	

Limitaciones

Limitaciones de uso del edificio:	El edificio solo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto. La dedicación de algunas de sus dependencias a uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de licencia nueva. Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.
-----------------------------------	---

SEVILLA, Noviembre de 2024
EL ARQUITECTO:

HONORIO AGUILAR GARCIA

2. Circunstancias urbanísticas

Para desarrollar el apartado de análisis y justificación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos se incluye **ficha de Declaración de Circunstancias Urbanísticas**. De otro lado se incluyen igualmente tanto las **fichas del Plan Especial de Protección del conjunto histórico, Sector 4 “Santa Catalina - Santiago”** así como la **ficha catastral de la parcela que comprenden el conjunto de la actuación**.

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EXPEDIENTE	
Trabajo	REFORMA DE VIVIENDA PARA EDIFICIO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS
Emplazamiento	CALLE FEDERICO RUBIO, 61, EL PUERTO DE SANTA MARIA, CÁDIZ
Promotor(es)	SL MALUABA 2012
Arquitecto(s)	HONORIO AGUILAR GARCÍA

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL DOCUMENTO A VISAR												
	PGOU	NSM	DSU	POI	PS	PAU	PP	PE	PERI	ED	PA (SNU)	OTROS
Vigente	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Denominación			PERI - SECTOR 4 "SANTA CATALINA - SANTIAGO"								
En tramitación	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Denominación											

PGOU Plan General de Ordenación Urbanística **POI** Plan de Ordenación Intermunicipal **PE** Plan Especial
NSM Normas Subsidiarias Municipales **PS** Plan de Sectorización **PERI** Plan Especial de Reforma Interior
DSU Delimitación de Suelo Urbano **PAU** Programa de Actuación Urbanística **ED** Estudio de Detalle
PP Plan Parcial **PA** Proyecto de Actuación

CLASIFICACIÓN DEL SUELO			
	SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE
Vigente	Consolidado <input checked="" type="checkbox"/> No consolidado <input type="checkbox"/>	Ordenado <input checked="" type="checkbox"/> Sectorizado <input type="checkbox"/> (o programado o apto para urbanizar) No sectorizado <input type="checkbox"/> (o no programado)	<input type="checkbox"/> Protección especial legislación <input type="checkbox"/> Protección especial planeamiento De carácter rural o natural <input type="checkbox"/> Hábitat rural diseminado <input type="checkbox"/>
En tramitación	Consolidado <input type="checkbox"/> No consolidado <input type="checkbox"/>	Ordenado <input type="checkbox"/> Sectorizado <input type="checkbox"/> No sectorizado <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Protección especial legislación <input type="checkbox"/> Protección especial planeamiento De carácter rural o natural <input type="checkbox"/> Hábitat rural diseminado <input type="checkbox"/>

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO	
Vigente	PEPRICHYE
En tramitación	

CUADRO RESUMEN DE NORMAS URBANÍSTICAS

	CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	PROYECTO
PARCELACIÓN	Parcela mínima	EXISTENTE		EXISTENTE
	Parcela máxima			
	Longitud mínima de fachada			
	Diámetro mínimo inscrito			
USOS	Densidad			
	Usos predominantes	RESIDENCIAL		RESIDENCIAL
	Usos compatibles			
	Usos prohibidos			
EDIFICABILIDAD				
ALTURA	Altura máxima, plantas	BAJA + 2		BAJA + 2
	Altura máxima, metros			
	Altura mínimos			
OCUPACIÓN	Ocupación planta baja			Existente
	Ocupación planta primera			Existente
	Ocupación resto plantas			Existente
	Patios mínimos			
SITUACIÓN	Tipología de la edificación			
	Separación lindero público			
	Separación lindero privado			
	Separación entre edificios			
	Profundidad edificable			
	Retranqueos			
PROTECCIÓN	Grado protección Patrimonio-Hco.			
	Nivel máximo de intervención			
OTROS	Cuerpos salientes			
	Elementos salientes			
	Plazas mínimas de aparcamientos			

OBSERVACIONES

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

NO EXISTEN INCUMPLIMIENTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.

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

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

PROMOTOR/A/ES/AS
Fecha y firma

ARQUITECTO/A/S
Fecha y firma

Noviembre de 2024
SL MALUABA 2012

Noviembre de 2024
HONORIO AGUILAR GARCÍA

FICHA DEL CATÁLOGO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

plan especial de protección y reforma interior del conjunto histórico y entorno: el puerto de santa maría 56 N3

1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE
Denominación: CASA Sector: Bando Bajo
Ref. Catastral: 7940903/GA45748 Situación: Federico Rubio 61


2. CARACTERÍSTICAS ACTUALES DEL INMUEBLE
Tipología: Casa patio Uso: Residencial
Conservación: Patologías visibles Nº de Plantas: III
Alteraciones: Distribución interna modificada por su adecuación a casa de vecinos.

3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE
Interés individual: Fachada, tipología y patio principal, Arqueológico Subyacente Grado I.
Interés global: Conforme al caserío tradicional, ayudando a mantener la imagen del conjunto histórico.

4. ALCANCE DE LA PROTECCIÓN
La composición interior a nivel espacial y estructural, las fachadas y elementos arquitectónicos de las mismas, los patios y elementos angulares de los mismos y el tipo de cubierto.

5. ACTUACIONES CONTEMPLADAS
5.1 Actuaciones permitidas
Obras de conservación y mantenimiento, las de consolidación y las de acondicionamiento, así como las de restauración, reforma menor y las de reforma parcial.
5.2 Actuaciones prohibidas
Quedar prohibidas las ampliaciones verticales y horizontales, la demolición total y parcial que no estén contempladas en el Catálogo, definidas en las actuaciones permitidas, salvo las necesarias para las Actuaciones Obligadas.
5.3 Actuaciones obligatorias
Conservar la zona catalogada respetando tipología, morfología y ornamentación original. Restaurar la fachada recuperando cromatismo con morteros y materiales originales, recuperando carpintería de madera y ornamentado y la cerámica.
5.4 Actuaciones recomendadas
Las requeridas para garantizar la conservación de la línea. Reutilización in situ de pavimentos, azulejos, carpinterías y elementos que sean recuperables.

6. OBSERVACIONES
Edificio construido durante el siglo XVII, aunque con importantes reformas en los siglos posteriores para adaptarlo a casa de vecinos.
Durante el siglo XVI fue propiedad de Angélica Vicuña y habitada a finales del mismo siglo por Juan de Villalba, capitán y corregidor de Arzobispo en India.



FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7940903QA4574B0001HM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL FEDERICO RUBIO 61
11500 EL PUERTO DE SANTA MARIA [CÁDIZ]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 562 m2
Año construcción: 1975

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA		225
ALMACEN		32
VIVIENDA		257
ALMACEN		48

PARCELA

Superficie gráfica: 267 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división 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 , 20 de Agosto de 2024

3. Memoria constructiva

Descripción de las soluciones adoptadas

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)

3. Memoria constructiva: Descripción de las soluciones adoptadas:

3.1 Sustentación del edificio*.

Justificación de las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación.

3.2 Sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal).

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

3.3 Sistema envolvente.

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

El Aislamiento térmico de dichos subsistemas, la demanda energética máxima prevista del edificio para condiciones de verano e invierno y su eficiencia energética en función del rendimiento energético de las instalaciones proyectado según el apartado 2.6.2.

3.4 Sistema de compartimentación.

Definición de los elementos de compartimentación con especificación de su comportamiento ante el fuego y su aislamiento acústico y otras características que sean exigibles, en su caso.

3.5 Sistemas de acabados.

Se indicarán las características y prescripciones de los acabados de los paramentos a fin de cumplir los requisitos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

3.6 Sistemas de acondicionamiento e instalaciones.

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

1. Protección contra incendios, anti-intrusión, pararrayos, electricidad, alumbrado, ascensores, transporte, fontanería, evacuación de residuos líquidos y sólidos, ventilación, telecomunicaciones, etc.
2. Instalaciones térmicas del edificio proyectado y su rendimiento energético, suministro de combustibles, ahorro de energía e incorporación de energía solar térmica o fotovoltaica y otras energías renovables.

3.7 Equipamiento.

Definición de baños, cocinas y lavaderos, equipamiento industrial, etc

3.1. Sustentación del edificio¹

Justificación de las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación.

Bases de cálculo

Método de cálculo:

Verificaciones:

Acciones:

No Interviene al ubicarse en un edificio totalmente acabado

3.2 Sistema estructural

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

Cimentación:

Datos y las hipótesis de partida

Programa de necesidades

Bases de cálculo

No Interviene al ubicarse en un edificio totalmente acabado

Estructura portante:

Datos y las hipótesis de partida

Programa de necesidades

Bases de cálculo

procedimientos o métodos empleados

No Interviene al ubicarse en un edificio totalmente acabado

Estructura horizontal:

Datos y las hipótesis de partida

Programa de necesidades

Bases de cálculo

procedimientos o métodos empleados

Características de los materiales que intervienen

No Interviene al ubicarse en un edificio totalmente acabado

SEVILLA, Noviembre de 2024

EL ARQUITECTO:

HONORIO AGUILAR GARCIA

¹ Este apartado, si bien está incluido en la memoria de estructuras, debe cumplimentarse en este momento al formar parte del proyecto básico, tal y como se establece en el Anejo I del CTE.

4. Cumplimiento del CTE

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

También se justificarán las prestaciones del edificio que mejoren los niveles exigidos en el CTE.

4. Cumplimiento del CTE	DB-SE 4.1	Exigencias básicas de seguridad estructural	
	DB-SI 4.2	Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio	X
	SI 1	Propagación interior	X
	SI 2	Propagación exterior	X
	SI 3	Evacuación	X
	SI 4	Instalaciones de protección contra incendios	X
	SI 5	Intervención de bomberos	X
	SI 6	Resistencia al fuego de la estructura	X
	DB-SUA 4.3	Exigencias básicas de seguridad de utilización y accesibilidad	
	SUA1	Seguridad frente al riesgo de caídas	
	SUA2	Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento	
	SUA3	Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento	
	SUA4	Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada	
	SUA5	Seguridad frente al riesgo causado por situaciones con alta ocupación	
	SUA6	Seguridad frente al riesgo de ahogamiento	
	SUA7	Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento	
	SUA8	Seguridad frente al riesgo relacionado con la acción del rayo	
	SUA9	Accesibilidad	
	DB-HS 4.4	Exigencias básicas de salubridad	
	HS1	Protección frente a la humedad	
	HS2	Eliminación de residuos	
	HS3	Calidad del aire interior	
	HS4	Suministro de agua	
	HS5	Evacuación de aguas residuales	
	HS6	Protección frente a la exposición al radón	
	DB-HR 4.5	Exigencias básicas de protección frente el ruido	
	DB-HE 4.6	Exigencias básicas de ahorro de energía	
	HE0	Limitación de consumo energético	
	HE1	Condiciones para el control de la demanda energética	
	HE2	Condiciones de las instalaciones térmicas	
	HE3	Condiciones de las instalaciones de iluminación	
	HE4	Contribución mínima de energía renovable para cubrir la demanda de agua caliente sanitaria	
	HE5	Generación mínima de energía eléctrica procedente de fuentes renovables	
	HE6	Dotaciones mínimas para la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos	

4.2. Seguridad en caso de incendio

REAL DECRETO 450/2022, de 14 de junio, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. (BOE, Martes 15 junio 2022)

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

4.2.1 Tipo de proyecto y ámbito de aplicación del documento básico

Definición del tipo de proyecto de que se trata, así como el tipo de obras previstas y el alcance de las mismas.

Tipo de proyecto ⁽¹⁾	Tipo de obras previstas ⁽²⁾	Alcance de las obras ⁽³⁾	Cambio de uso ⁽⁴⁾
Básico	Reforma	Reforma parcial	Residencial Público

⁽¹⁾ Proyecto de obra; proyecto de cambio de uso; proyecto de acondicionamiento; proyecto de instalaciones; proyecto de apertura...

⁽²⁾ Proyecto de obra nueva; proyecto de reforma; proyecto de rehabilitación; proyecto de consolidación o refuerzo estructural; proyecto de legalización...

⁽³⁾ Reforma total; reforma parcial; rehabilitación integral...

⁽⁴⁾ Indíquese si se trata de una reforma que prevea un cambio de uso o no.

Los establecimientos y zonas de uso industrial a los que les sea de aplicación el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (RD. 2267/2004, de 3 de diciembre) cumplen las exigencias básicas mediante su aplicación.

Deben tenerse en cuenta las exigencias de aplicación del Documento Básico CTE-SI que prescribe el apartado III (Criterios generales de aplicación) para las reformas y cambios de uso.

4.2.2 SECCIÓN SI 1: Propagación interior

Compartimentación en sectores de incendio

Los edificios y establecimientos estarán compartimentados en sectores de incendios en las condiciones que se establecen en la tabla 1.1 de esta Sección, mediante elementos cuya resistencia al fuego satisfaga las condiciones que se establecen en la tabla 1.2 de esta Sección.

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

Toda zona cuyo uso previsto sea diferente y subsidiario del principal del edificio o del establecimiento en el que esté integrada debe constituir un sector de incendio diferente cuando supere los límites que establece la tabla 1.1.

Sector	Superficie construida (m ²)		Uso previsto ⁽¹⁾	Resistencia al fuego del elemento compartimentador ⁽²⁾ ⁽³⁾	
	Norma	Proyecto		Norma	Proyecto
Sector 1: Vivienda	2.500	490,66	Residencial Público	EI-60	EI-180 paredes R-90 techo

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

⁽²⁾ Los valores mínimos están establecidos en la Tabla 1.2 de esta Sección.

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

Ascensores

Ascensor	Número de sectores que atraviesa	Resistencia al fuego de la caja ⁽¹⁾		Vestíbulo de independencia		Puerta	
		Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-

⁽¹⁾ Las condiciones de resistencia al fuego de la caja del ascensor dependen de si delimitan sectores de incendio y están contenidos o no en recintos de escaleras protegidas, tal como establece el apartado 1.4 de esta Sección.

Locales de riesgo especial

Los locales y zonas de riesgo especial se clasifican conforme a tres grados de riesgo (alto, medio y bajo) según los criterios que se establecen en la tabla 2.1 de esta Sección, cumpliendo las condiciones que se establecen en la tabla 2.2 de esta Sección.

Local o zona	Superficie construida (m ²)		Nivel de riesgo ⁽¹⁾	Vestíbulo de independencia ⁽²⁾		Resistencia al fuego del elemento compartimentador (y sus puertas) ⁽³⁾	
	Norma	Proyecto		Norma	Proyecto	Norma	Proyecto

⁽¹⁾ Según criterios establecidos en la Tabla 2.1 de esta Sección.

⁽²⁾ La necesidad de vestíbulo de independencia está en función del nivel de riesgo del local o zona, conforme exige la Tabla 2.2 de esta Sección.

⁽³⁾ Los valores mínimos están establecidos en la Tabla 2.2 de esta Sección.

Reacción al fuego de elementos constructivos, decorativos y de mobiliario

Los elementos constructivos deben cumplir las condiciones de reacción al fuego que se establecen en la tabla 4.1 de esta Sección.

Situación del elemento	Revestimiento			
	De techos y paredes		De suelos	
	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
Zonas ocupables	C-s2,d0	C-s2,d0	E _{FL}	E _{FL}
Pasillos y escaleras protegidos	B-s1,d0	B-s1,d0	C _{FL} -s1	C _{FL} -s1
Recintos de riesgo especial	B-s1,d0	B-s1,d0	B _{FL} -s1	B _{FL} -s1

4.2.3 SECCIÓN SI 2: Propagación exterior

Distancia entre huecos

Se limita en esta Sección la distancia mínima entre huecos entre dos edificios, los pertenecientes a dos sectores de incendio del mismo edificio, entre una zona de riesgo especial alto y otras zonas, o hacia una escalera o pasillo protegido desde otras zonas. El paño de fachada o de cubierta que separa ambos huecos deberá ser como mínimo EI-60.

Fachadas				Cubiertas		
Distancia horizontal (m) ⁽¹⁾		Distancia vertical (m)		Distancia (m)		
Ángulo entre planos	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
180	d ≥ 0,50 m	CUMPLE	≥ 1 m	CUMPLE		-
-		-		-		-

⁽¹⁾ La distancia horizontal entre huecos depende del ángulo α que forman los planos exteriores de las fachadas: Para valores intermedios del ángulo α , la distancia d puede obtenerse por interpolación

α	0° (fachadas paralelas enfrentadas)	45°	60°	90°	135°	180°
d (m)	3,00	2,75	2,50	2,00	1,25	0,50

Protección de las escaleras

Las condiciones de protección de las escaleras se establecen en la Tabla 5.1 de esta Sección.

- Las escaleras protegidas deben cumplir además las condiciones de ventilación que se contienen en la definición del término que obra en el Anejo SI-A (Terminología) del Documento Básico CTE-SI.
- Las escaleras especialmente protegidas deben cumplir además las condiciones de ventilación que se contienen en la definición del término que obra en el Anejo SI-A (Terminología) del Documento Básico CTE-SI.
- Las escaleras que sirvan a diversos usos previstos cumplirán en todas las plantas las condiciones más restrictivas de las correspondientes a cada uno de ellos.

Escalera	Sentido de evacuación (asc./desc.)	Altura de evacuación (m)	Protección ⁽¹⁾		Vestíbulo de independencia ⁽²⁾		Anchura ⁽³⁾ (m)		Ventilación			
			Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Natural (m ²)		Forzada	
									Norma	Proy.	Norma	Proy.
Escalera	Desc.	<28 m.	No Protegida	No Protegida	No	No	1,00	1,00			Si	Cumple
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

⁽¹⁾ Las escaleras serán protegidas o especialmente protegidas, según el sentido y la altura de evacuación y usos a los que sirvan, según establece la Tabla 5.1 de esta Sección:
No protegida (NO PROCEDE); Protegida (P); Especialmente protegida (EP).

⁽²⁾ Se justificará en la memoria la necesidad o no de vestíbulo de independencia en los casos de las escaleras especialmente protegidas.

⁽³⁾ El dimensionado de las escaleras de evacuación debe realizarse conforme a lo que se indica en la Tabla 4.1 de esta Sección. Como orientación de la capacidad de evacuación de las escaleras en función de su anchura, puede utilizarse la Tabla 4.2 de esta Sección (a justificar en memoria).

Vestíbulos de independencia

Los vestíbulos de independencia cumplirán las condiciones que se contienen en la definición del término que obra en el Anejo SI-A (Terminología) del Documento Básico CTE-SI.

Las condiciones de ventilación de los vestíbulos de independencia de escaleras especialmente protegidas son las mismas que para dichas escaleras.

Vestíbulo de independencia ⁽¹⁾	Recintos que acceden al mismo	Resistencia al fuego del vestíbulo		Ventilación				Puertas de acceso		Distancia entre puertas (m)	
		Norma	Proy.	Natural (m ²)		Forzada		Norma	Proy.	Norma	Proy.
				Norm	Proy.	Norm	Proy.				
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

⁽¹⁾ Señálese el sector o escalera al que sirve.

4.2.5: SECCIÓN SI 4: Dotación de instalaciones de protección contra incendios

- La exigencia de disponer de instalaciones de detección, control y extinción del incendio viene recogida en la Tabla 1.1 de esta Sección en función del uso previsto, superficies, niveles de riesgo, etc.
- Aquellas zonas cuyo uso previsto sea diferente y subsidiario del principal del edificio o del establecimiento en el que deban estar integradas y que deban constituir un sector de incendio diferente, deben disponer de la dotación de instalaciones que se indica para el uso previsto de la zona.
- El diseño, la ejecución, la puesta en funcionamiento y el mantenimiento de las instalaciones, así como sus materiales, sus componentes y sus equipos, cumplirán lo establecido, tanto en el apartado 3.1. de la Norma, como en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios (RD. 1942/1993, de 5 de noviembre) y disposiciones complementarias, y demás reglamentación específica que le sea de aplicación.

Recinto, planta, sector	Extintores portátiles		Columna seca		B.I.E.		Detección y alarma		Instalación de alarma		Rociadores automáticos de agua	
	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
S1 Apartamentos	1 cada 15 m.	cumple					Sup. >500	SI				
En caso de precisar otro tipo de instalaciones de protección (p.ej. ventilación forzada de garaje, extracción de humos de cocinas industriales, sistema automático de extinción, ascensor de emergencia, hidrantes exteriores etc.), consígnese en las siguientes casillas el sector y la instalación que se prevé:												
-	-											
-	-											

4.2.6: SECCIÓN SI 5: Intervención de los bomberos

Aproximación a los edificios

Los viales de aproximación a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado 1.2 de esta Sección, deben cumplir las condiciones que se establecen en el apartado 1.1 de esta Sección.

Anchura mínima libre (m)		Altura mínima libre o gálibo (m)		Capacidad portante del vial (kN/m ²)		Tramos curvos					
						Radio interior (m)		Radio exterior (m)		Anchura libre de circulación (m)	
Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
3,50		4,50		20		5,30		12,50		7,20	

Entorno de los edificios

- Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 metros deben disponer de un espacio de maniobra a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos principales que cumpla las condiciones que establece el apartado 1.2 de esta Sección.
- El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos. De igual forma, donde se prevea el acceso a una fachada con escaleras o plataformas hidráulicas, se evitarán elementos tales como cables eléctricos aéreos o ramas de árboles que puedan interferir con las escaleras, etc.
- En el caso de que el edificio esté equipado con columna seca debe haber acceso para un equipo de bombeo a menos de 18 m de cada punto de conexión a ella, debiendo ser visible el punto de conexión desde el camión de bombeo.

Anchura mínima libre (m)		Altura libre (m) ⁽¹⁾		Separación máxima del vehículo (m) ⁽²⁾		Distancia máxima (m) ⁽³⁾		Pendiente máxima (%)		Resistencia al punzonamiento del suelo	
Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
5 m		La del Edif.		23 m		30 m		10		10 t	

⁽¹⁾ La altura libre normativa es la del edificio.

⁽²⁾ La separación máxima del vehículo al edificio desde el plano de la fachada hasta el eje de la vía se establece en función de la siguiente tabla:

edificios de hasta 15 m de altura de evacuación	23 m
edificios de más de 15 m y hasta 20 m de altura de evacuación	18 m
edificios de más de 20 m de altura de evacuación	10 m

⁽³⁾ Distancia máxima hasta cualquier acceso principal del edificio.

Accesibilidad por fachadas

- Las fachadas a las que se hace referencia en el apartado 1.2 de esta Sección deben disponer de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios. Las condiciones que deben cumplir dichos huecos están establecidas en el apartado 2 de esta Sección.
- Los aparcamientos robotizados dispondrán, en cada sector de incendios en que estén compartimentados, de una vía compartimentada con elementos EI-120 y puertas EI₂ 60-C5 que permita el acceso de los bomberos hasta cada nivel existente, así como sistema de extracción mecánica de humos.

Altura máxima del alféizar (m)		Dimensión mínima horizontal del hueco (m)		Dimensión mínima vertical del hueco (m)		Distancia máxima entre huecos consecutivos (m)	
Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
1,20	CUMPLE	0,80	CUMPLE	1,20	CUMPLE	25,00	CUMPLE

4.2.7: SECCIÓN SI 6: Resistencia al fuego de la estructura

La resistencia al fuego de un elemento estructural principal del edificio (incluidos forjados, vigas, soportes y tramos de escaleras que sean recorrido de evacuación, salvo que sean escaleras protegidas), es suficiente si:

- alcanza la clase indicada en la Tabla 3.1 de esta Sección, que representa el tiempo en minutos de resistencia ante la acción representada por la curva normalizada tiempo temperatura (en la Tabla 3.2 de esta Sección si está en un sector de riesgo especial) en función del uso del sector de incendio y de la altura de evacuación del edificio;
- soporta dicha acción durante un tiempo equivalente de exposición al fuego indicado en el Anejo B.

Sector o local de riesgo especial	Uso del recinto inferior al forjado considerado	Material estructural considerado ⁽¹⁾			Estabilidad al fuego de los elementos estructurales	
		Soportes	Vigas	Forjado	Norma	Proyecto ⁽²⁾
S1 (Residencial Público)	Residencial Público	Muros de carga	Hormigón	Hormigón	R-90	R-90

⁽¹⁾ Debe definirse el material estructural empleado en cada uno de los elementos estructurales principales (soportes, vigas, forjados, losas, tirantes, etc.)

⁽²⁾ La resistencia al fuego de un elemento puede establecerse de alguna de las formas siguientes:

- comprobando las dimensiones de su sección transversal obteniendo su resistencia por los métodos simplificados de cálculo con datos en los anejos B a F, aproximados para la mayoría de las situaciones habituales;
- adoptando otros modelos de incendio para representar la evolución de la temperatura durante el incendio;
- mediante la realización de los ensayos que establece el R.D. 312/2005, de 18 de marzo.

Deberá justificarse en la memoria el método empleado y el valor obtenido.

SEVILLA, Noviembre de 2024

EL ARQUITECTO:

HONORIO AGUILAR GARCIA

5.1 Accesibilidad en edificios

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

Para desarrollar el apartado de análisis y justificación del cumplimiento de la normativa de accesibilidad en la edificación se incluirá en este apartado las **ficha de “justificación del cumplimiento de la norma”** aprobadas en la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelo de fichas y tablas justificativas del Decreto 293/2009, referidas al Decreto 293/2009 de Decreto 293/2009, de normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en 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.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero)

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
REFORMA DE VIVIENDA	
ACTUACIÓN	
REFORMA DE VIVIENDA PARA EDIFICIO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
RESIDENCIAL PÚBLICO	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	22
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	1
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACIÓN	
CALLE FEDERICO RUBIO, 61, EL PUERTO DE SANTA MARÍA, CÁDIZ	
TITULARIDAD	
SL MALUABA 2012	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
SL MALUABA 2012	
PROYECTISTA/S	
HONORIO AGUILAR GARCÍA	

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
 - FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
 - FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
 - FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
-
- TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
 - TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
 - TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
 - TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
 - TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
 - TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
 - TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
 - TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
 - TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
 - TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
 - TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
 - TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
 - TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

En SEVILLA, a 22 de NOVIEMBRE de 2024



Fdo. Honorio Aguilar García

REFORMA DE VIVIENDA PARA EDIFICIO DE
APARTAMENTOS TURISTICOS EN CALLE FEDERICO
RUBIO, 61, EL PUERTO DE SANTA MARÍA, CÁDIZ

Estudio de Gestión de Residuos

ESTUDIO BÁSICO DE GESTIÓN DE RESIDUOS

REFORMA DE VIVIENDA PARA EDIFICIO
DE APARTAMENTOS TURISTICOS
EN CALLE FEDERICO RUBIO, 61,
EL PUERTO DE SANTA MARÍA, CÁDIZ

0. DATOS DE LA OBRA.

Tipo de obra	Reforma de vivienda para edificio de apartamentos turísticos
Emplazamiento	Calle Federico Rubio, 61, El Puerto de Santa María, Cádiz
Fase de proyecto	Básico
Técnico redactor	Honorio Aguilar García
Dirección facultativa	Arquitectos: Honorio Aguilar García Arquitecto Técnico:
Productor de residuos (1)	SL MALUABA 2012

1. ESTIMACIÓN DE LA CANTIDAD DE RCDs QUE SE GENERARÁN EN OBRA.

1.a. Estimación cantidades totales.

Tipo de obra	Superficie construida (m ²)	Coefficiente (m ³ /m ²) (2)	Volumen RCDs (m ³) total	Peso RCDs (t) (3) Total
Nueva construcción		0,12	0	0
Demolición		0,85	0	0
Reforma	490,66	0,12	58,8792	47,10336
Total			58,8792	47,10336

Volumen en m ³ de Tierras no reutilizadas procedentes de excavaciones y movimientos (4)	
--	--

1.b. Estimación cantidades por tipo de RCDs, codificados según Listado Europeo de Residuos (LER).

Introducir Peso Total de RCDs (t) de la tabla anterior		58,8792	
RESIDUOS NO PELIGROSOS			
Código LER	Tipo de RCD	Porcentaje sobre totales (5)	Peso (t) (6)
17 01 01	Hormigón	0,120	7,065504
17 01 02; 17 01 03	Ladrillos; Tejas y materiales cerámicos	0,540	31,794768
17 02 01	Madera	0,040	2,355168
17 02 02	Vidrio	0,050	2,94396
17 02 03	Plástico	0,015	0,883188
17 04 07	Metales mezclados	0,025	1,47198
17 08 02	Materiales de construcción a base de yeso no contaminados con sustancias peligrosas	0,020	1,177584
20 01 01	Papel y cartón	0,030	1,766376
17 09 04	Otros RCDs mezclados que no contengan mercurio, PCB o sustancias peligrosas	0,160	9,420672

RESIDUOS PELIGROSOS (obras de demolición, rehabilitación, reparación o reforma) (7)		
Código LER	Tipo de RCD	Peso (t) o Volumen (m ³)

2. MEDIDAS PARA LA PREVENCIÓN DE RESIDUOS EN LA OBRA OBJETO DEL PROYECTO.

Marcar las que se consideren oportunas. El redactor introducirá además aquellas medidas que considere necesarias para minimizar el volumen de residuos.

X	Todos los agentes intervinientes en la obra deberán conocer sus obligaciones en relación con los residuos y cumplir las órdenes y normas dictadas por la Dirección Técnica.
X	Se deberá optimizar la cantidad de materiales necesarios para la ejecución de la obra. Un exceso de materiales es origen de más residuos sobrantes de ejecución.
X	Se preverá el acopio de materiales fuera de zonas de tránsito de la obra, de forma que permanezcan bien embalados y protegidos hasta el momento de su utilización, con el fin de evitar la rotura y sus consiguientes residuos.
	Si se realiza la clasificación de los residuos, habrá que disponer de los contenedores más adecuados para cada tipo de material sobrante. La separación selectiva se deberá llevar a cabo en el momento en que se originan los residuos. Si se mezclan, la separación posterior incrementa los costes de gestión.
X	Los contenedores, sacos, depósitos y demás recipientes de almacenaje y transporte de los diversos residuos deberán estar debidamente etiquetados.
	Se dispondrá en obra de maquinaria para el machaqueo de residuos pétreos, con el fin de fabricar áridos reciclados.
X	Se impedirá que los residuos líquidos y orgánicos se mezclen fácilmente con otros y los contaminen. Los residuos se deben depositar en los contenedores, sacos o depósitos adecuados.
	Otras (indicar cuáles)

3. OPERACIONES DE REUTILIZACIÓN, VALORIZACIÓN O ELIMINACIÓN A QUE SE DESTINARÁN LOS RCDs QUE SE GENERARÁN EN OBRA. (8)

OPERACIONES DE REUTILIZACIÓN

Marcar las operaciones que se consideren oportunas. Hay que tener en cuenta que los materiales reutilizados deben cumplir las características adecuadas para el fin al que se destinan y que se deberá acreditar de forma fehaciente la reutilización y destino de los mismos.

X	Las tierras procedentes de la excavación se reutilizarán para rellenos, ajardinamientos, etc...	Propia obra / Obra externa (indicar cuál)
	Las tierras procedentes de la excavación se reutilizarán para trasdosados de muros, bases de soleras, etc...	Propia obra / Obra externa (indicar cuál)
	Se reutilizarán materiales como tejas, maderas, etc...	Propia obra
	Otras (indicar cuáles)	Propia obra / Obra externa (indicar cuál)

OPERACIONES DE VALORIZACIÓN, ELIMINACIÓN.

En este apartado debemos definir qué operaciones se llevarán a cabo y cuál va a ser el destino de los RCDs que se produzcan en obra. (9)

RESIDUOS NO PELIGROSOS		
Tipo de RCD	Operación en obra (10)	Tratamiento y destino (11)
17 01 01:Hormigón	Ninguna	Valorización en instalación autorizada
17 01 02; 17 01 03: Ladrillos; Tejas y materiales cerámicos	Ninguna	Valorización en instalación autorizada
17 02 01: Madera	Separación	Valorización en instalación autorizada
17 02 02: Vidrio	Separación	Valorización en instalación autorizada
17 02 03: Plástico	Ninguna	Valorización en instalación autorizada
17 04 07: Metales mezclados	Ninguna	Valorización en instalación autorizada
17 08 02 : Materiales de construcción a base de yeso	Ninguna	Valorización en instalación autorizada
20 01 01: Papel y cartón	Separación	Valorización en instalación autorizada
17 09 04: Otros RCDs	Ninguna	Valorización en instalación autorizada

RESIDUOS PELIGROSOS (obras de demolición, rehabilitación, reparación o reforma)			
Tipo de RCD	Peso (t) o Volumen (m ³)	Operación en obra (10)	Tratamiento y destino (11)
		Separación	Tratamiento en gestor autorizado de RPs.

4. MEDIDAS PARA LA SEPARACIÓN DE LOS RESIDUOS EN OBRA.

Marcar lo que proceda.

El poseedor de RCDs (contratista) separará en obra los siguientes residuos, para lo cual se habilitarán los contenedores adecuados:	
<input type="checkbox"/>	Hormigón.
<input type="checkbox"/>	Ladrillos, tejas y cerámicos.
<input checked="" type="checkbox"/>	Madera.
<input checked="" type="checkbox"/>	Vidrio.
<input type="checkbox"/>	Plástico.
<input type="checkbox"/>	Metales.
<input checked="" type="checkbox"/>	Papel y cartón.
<input type="checkbox"/>	Otros (indicar cuáles).

El poseedor de RCDs (contratista) no hará separación in situ por falta de espacio físico en la obra. Encargará la separación de los siguientes residuos a un agente externo:	
<input type="checkbox"/>	Hormigón.
<input type="checkbox"/>	Ladrillos, tejas y cerámicos.
<input type="checkbox"/>	Madera.
<input type="checkbox"/>	Vidrio.
<input type="checkbox"/>	Plástico.
<input type="checkbox"/>	Metales.
<input type="checkbox"/>	Papel y cartón.
<input type="checkbox"/>	Otros (indicar cuáles).

<input checked="" type="checkbox"/>	Al no superarse los valores límites establecidos en el RD 105/2008, no se separarán los RCDs in situ. El poseedor de residuos (contratista) o un agente externo se encargará de la recogida y transporte para su posterior tratamiento en planta.
-------------------------------------	---

En el caso de que el poseedor de residuos encargue la gestión a un agente externo, deberá obtener del gestor la documentación acreditativa de que éste ha cumplido, en su nombre, la obligación recogida en este apartado.

5. VALORACIÓN DEL COSTE DE LA GESTIÓN DE RCDs.

Tipo de Residuo	Volumen (m ³) (12)	Coste gestión (€/m ³) (13)	Total (€) (14)
Residuos de Construcción y Demolición.	47,10336	15	706,5504
Tierras no reutilizadas.		5	0
			706,5504

Sevilla, 22 de Noviembre de 2024



Fdo.: El Técnico Redactor.

Fdo.: El productor de Residuos.

ESTUDIO ACÚSTICO sobre ruidos y vibraciones según Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

ESTUDIO ACÚSTICO SOBRE RUIDOS Y VIBRACIONES SEGÚN DECRETO 6/2012, DE 17 DE ENERO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA EN ANDALUCÍA.

1. Identificación de la actividad

La actividad residencial público que nos ocupa se encuentra ubicada en zona residencial del centro histórico de la ciudad, clasificada dentro de las áreas de sensibilidad acústica (artículo 7 del Decreto) como "tipo a, sector del territorio con predominio de suelo de uso residencial".

Dicha actividad se enclava en una edificación entre medianeras. Las edificaciones colindantes, igualmente residenciales, se encuentran de igual modo entre medianeras en sus parcelas respectivas.

2. Identificación de las fuentes de ruido, ubicación y niveles de potencia sonora

Las fuentes de ruidos previstas se corresponden con las bombas de calor localizadas en cada uno de los apartamentos proyectados así como del ascensor para el acceso a todas las plantas de la edificación:

Fuente de ruido	Potencia frigorífica y calorífica (w)	Modelo (Marca)	Nivel de potencia sonora Lw(dBA)	Nivel de presión sonora SPL a 1m (dBA)
Unidades de Alojamiento 2-5 (dos unidades)	6.800 7.500	ZBAG71A DE DAIKIN	31	29
Unidades de Alojamiento 1-3-4-6-7 (cinco unidades)	12.100 13.500	ZBAG125A DE DAIKIN	38	36
Ascensor	1.100	Ascensor	25	23

La ubicación de los equipos se proyecta en la zona de instalaciones proyectada sobre la terraza de cubierta de planta segunda. Asimismo, el nivel de presión sonora simultáneo, a 1m de distancia de la fuente será:

$$SPL_{1m} = L_w + 10 \cdot \log \frac{Q}{4\pi d^2}$$

dónde: L_w = potencia sonora de la fuente/s.
 Q = factor de directividad ⁽¹⁾
 d = distancia a la fuente (m)

- (1) Como la fuente de ruido se asienta sobre estructura de acero con amortiguadores y existen elementos perimetrales delimitadores en sus proximidades, el factor de directividad Q se tomará igual a 8.

En el caso de que funcionen todos los equipos de la zona de instalaciones simultáneamente junto con el ascensor, los niveles de potencia L_w serán:

$$\Sigma L_w = 10 \text{ Log } (2 \times 10^{31/10} + 5 \times 10^{38/10} + 1 \times 10^{25/10}) = 45,03 \text{ dBA}$$

$$SPL_{1m} = 45,36 \text{ dBA}$$

Las unidades productoras se instalarán en la zona de instalaciones de cubierta de planta segunda. Dichas máquinas serán ubicadas directamente en el exterior sobre amortiguadores, a una distancia mínima de 70 cm. de las medianeras y de 5 cm. del forjado superior.

Las unidades interiores (evaporadoras) se fijarán en los forjados existentes de los apartamentos de planta baja, primera y segunda.

3. Estimación de los aislamientos acústicos de los cerramientos existentes en del edificio objeto de la actividad.

Las características constructivas y acústicas de los cerramientos a través de los cuales se pueden producir inmisiones sonoras, se describen en el siguiente cuadro:

Edificación estudiada	Situación	Elemento constructivo	Descripción	Aislamiento (dBA)
Edificación Residencial	c/ Federico Rubio, 61	Cubierta	Forjado Unidireccional de Hormigón armado terminación azotea	56
Edificación Residencial	c/ Federico Rubio, 61	Fachadas	2 pie ladrillo macizo	69
Edificación Residencial	c/ Federico Rubio, 61	Medianeras	2 pie ladrillo macizo	69
Edificación Residencial	c/ Federico Rubio, 61	Fachadas Patio	2 pie ladrillo macizo	69
Edificación Residencial	c/ Federico Rubio, 61	Ventanas	Ventanas y cristaleras de la edificación actual compuestas por vidrio climalit de 4+6+4 mm.	36

Teniendo en cuenta estos valores se procede al cálculo de los valores globales de cada uno de los elementos de la envolvente que componen la edificación teniendo en cuenta la siguiente fórmula:

$$Ag = 10 \log \frac{S_c + S_v + S_p}{S_c / 10^{ac/10} + S_v / 10^{av/10}} = \text{dBA}$$

Dónde:

Ag = Aislamiento acústico global

Sc = Superficie ciega

ac = Aislamiento acústico del cerramiento ciego

Sv = Superficie ventanas

av = Aislamiento acústico del cerramiento de ventana

Sp = Superficie puertas

ap = Aislamiento acústico del cerramiento de puertas

Fachada ppal.: Compuesta por los elementos especificados en la tabla anterior.

Sc = 76,04 m² ac = 69 dBA

Sv = 30,46 m² av = 36 dBA

Ag = 41,43 dBA

Fachada posterior: Compuesta por los elementos especificados en la tabla anterior.

Sc = 109,56 m² ac = 69 dBA

Sv = 24,60 m² av = 36 dBA

Ag = 43,36 dBA

Fachada Patio: Compuesta por los elementos especificados en la tabla anterior.

Sc = 148,49 m² ac = 69 dBA

Sv = 13,91 m² av = 36 dBA

Ag = 46,65 dBA

Fachada ático a terraza: Compuesta por los elementos especificados en la tabla anterior.

Sc = 27,52 m² ac = 69 dBA

Sv = 3,68 m² av = 36 dBA

Ag = 45,27 dBA

Medianera Izquierda: Compuesta por los elementos especificados en la tabla anterior.

Ag = 69 dBA

Medianera Derecha: Compuesta por los elementos especificados en la tabla anterior.

Ag = 69 dBA

Cubierta: Compuesta por los elementos especificados en la tabla anterior.

Ag = 56 dBA

4. Estimación de los límites admisibles de Emisión e Inmisión sonora en edificaciones

En las edificaciones no se superarán los índices de ruidos L (dBA) establecidos tanto en el decreto 6/2012, de 17 de enero, como en la Ordenanza Municipal contra la contaminación acústica, ruidos y vibraciones de Sevilla, aprobada con fecha 25 de julio de 2014.

- Según el decreto 6/2012, en la tabla I del artículo 9 correspondiente a áreas urbanizadas existentes, y teniendo en cuenta que la actividad queda clasificada dentro de las áreas de sensibilidad acústica como “*tipo a, sector del territorio con predominio de suelo de uso residencial*”, los valores de inmisión sonora son:

Tipo de área acústica		Índices de Ruido		
		L _d	L _e	L _n
a	Sector del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55

Dónde:

L_d: índice de ruido diurno.

L_e: índice de ruido vespertino.

L_n: índice de ruido nocturno.

- Según la Ordenanza Municipal contra la contaminación acústica, ruidos y vibraciones de Sevilla, aprobada con fecha 25 de julio de 2014 se debe tener en cuenta que los límites de emisión e inmisión sonora de la zona en la que nos encontramos son los siguientes:

Calidad acústica de ruido aplicable al espacio exterior de áreas urbanas existentes:

Tipo de área acústica		Índices de Ruido		
		L _d	L _e	L _n
a	Sector del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55

Límites de inmisión de ruido en el exterior aplicables a actividades y a nuevas infraestructuras portuarias de competencia local:

Tipo de área acústica		Índices de Ruido		
		L _d	L _e	L _n
a	Sector del territorio con predominio de suelo de uso residencial	55	55	45

Límites de inmisión de ruido en el interior aplicables a actividades y a nuevas infraestructuras portuarias de competencia local:

Uso del edificio dónde se encuentra el local receptor	Tipo de recinto receptor	Índices de Ruido		
		L _d	L _e	L _n
Residencial	Estancias	40	40	30
	Dormitorios	35	35	25
	Zonas comunes del edificio	50	50	40

Dónde:

- L_d: índice de ruido diurno.
- L_e: índice de ruido vespertino.
- L_n: índice de ruido nocturno.

Las diferentes edificaciones sobre las que se calcula el índice de ruido L_d, L_e y L_n (índices de ruido diurno, vespertino y nocturno respectivamente), su situación, zonificación y tipo de locales, se describen en el siguiente cuadro, teniendo en cuenta que nos encontramos en zona residencial:

Edificación sobre la que se calcula el Límite de Inmisión	Situación	Zonificación	Tipo de local	Límite de Inmisión		
				L _d	L _e	L _n
Edificación	Calle Federico Rubio, 59	Residencial	Vivienda	40	40	30
Edificación	Calle Federico Rubio, 63	Residencial	Vivienda	40	40	30

5. Conclusión.

Teniendo en cuenta el uso de la actividad que nos ocupa, que es un edificio entre medianeras, que las edificaciones colindantes (al igual que la edificación del presente proyecto) se encuentran igualmente entre medianeras y considerando el índice de ruido L (dBA) tanto de emisión como de inmisión de las normativas a tener en cuenta, los aislamientos de los cerramientos de fachadas y los aislamientos de forjado superior, se cumple lo establecido por la ordenanza municipal de protección del medio ambiente en materia de ruidos y vibraciones.

Sevilla, de Noviembre de 2024
EL ARQUITECTO:

Fdo: Honorio Aguilar García

JUSTIFICACIÓN DEL DECRETO 194/2010, DE 20 DE ABRIL, DE ESTABLECIMIENTOS DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y DECRETO 31/2024 DE 29 DE ENERO POR EL QUE SE MODIFICAN DIVERSAS DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO, ESTABLECIMIENTOS DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y HOTELEROS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

Se justifica en el presente apartado el decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos así como el decreto 31/2024, de 29 de enero, en el que se engloba la actividad del presente proyecto.

Los apartamentos turísticos del presente proyecto se engloban en la categoría de dos llaves, modalidad de ciudad.

En el anexo I del mencionado decreto se especifican los requisitos mínimos específicos para el tipo de apartamentos turísticos en el que se localiza la actividad:

1. ZONA DE COMUNICACIONES.

1.1. Accesos.

Al tratarse de apartamentos de categoría dos llaves no es necesaria la entrada diferenciada para usuarios y para servicio.

1.2. Vestíbulos.

A) Requisitos comunes a todas las categorías.

Todos los edificios/complejos de apartamentos turísticos integrados por más de diez unidades alojamiento dispondrán de un vestíbulo con las instalaciones adecuadas a su capacidad de alojamiento para la prestación del servicio de recepción y conserjería.

El presente proyecto contempla un total de 7 unidades de alojamiento por lo que no es necesario vestíbulo para la prestación del servicio de recepción conserjería, no obstante se proyecta zona de recepción en el acceso al mismo.

1.3. Pasillos - Requisitos en función de la categoría.

Los pasillos y galería de circulación de zonas comunes cumplen con la anchura mínima superior a los 1,20 m. necesarios según normativa.

1.4. Escaleras.

La escalera principal del edificio que conecta la planta baja con planta primera cuenta con un ámbito de 1,20 m. y los tramos de escalera principal desde planta primera hasta planta segunda de la edificación cuenta con un ámbito de 1,10 m.

2. ZONA DE USUARIOS.

2.1. Unidades de alojamiento.

A) Requisitos comunes a todas las categorías.

a) Todas las unidades de alojamiento deberán estar identificadas mediante un número o con una denominación específica que figurará en el exterior de la puerta de entrada.

b) Las unidades de alojamiento estarán dotadas al menos de salón-comedor, cocina, dormitorio y baño o aseo. En las unidades de alojamiento de una o dos plazas el salón-comedor, el dormitorio y la cocina se podrán unificar en una pieza común denominada estudio.

c) A estos efectos, se entiende por dormitorio cada una de las piezas de la unidad de alojamiento que esté destinada exclusivamente a esta finalidad.

d) Los muebles, el equipamiento (vajilla y cubertería, ropas de cama, mesa y aseo, utensilios de cocina) y la decoración serán los adecuados en cantidad y calidad a la capacidad y categoría del alojamiento.

e) El salón de estar-comedor de cada unidad, tendrá ventilación directa al exterior o patio ventilado, dotado de mobiliario idóneo y suficiente.

- f) Podrán instalarse camas convertibles en el salón-comedor, a razón de una plaza por cada seis metros cuadrados.
- g) La altura de las puertas será como mínimo de 2,03 metros y deben abrirse como mínimo noventa grados.
- h) La altura libre de techo será de 2,50 m como mínimo.
- i) En las unidades con mansardas o techos abuhardillados, el 60% de su superficie tendrá, al menos, la altura mínima indicada en este Decreto y el resto será superior a 1,50 metros.
- j) En el cómputo de la superficie mínima preceptiva de los dormitorios y salones no se incluirán las correspondientes a baños, aseos y zonas de acceso a los mismos. Sin embargo, se incluirá en ese cómputo la superficie de los armarios, empotrados o no, hasta un máximo del 15% de la superficie de las unidades.
- k) Para que pueda ser considerada una unidad de alojamiento como «apartamento con terraza» la superficie de la unidad deberá tener la superficie indicada para cada categoría, computándose separadamente la superficie de la terraza.
- l) En las unidades con terraza, éstas tendrán una superficie mínima de 3,30 m² y un fondo mínimo de 1,30 metros.
- m) La capacidad en plazas de cada unidad de alojamiento vendrá determinada por el número de camas existentes en los dormitorios y por el de camas convertibles o muebles-cama.
- n) El número de plazas de las camas convertibles no podrá exceder del 50 por ciento de las fijas, a excepción de los estudios, cuyas camas podrán ser convertibles o muebles y de los apartamentos de un dormitorio que podrán tener dos plazas convertibles.

Las unidades de alojamiento proyectadas en el presente documento cumplen con lo establecido por el anexo I en el presente apartado, estando dotadas al menos de salón-comedor, cocina, dormitorio y aseo, proyectándose un total de 7 unidades de alojamiento.

Resumen de unidades de alojamiento con camas convertibles y fijas:

Unidad de Alojamiento	Plazas Fijas	Plazas Convertibles
1	2	2
2	4	0
3	3	0
4	4	0
5	4	1
6	3	0
7	2	2
TOTAL	22	5

2.2. Dormitorios.

A) Requisitos generales.

- a) En los dormitorios se podrán instalar un máximo de cuatro plazas, observándose, en todo caso, las superficies mínimas por categoría.
- b) Los dormitorios y los estudios dispondrán de algún sistema efectivo de oscurecimiento que impida el paso de la luz, a voluntad del usuario.
- c) Estarán dotados de armarios roperos, empotrados o no, mesilla de noche, perchas y papelera.

Los dormitorios de los apartamentos se proyectan con sistema de oscurecimiento que impida el paso de la luz, a voluntad del usuario.

B) Requisitos en función de la categoría.

Se proyectan unidades de alojamiento con una superficie mínima de 10,00 m² para dormitorios dobles.

2.3. Baños o aseos de unidades de alojamiento.

A) Requisitos comunes a todas las categorías.

a) Todas las unidades de alojamiento en las que no sea preceptiva la existencia de baño completo deberán disponer de aseo.

b) Los servicios higiénicos tendrán ventilación directa o asistida, con renovación del aire.

c) Todas las categorías dispondrán de agua corriente caliente y fría, identificadas, en las bañeras, duchas, bidés y lavabos así como accesorios de baño.

d) Las bañeras y las duchas dispondrán de un sistema antideslizante. Su diseño debe facilitar una limpieza eficiente.

B) Requisitos mínimos en función de la categoría.

Los apartamentos turísticos de cuatro llaves dispondrán en cada unidad de alojamiento de dos o más plazas de baño completo dotado de bañera y ducha independientes; además, el lavabo será doble y el bidé y el inodoro estarán independizados. Deberán disponer, además, de secador de pelo.

Todos los apartamentos se proyectan con aseo de superficie mínima 3,00 m², proyectándose apartamentos con aseos que superan con holgura dicha superficie mínima. Los aseos se proyectan con ventilación forzada, agua caliente (mediante termo eléctrico) y fría, accesorios de baño y duchas antideslizantes.

2.4. Salón-comedor.

Requisitos en función de la categoría.

Las unidades de alojamiento se proyectan con salón – comedor de superficie mínima 12,00 m² establecida para la categoría de dos llaves, proyectándose salones de superficie mayores en la mayoría de apartamentos. En los proyectados con salón – comedor y cocina integrada la superficie total de la estancia será como mínimo 18,00 m² (12,00 m² se superficie mínima de salón – comedor y 6 m² de superficie mínima de cocina). La presente documentación proyecta apartamentos con superficie mínima de salón – comedor con cocina integrada de 18,00 m², localizada en todos los apartamento.

2.5. Cocina.

A) Requisitos comunes a todas las categorías.

Esta pieza dispondrá obligatoriamente de ventilación directa o forzada y estará dotada además, como mínimo, de fregadero, cocina horno, frigorífico (de 145 litros de capacidad mínima) y extractor y campana para ventilación forzada.

Se proyecta la cocina de cada uno de los apartamentos integrada en el salón comedor o independiente, según distribución proyectada en cada apartamento, con la superficie mínima de 6 m² establecida por normativa. Se proyectan de igual modo las cocinas equipadas con fregadero, placa, horno, frigorífico y lavavajillas además de extractor y campana de ventilación forzada, según lo especificado.

2.6. Aseos generales.

Requisitos en función de la categoría.

Todos los edificios/complejos de apartamentos turísticos de categoría de cuatro llaves con más de diez unidades de alojamiento dispondrán de un número suficiente de aseos generales a disposición de las personas usuarias.

Estarán ubicados en zonas de uso común, próximos a las de mayor concentración de personas usuarias y serán independientes para señoras y caballeros.

Estarán dotados, al menos, de espejo, jabón, toallas de un solo uso o secador de manos, papel higiénico y papelera.

Las puertas de acceso estarán dotadas de un sistema que permita el cierre por ellas mismas.

Al proyectarse en el edificio un total de siete unidades de alojamiento de dos llaves no es necesaria la implantación de aseos generales en el mismo.

2.7. Salón social.

Al tratarse de apartamento turísticos de categoría dos llaves no es necesaria la ubicación de un salón social en el establecimiento.

3. ZONA DE SERVICIOS.

3.1. Oficinas de plantas.

A) *Requisitos comunes a todas las categorías.*

Los oficinas de plantas estarán dotados al menos de fregaderos o sumideros y armarios y estanterías para artículos de limpieza y lencería limpia.

Sus paredes estarán revestidas de material de fácil limpieza.

Al proyectarse en el edificio un total de siete unidades de alojamiento de dos llaves y ubicarse la actividad en un edificio de dos plantas de altura, excluida la planta baja, no es necesaria la implantación de oficinas de planta en el mismo.

3.2. Local para equipajes.

Al disponer el establecimiento de un total de 7 unidades de alojamiento no es necesario el local para equipajes, requerido este para establecimientos de dos llaves con más de 40 unidades de alojamiento.

4. GARAJE/APARCAMIENTO.

A) *Requisitos comunes a todas las categorías.*

En el establecimiento no es necesario el garaje aparcamiento.

5. INSTALACIONES Y SERVICIOS.

5.1. Climatización y calefacción.

Requisitos en función de la categoría.

Las unidades de alojamiento dispondrán de calefacción y refrigeración, por Split o conductos según lo proyectado en cada una de ellas.

5.2. Instalación telefónica y otras telecomunicaciones.

Requisitos en función de la categoría.

La edificación dispondrá de teléfono general localizado en las zonas comunes de planta baja (en el vestíbulo previo al ascensor y escalera), y de toma de telefonía y televisión en cada una de las unidades de alojamiento.

5.3. Servicio de recepción y conserjería.

A) *Requisitos comunes a todas las categorías.*

a) *La recepción y la conserjería constituirán el centro de relación con las personas usuarias a efectos administrativos, de asistencia y de información, de tal modo que la atención a la persona usuaria sea continuada y eficaz durante las 24 horas del día. Personal uniformado o identificado, según categorías.*

b) *Los edificios con menos de 10 unidades de alojamiento podrán sustituir este servicio por un encargado provisto con un sistema de localización de 24 horas, cuya oficina puede estar ubicada, o no, en el mismo edificio.*

Al proyectarse un establecimiento con menos de quince unidades de alojamiento el establecimiento contará con un encargado provisto con un sistema de localización de 24 horas. Se implantará de igual modo un sistema automático que garantice el acceso y la seguridad de las personas usuarias.

5.4. Servicio de limpieza.

A) *Requisitos comunes a todas las categorías.*

a) *Este servicio consiste en la limpieza periódica de las unidades de alojamiento, excepto cocina y menaje de la misma, incluyendo el cambio de lencería de dormitorios y baños. La oferta del servicio será obligatoria para el explotador que incluirá en el precio del alojamiento el cumplimiento de los requisitos mínimos establecidos para cada categoría en el apartado siguiente.*

b) *La contratación del servicio por encima de estos mínimos incluidos en el precio del alojamiento,*

será potestativa para la persona usuaria y su prestación obligatoria para la persona explotadora con precio aparte.

El establecimiento dispondrá de servicio de limpieza una vez por semana, según lo especificado en el presente apartado, contratado con empresa especializada.

5.5. Servicio de lavandería.

A) Requisitos comunes a todas las categorías.

La contratación de este servicio en las categorías en que sea obligatoria su oferta, será potestativa para la persona usuaria.

El establecimiento no dispondrá de servicio de lavandería.

5.6. Servicios sanitarios generales.

Requisitos en función de la categoría.

El establecimiento dispondrá de botiquín de primeros auxilios localizado en la zona de entrada de acceso al mismo

5.7. Seguridad.

A) Requisitos comunes a todas las categorías.

a) La administración del edificio/complejo de apartamentos turísticos deberá adoptar las medidas adecuadas para garantizar al máximo nivel de seguridad de las personas usuarias.

b) Velará por el cumplimiento de la normativa aplicable de protección contra incendios.

c) Establecerá un control estricto del sistema de apertura de las unidades de alojamiento. Las llaves de las unidades de alojamiento no deberán incluir identificación alguna del establecimiento. Las tarjetas magnéticas de apertura pueden incluir identificación pero no el número de la unidad.

d) Todos los establecimientos deberán disponer de un servicio gratuito de caja fuerte general para la custodia del dinero y objetos de valor de las personas usuarias que podrán ser depositados contra recibo.

El establecimiento cumplirá con lo establecido en el presente apartado

5.8. Servicio de reparaciones y mantenimiento.

Requisitos comunes a todas las categorías.

Todos los establecimientos contarán con un servicio de reparaciones y mantenimiento.

El establecimiento dispondrá de servicio de reparación y mantenimiento contratado al efecto.

5.9. Suministros.

Requisitos comunes a todas las categorías.

Todas las unidades de alojamiento contarán con suministro adecuado de agua fría y caliente para uso sanitario y cocina, así como energía eléctrica y combustible para cocinar.

Las unidades de alojamiento cumplirán con lo establecido en el presente apartado

5.10. Servicio de Recogida de basuras.

A) Requisitos comunes a todas las categorías.

Todos los establecimientos contarán con un servicio diario de recogida de basuras. Los de más de 10 unidades contarán con un espacio acondicionado como cuarto de basuras, con acabados que permitan la limpieza, debidamente ventilado y que evite la vista de los contenedores desde el exterior.

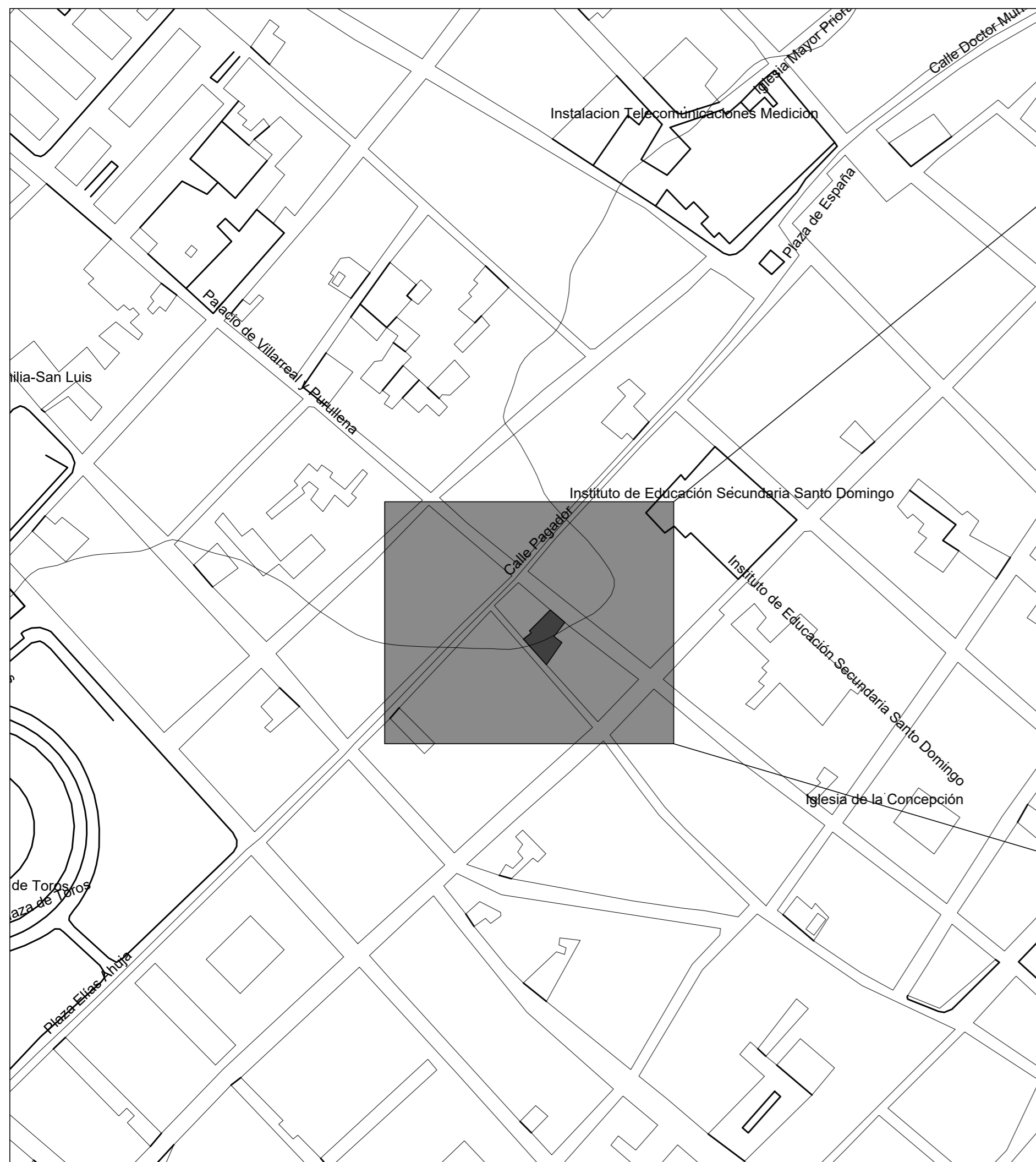
Al ser un establecimiento de siete unidades de alojamiento no es necesario cuarto de basuras.

SEVILLA, Noviembre de 2024

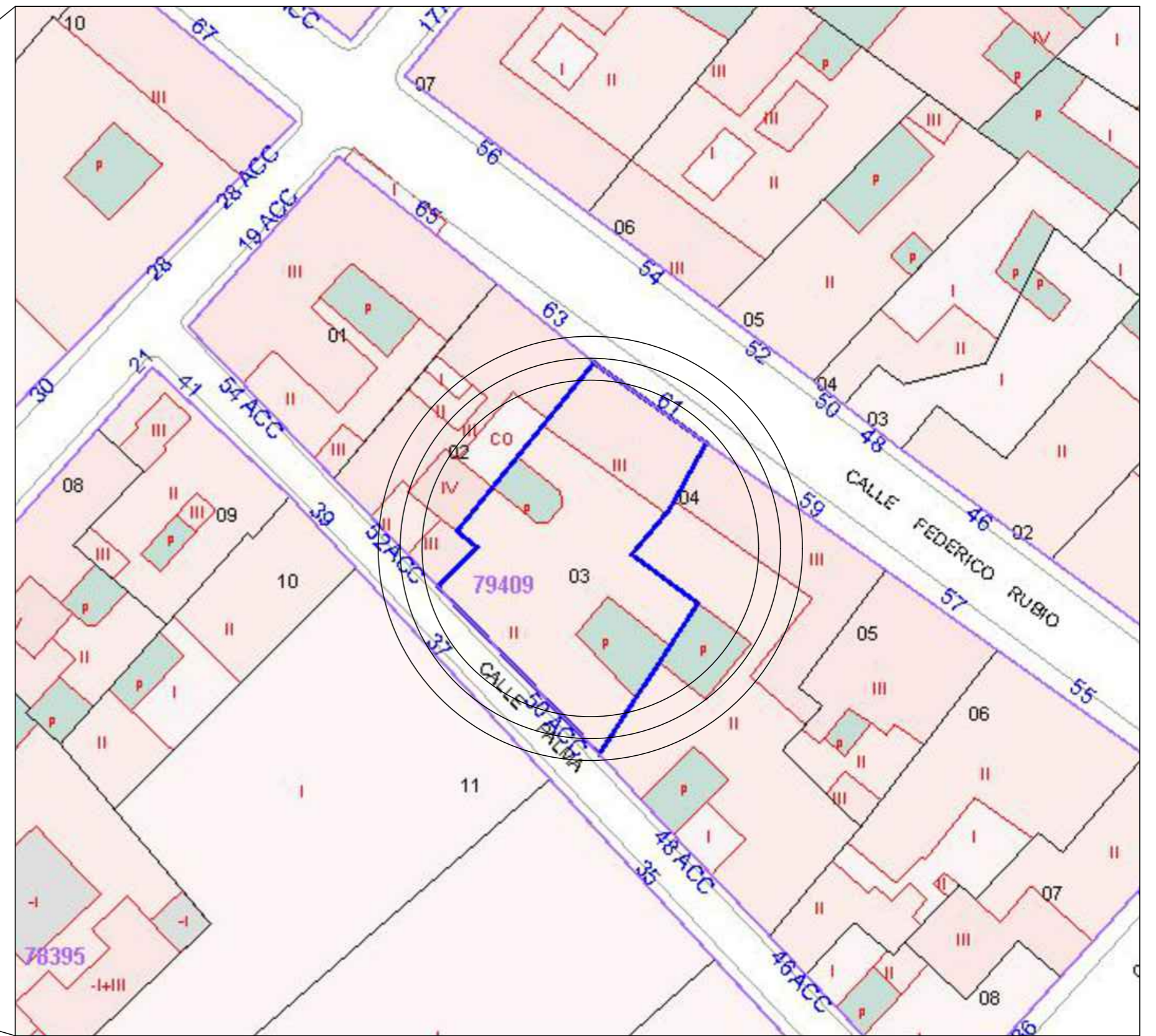
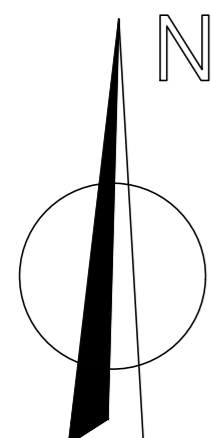
EL ARQUITECTO:

HONORIO AGUILAR GARCIA

II. PLANOS



SITUACIÓN
ESCALA 1/2000



EMPLAZAMIENTO
ESCALA 1/500

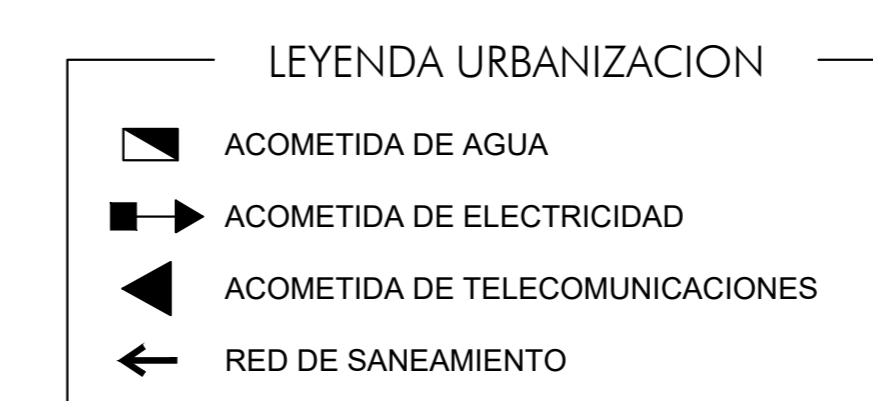
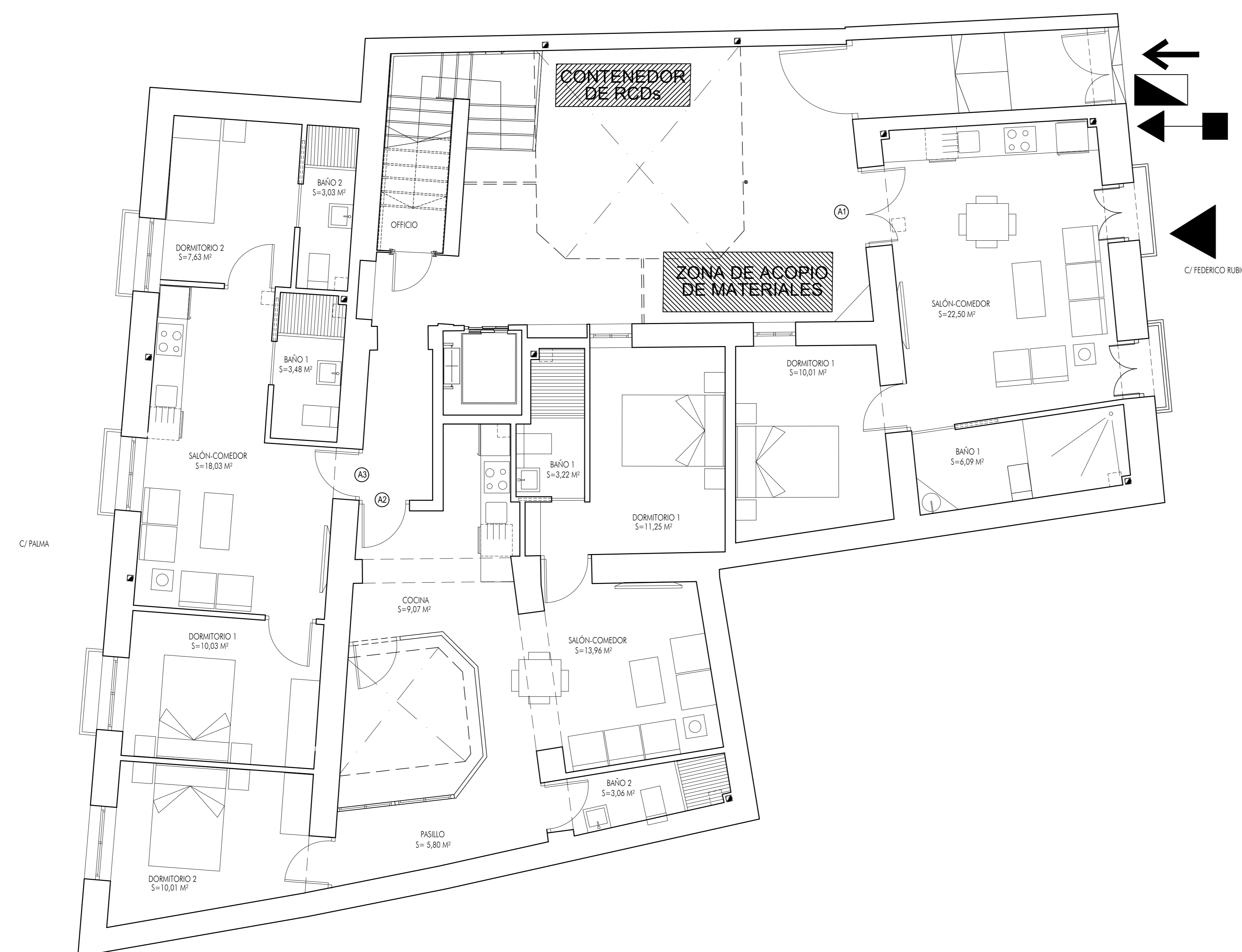
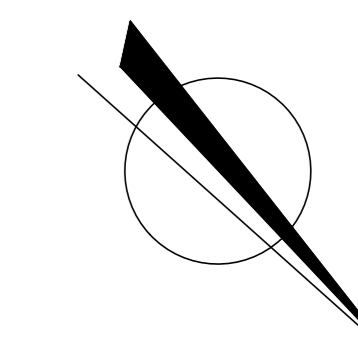
Parcela - Calle Federico Rubio, 61
(Ref. Catastral 7940903QA4574B0001HM)

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA PARA EDIFICIO DE APARTAMENTOS
TURÍSTICOS EN CALLE FEDERICO RUBIO, 61, EL PUERTO DE SANTA
MARÍA, CÁDIZ

PLANO:

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PROYECTISTA:	PROMOTOR:	ESCALA	Nº EXPEDIENTE
D. HONORIO AGUILAR GARCIA Arqto. Col. COAS Nº 3689	MALUABA 2012 SL NIF: B-91982637		864
		FECHA	PLANO Nº
		NOVIEMBRE 2024	01



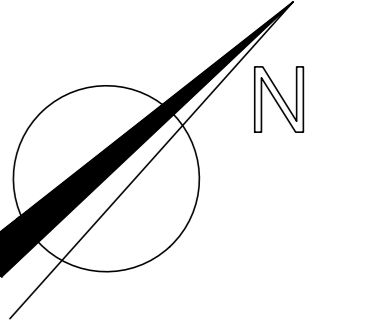
Planta Baja ER

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA PARA EDIFICIO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN CALLE FEDERICO RUBIO, 61, EL PUERTO DE SANTA MARÍA, CÁDIZ

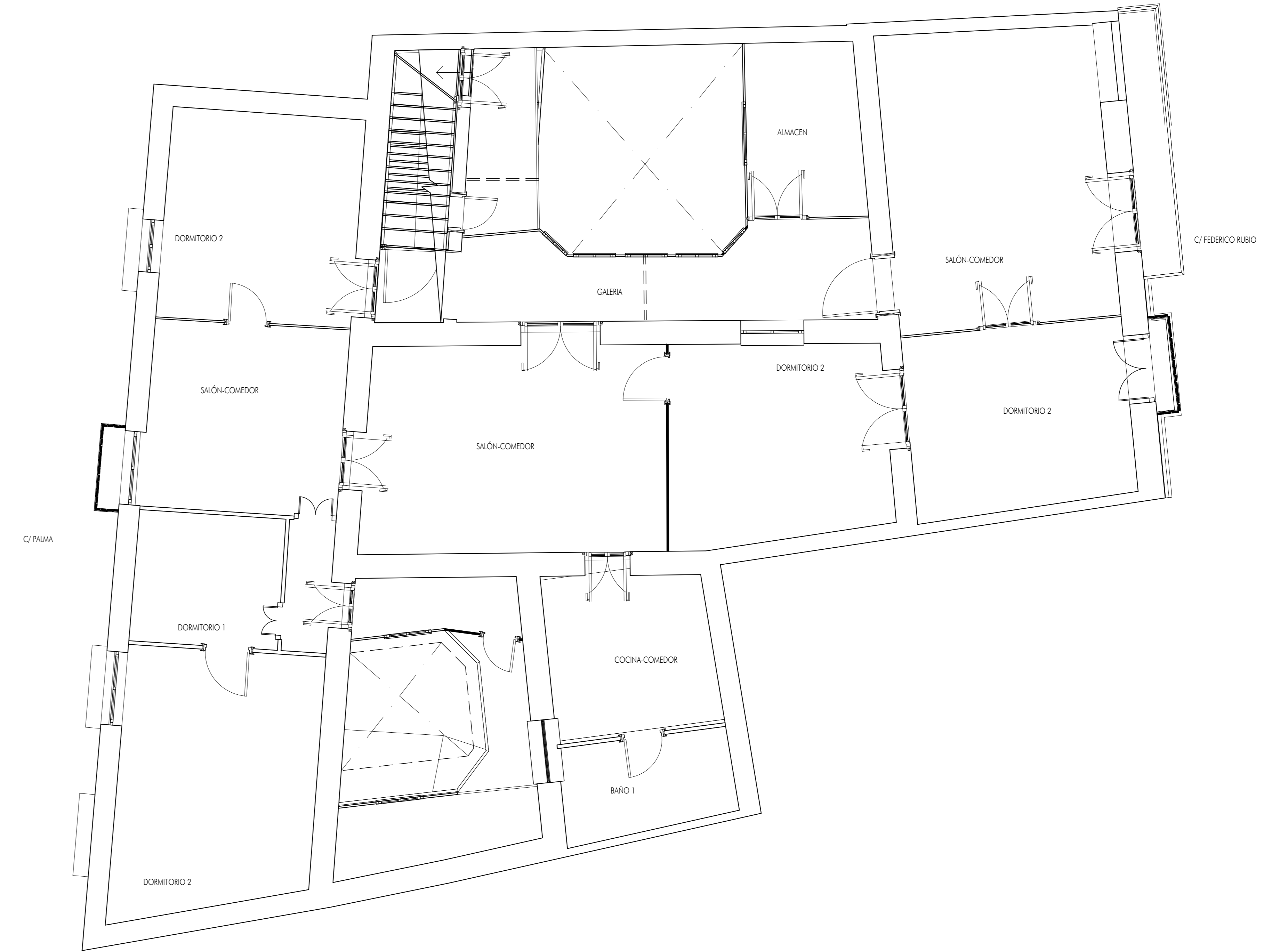
PLANO:

GESTIÓN DE RESIDUOS

PROYECTISTA:	PROMOTOR:	ESCALA:	Nº EXPEDIENTE:
D. HONORIO AGUILAR GARCIA Arqto. Col. COAS Nº 3689	MALUABA 2012 SL NIF: S-91982637	1/50	864
		FECHA:	PLANO Nº:
		NOVIEMBRE 2024	02



Planta Baja EA



Planta Primera EA

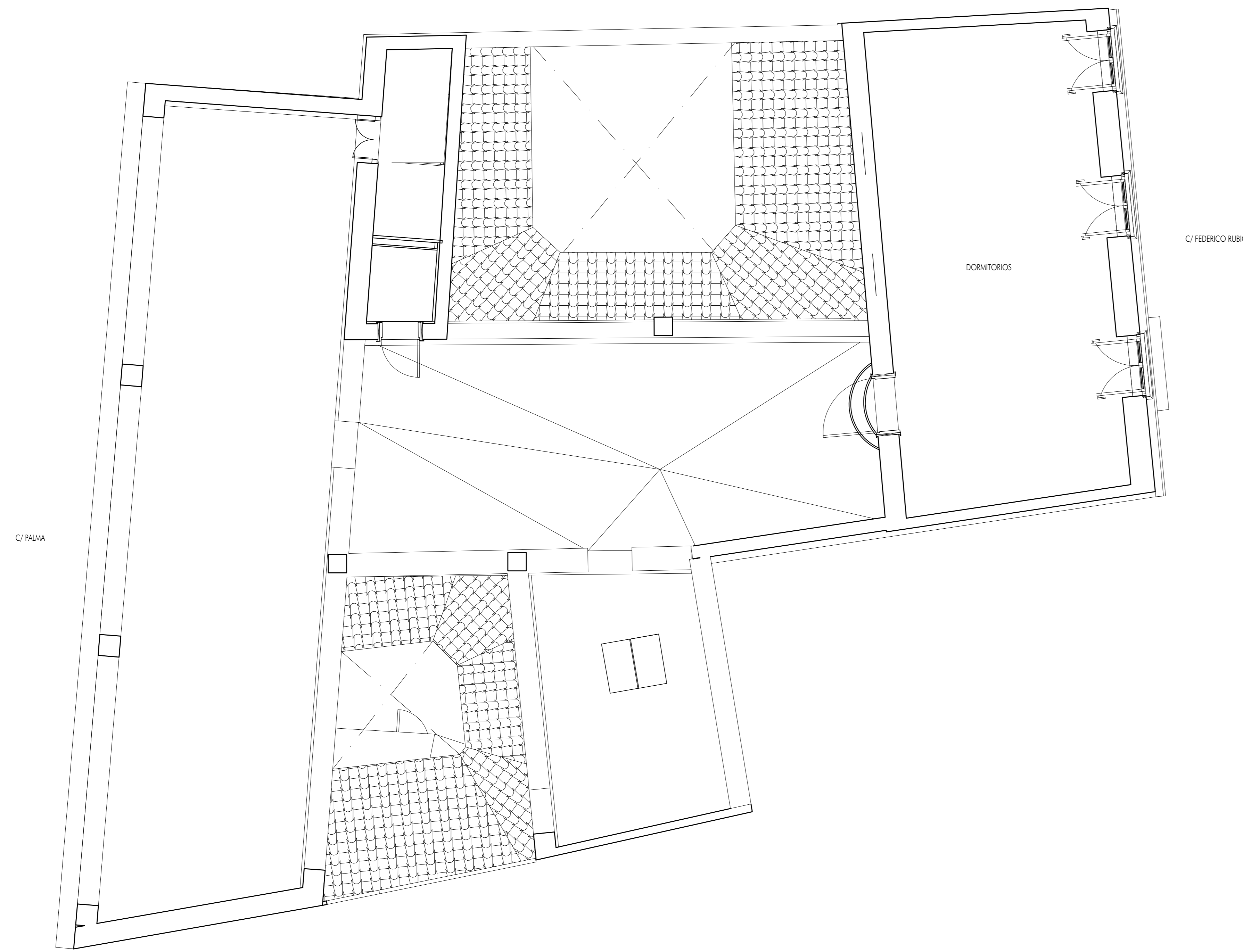
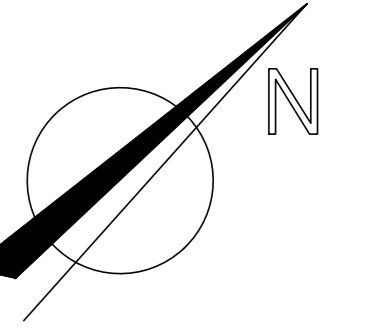
SUPERFICIE CONSTRUIDA ESTADO ACTUAL	
PLANTA BAJA	= 222,46 m ²
PLANTA PRIMERA	= 222,46 m ²
PLANTA SEGUNDA/ÁTICO	= 54,15 m ²
TOTAL CONSTRUIDO	= 498,47 m²

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA PARA EDIFICIO DE APARTAMENTOS
TURÍSTICOS EN CALLE FEDERICO RUBIO, 61, EL PUERTO DE SANTA
MARÍA, CÁDIZ

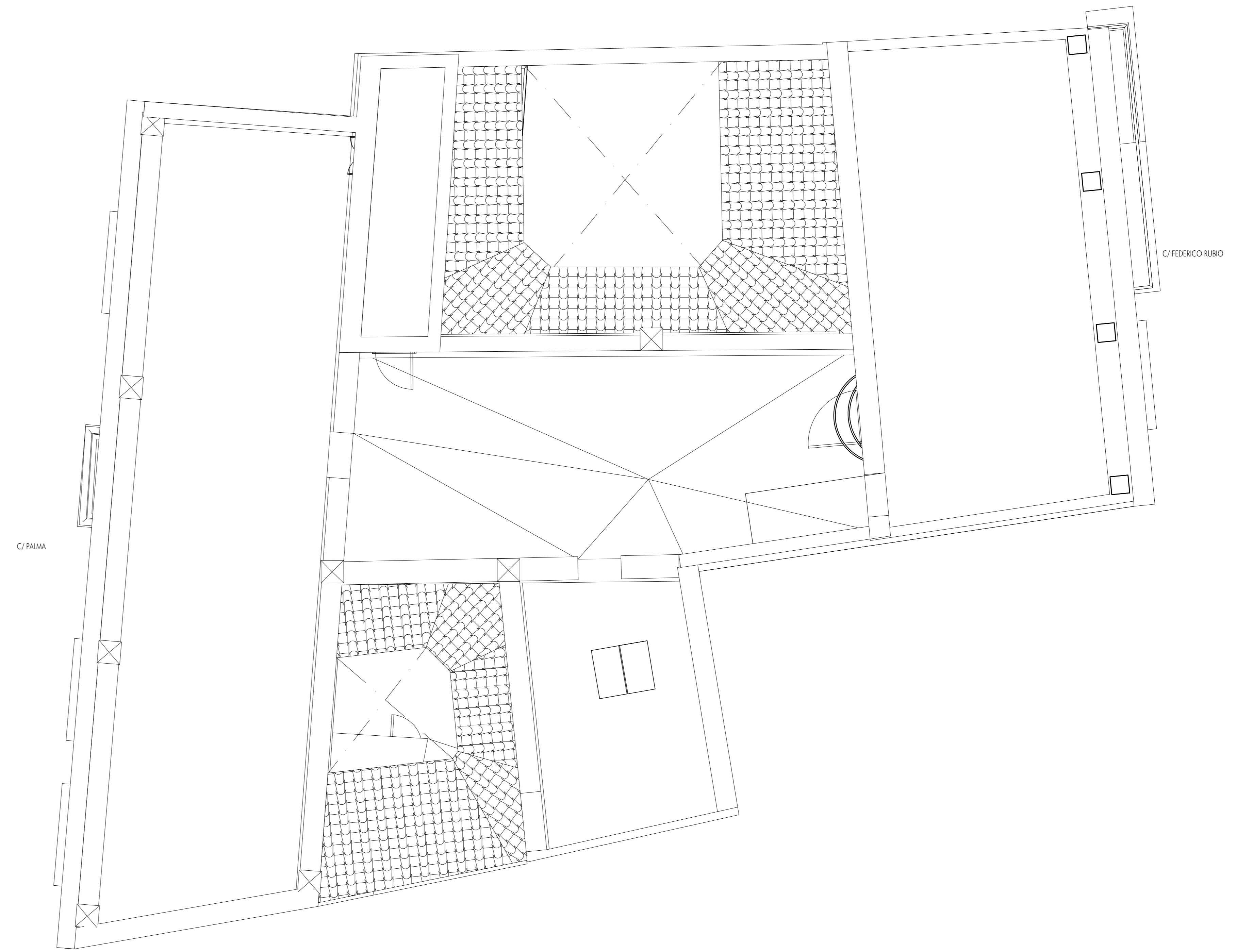
PLANO:

**ESTADO ACTUAL
PLANTAS BAJA Y PRIMERA**

PROYECTISTA:	PROMOTOR:	ESCALA:	Nº EXPEDIENTE:
D. HONORIO AGUILAR GARCIA Arqto. Col. COAS Nº 3689	MALLUBA 2012 SL NIF: 8-91982637	1/50	864
		FECHA:	PLANO Nº:
		NOVIEMBRE 2024	03



Planta Segunda EA



Planta Cubierta EA

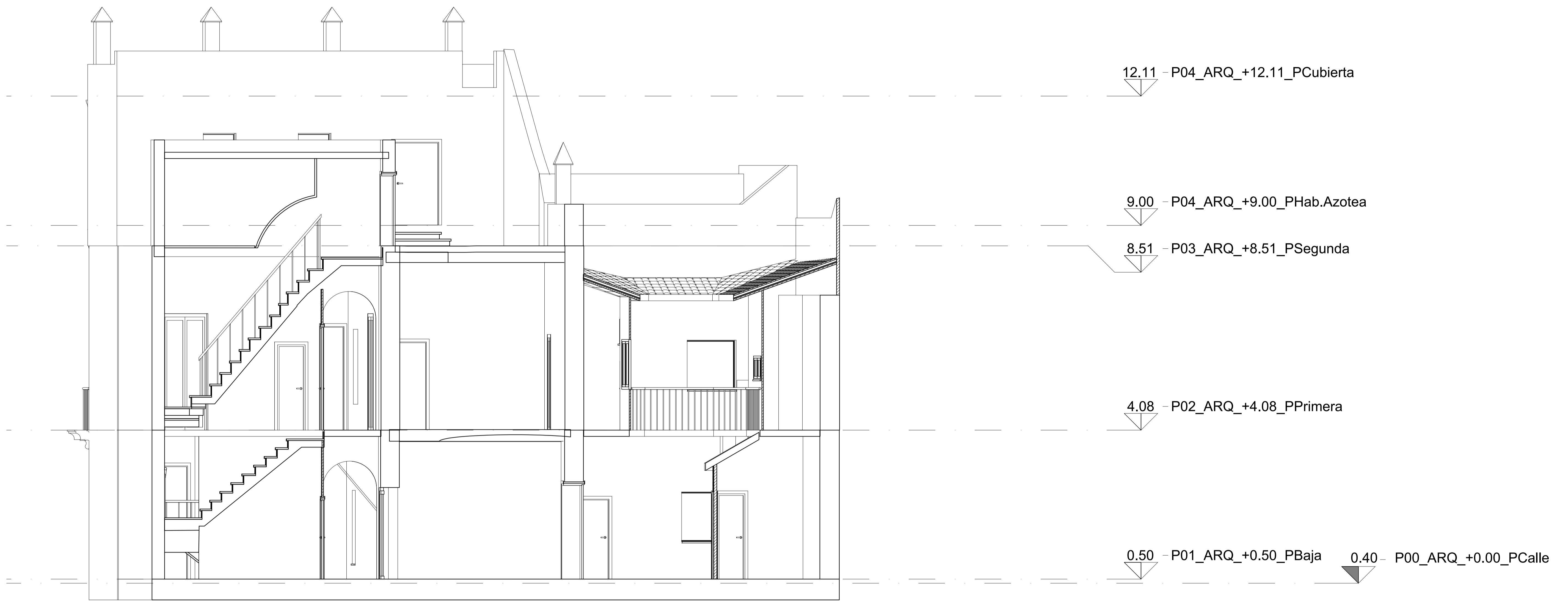
SUPERFICIE CONSTRUIDA ESTADO ACTUAL	
PLANTA BAJA	= 222,46 m ²
PLANTA PRIMERA	= 222,46 m ²
PLANTA SEGUNDA/ÁTICO	= 54,15 m ²
TOTAL CONSTRUIDO	= 498,47 m²

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA PARA EDIFICIO DE APARTAMENTOS
TURÍSTICOS EN CALLE FEDERICO RUBIO, 61, EL PUERTO DE SANTA
MARÍA, CÁDIZ

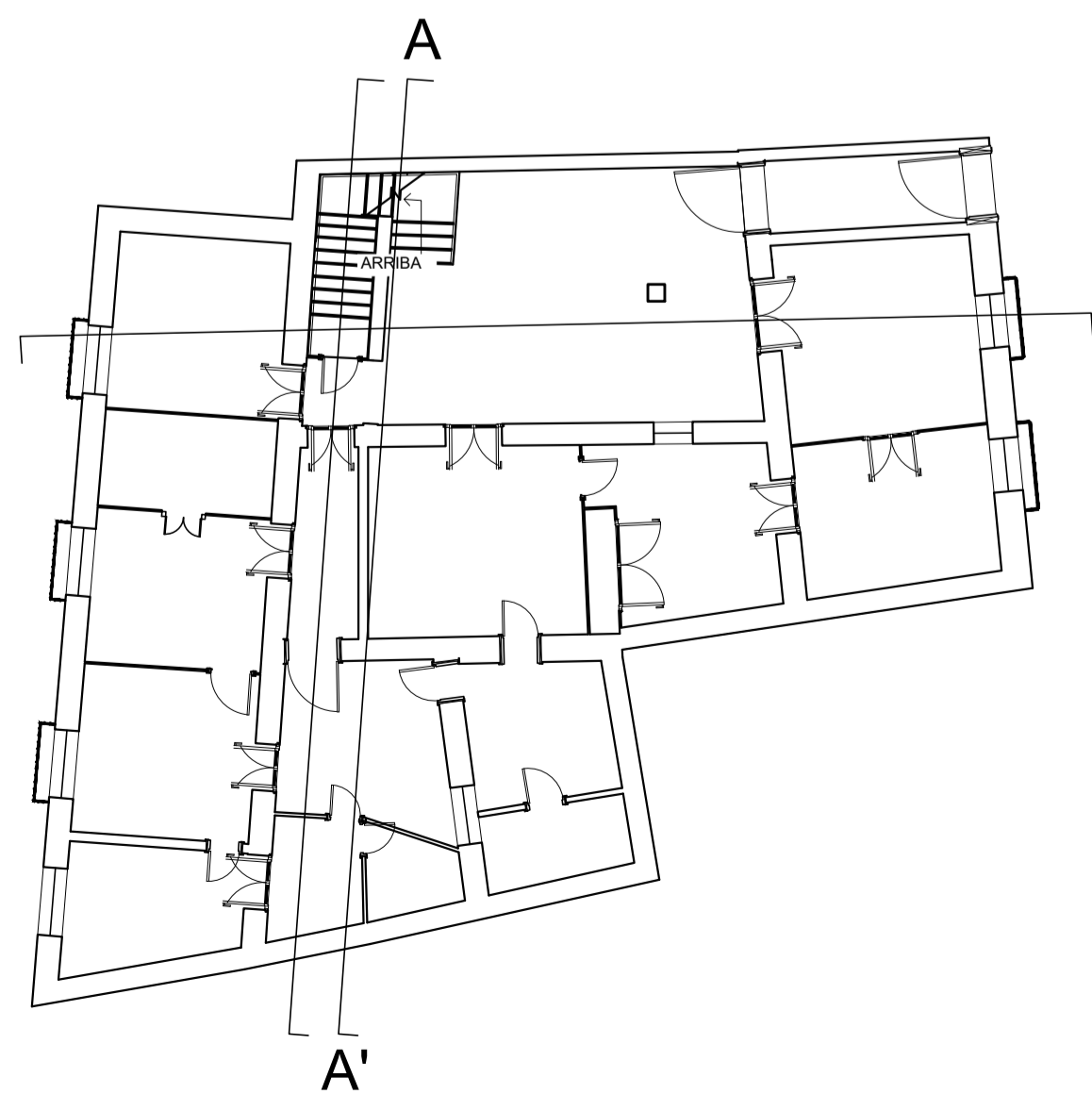
PLANO:

ESTADO ACTUAL
PLANTAS SEGUNDA Y CUBIERTA

PROYECTISTA:	PROMOTOR:	ESCALA:	Nº EXPEDIENTE:
D. HONORIO AGUILAR GARCIA Arqto. Col. COAS Nº 3689	MALLUBA 2012 SL NIF: B-91982637	1/50	864
		FECHA:	PLANO Nº:
		NOVIEMBRE 2024	04



Sección A-A' EA



PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA PARA EDIFICIO DE APARTAMENTOS
 TURÍSTICOS EN CALLE FEDERICO RUBIO, 61, EL PUERTO DE SANTA
 MARÍA, CÁDIZ

PLANO:

**ESTADO ACTUAL
 SECCIÓN A-A'**

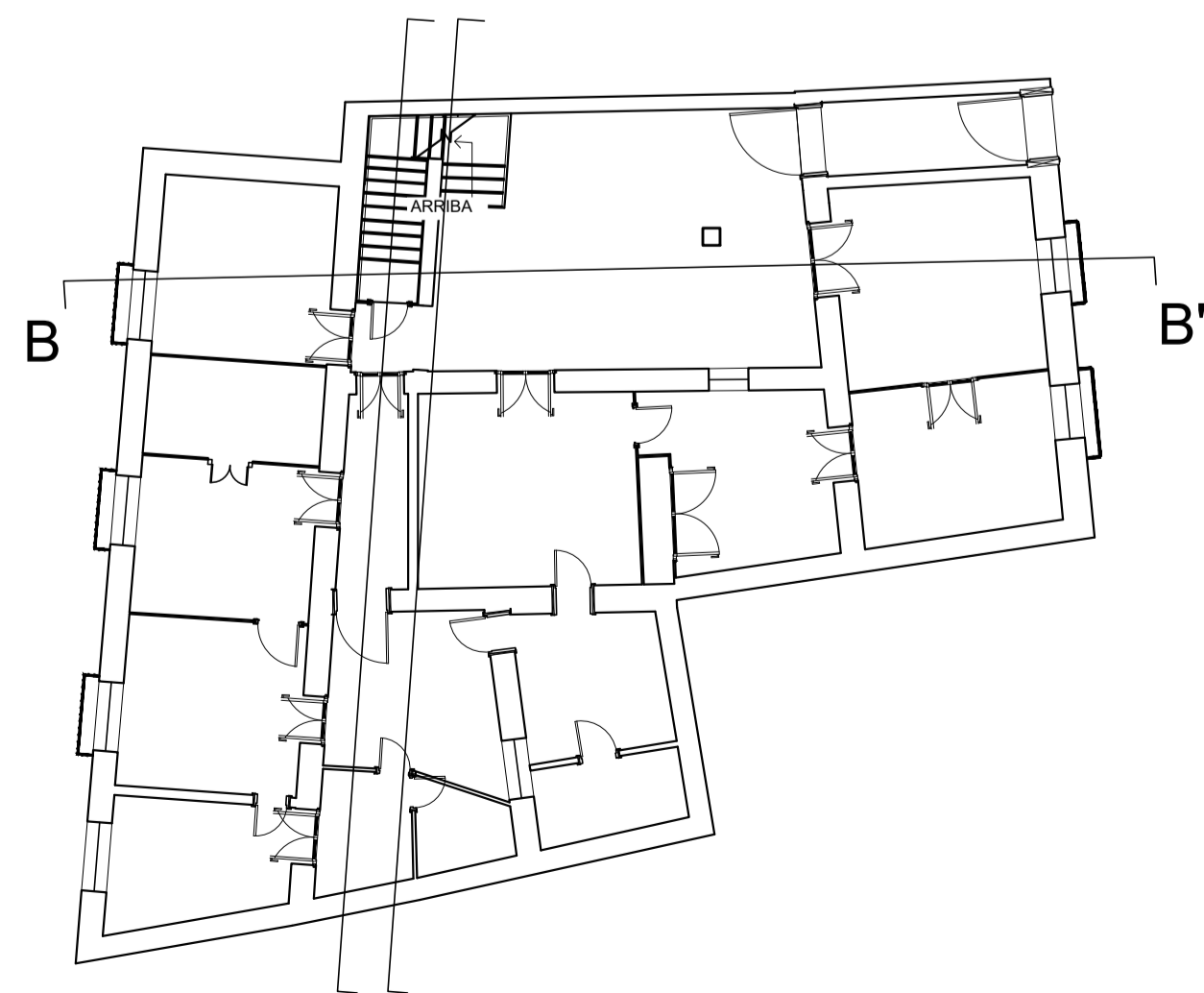
PROYECTISTA:	PROMOTOR:	ESCALA	Nº EXPEDIENTE
		1/50	864
		FECHA	PLANO Nº
		NOVIEMBRE 2024	05

D. HONORIO AGUILAR GARCIA
 Arqto. Col. COAS Nº 3689

MALUABA 2012 SL
 NIF: B-91982637



Sección B-B' EA

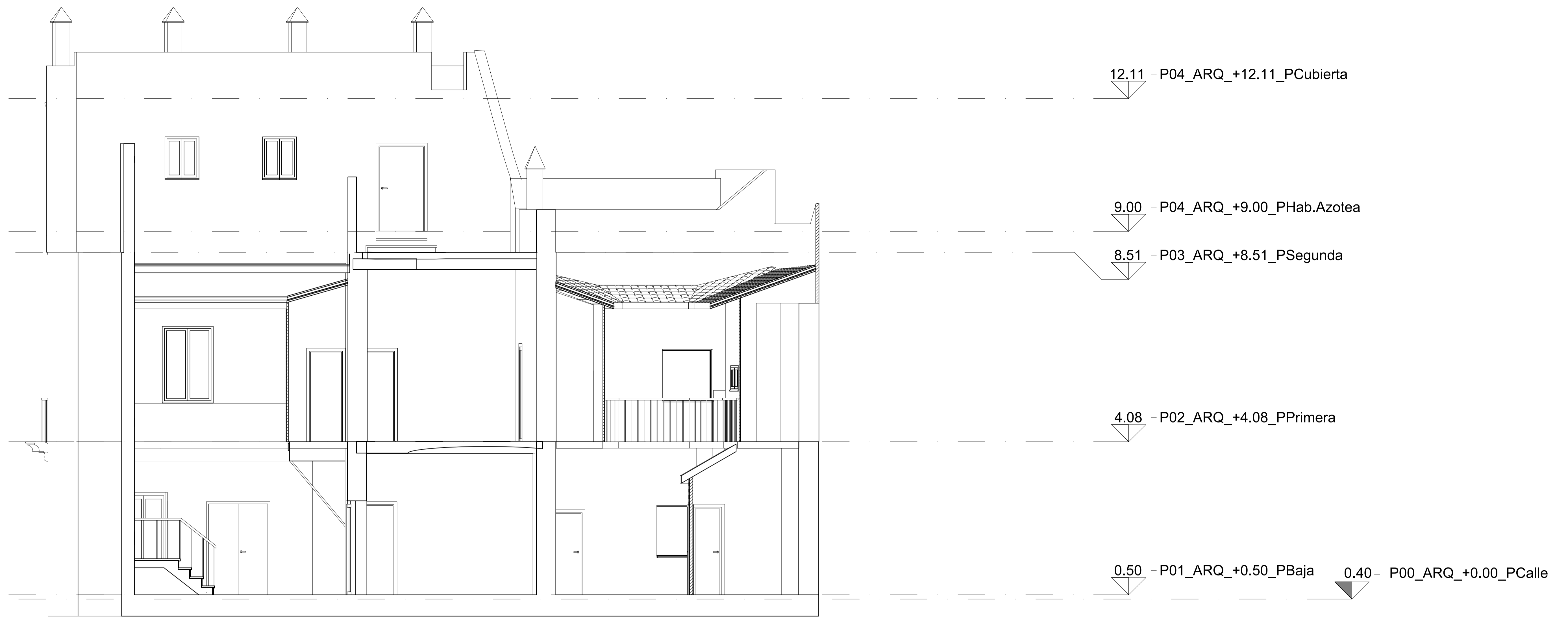


PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA PARA EDIFICIO DE APARTAMENTOS
 TURÍSTICOS EN CALLE FEDERICO RUBIO, 61, EL PUERTO DE SANTA
 MARÍA, CÁDIZ

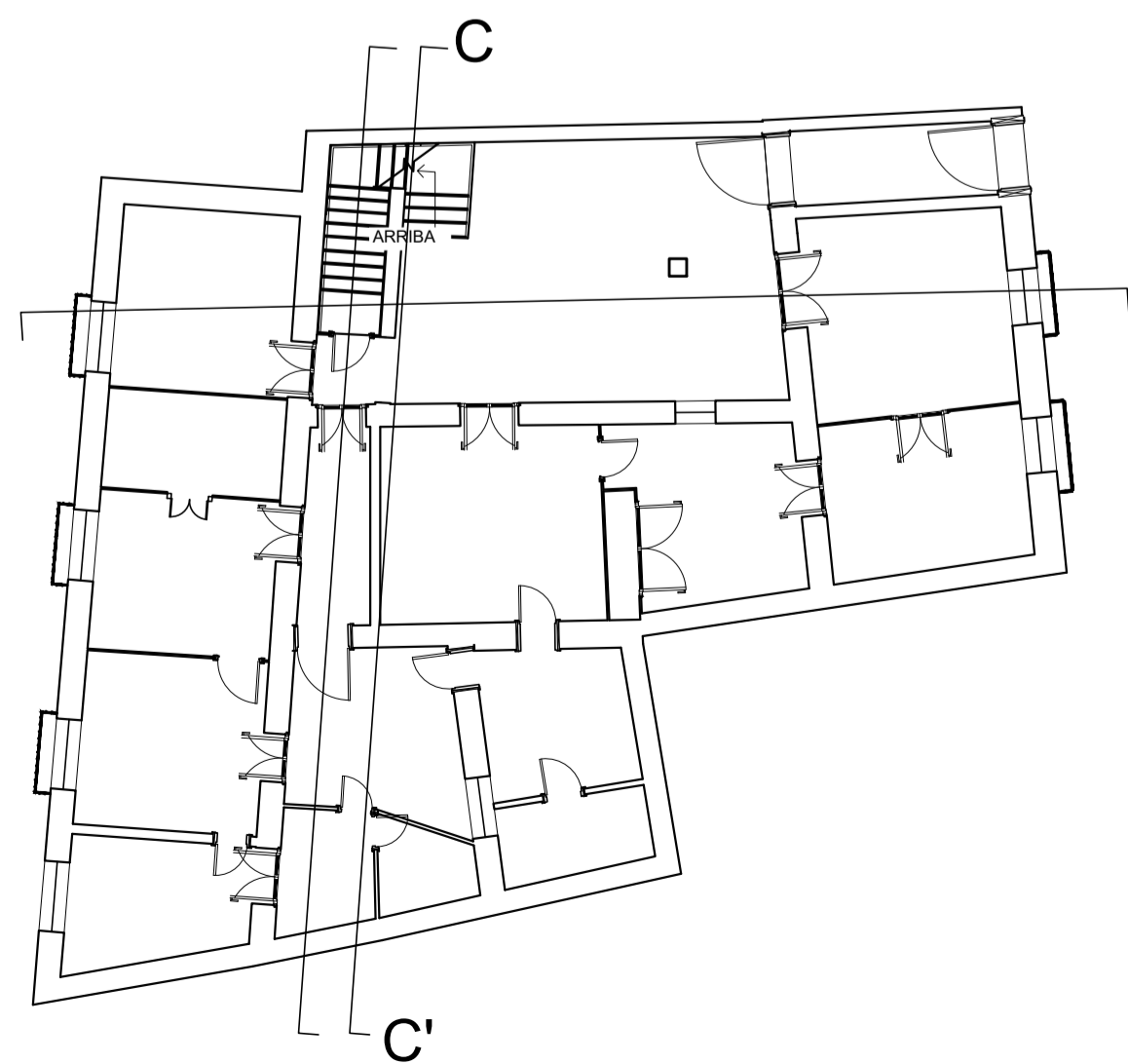
PLANO:

ESTADO ACTUAL
SECCIÓN B-B'

PROYECTISTA:	PROMOTOR:	ESCALA	Nº EXPEDIENTE
		1/50	864
		FECHA	PLANO Nº
D. HONORIO AGUILAR GARCIA Arqto. Col. COAS Nº 3689	MALUABA 2012 SL NIF: B-91982637	NOVIEMBRE 2024	06



Sección C-C' EA



PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA PARA EDIFICIO DE APARTAMENTOS
TURÍSTICOS EN CALLE FEDERICO RUBIO, 61, EL PUERTO DE SANTA
MARÍA, CÁDIZ

PLANO:

ESTADO ACTUAL
SECCIÓN C-C'

PROYECTISTA:	PROMOTOR:	ESCALA	Nº EXPEDIENTE
		1/50	864
		FECHA	PLANO Nº
D. HONORIO AGUILAR GARCIA Arqto. Col. COAS Nº 3689	MALUABA 2012 SL NIF: B-91982637	NOVIEMBRE 2024	07



ALZADO POSTERIOR



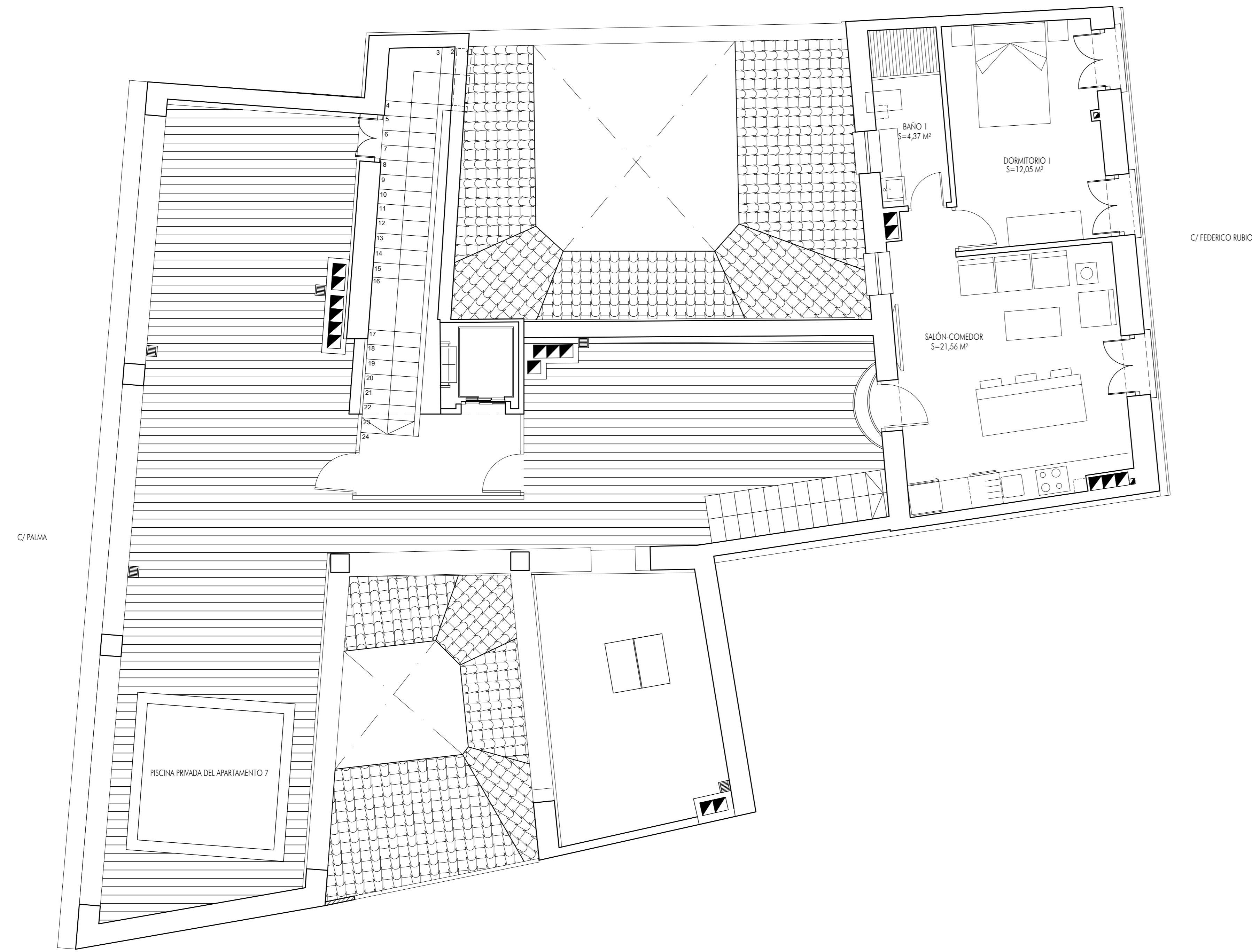
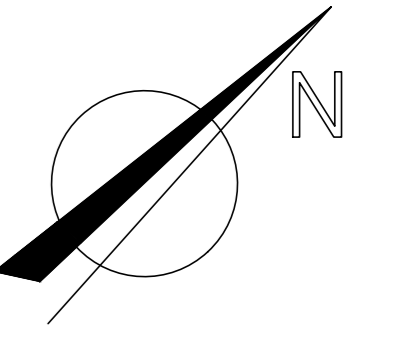
ALZADO PRINCIPAL

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA PARA EDIFICIO DE APARTAMENTOS
TURÍSTICOS EN CALLE FEDERICO RUBIO, 61, EL PUERTO DE SANTA
MARÍA, CÁDIZ

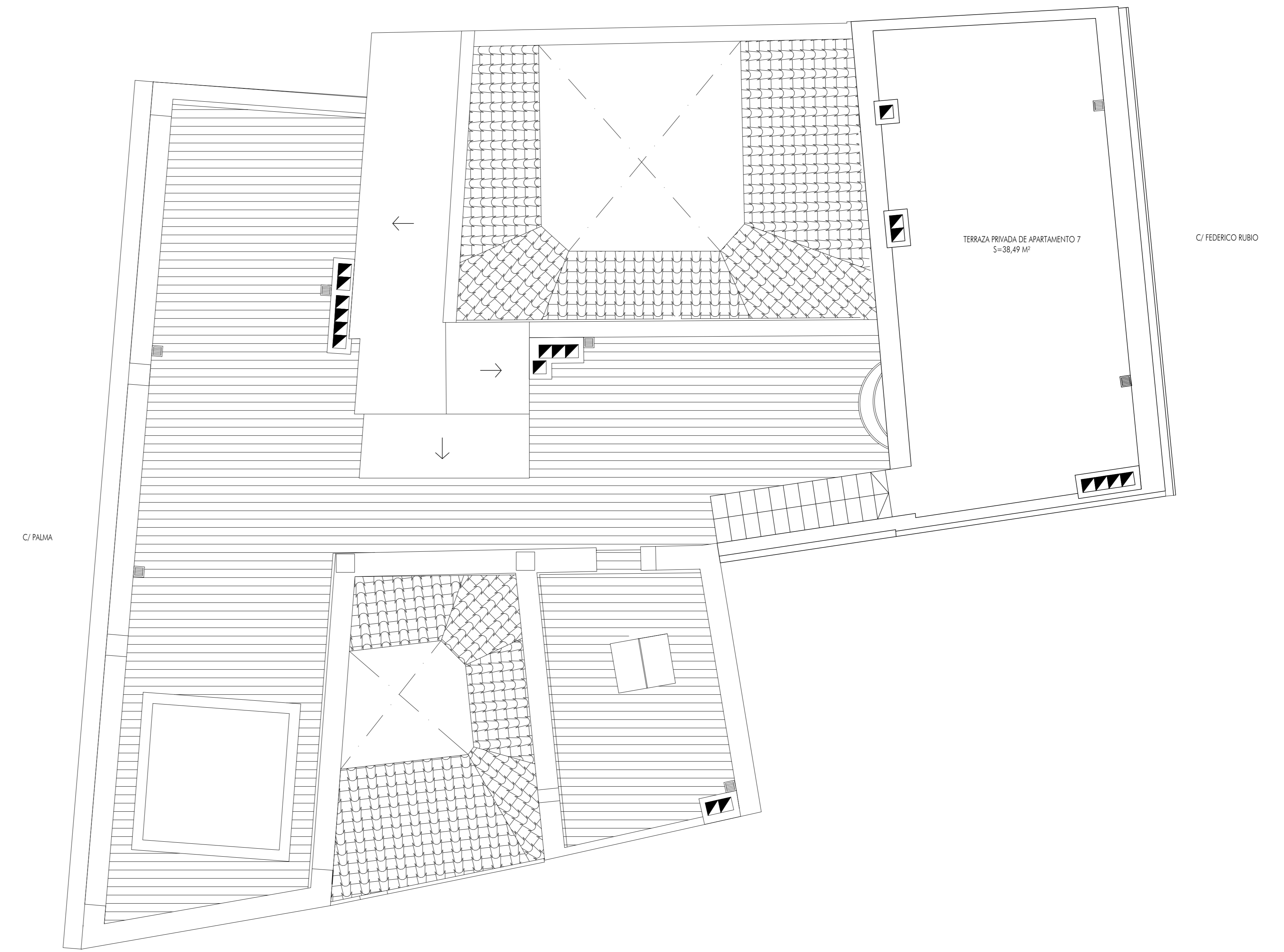
PLANO:

**ESTADO ACTUAL
ALZADOS**

PROYECTISTA:	PROMOTOR:	ESCALA	Nº EXPEDIENTE
D. HONORIO AGUILAR GARCIA Arqto. Col. COAS Nº 3689	MALUABA 2012 SL NIF: B-91982637	1/50	864
		FECHA	PLANO Nº
		NOVIEMBRE 2024	08



Planta Segunda ER



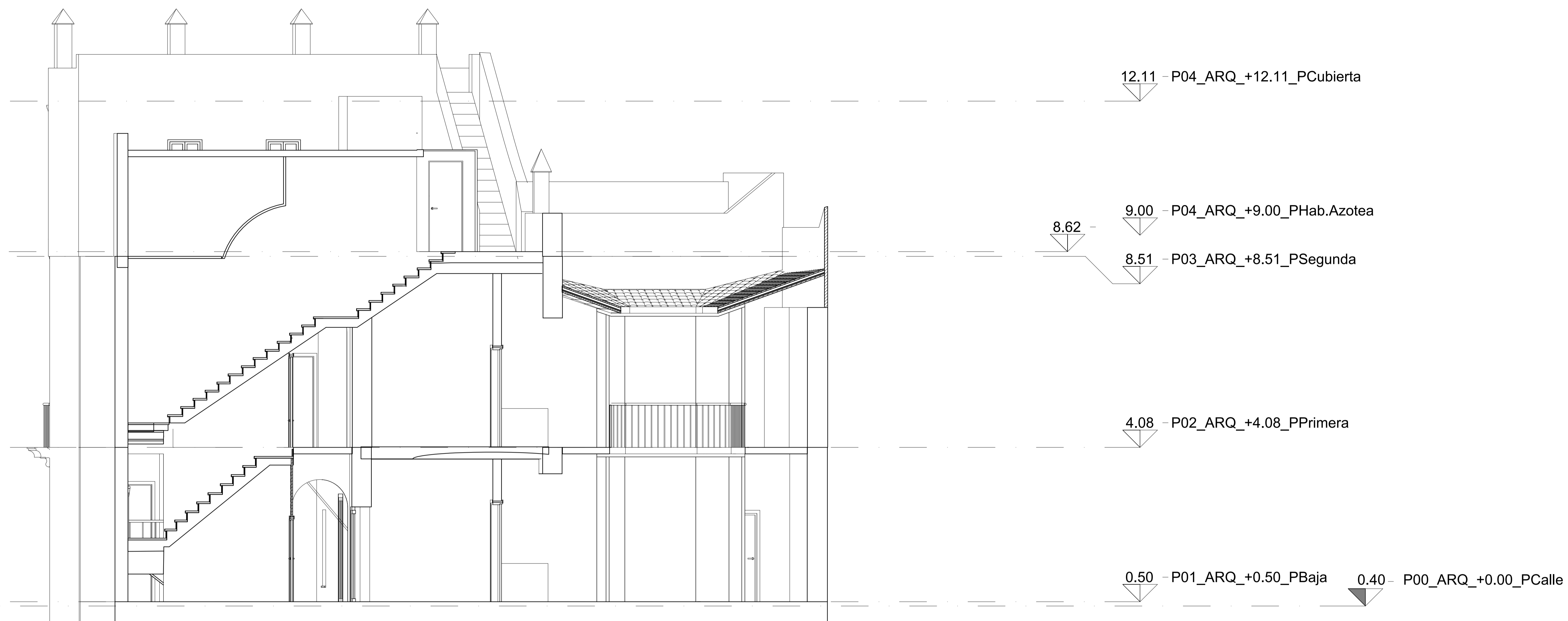
Planta Cubierta ER

SUPERFICIE CONSTRUIDA ESTADO REFORMADO	
PLANTA BAJA	= 214,25 m ²
PLANTA PRIMERA	= 214,25 m ²
PLANTA SEGUNDA/ÁTICO	= 62,16 m ²
TOTAL CONSTRUIDO	= 490,66 m²

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA PARA EDIFICIO DE APARTAMENTOS
TURÍSTICOS EN CALLE FEDERICO RUBIO, 61, EL PUERTO DE SANTA
MARÍA, CÁDIZ

PLANO:
**ESTADO REFORMADO
PLANTAS SEGUNDA Y CUBIERTA**

PROYECTISTA:	PROMOTOR:	ESCALA:	Nº EXPEDIENTE:
D. HONORIO AGUILAR GARCIA Arqto. Col. COAS Nº 3689	MALLUBA 2012 SL NIF: B-91982637	1/50	864
		FECHA:	PLANO Nº:
		NOVIEMBRE 2024	10



Sección A-A' ER

A

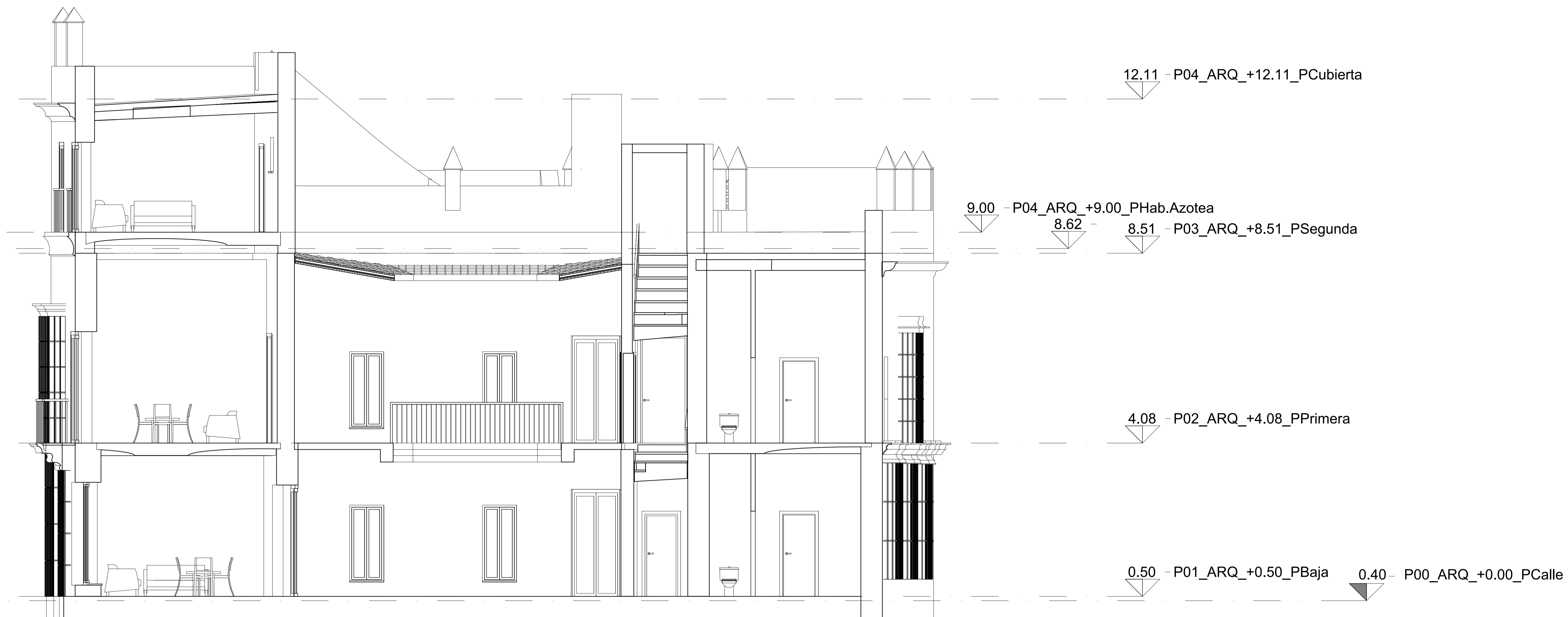
A'

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA PARA EDIFICIO DE APARTAMENTOS
 TURÍSTICOS EN CALLE FEDERICO RUBIO, 61, EL PUERTO DE SANTA
 MARÍA, CÁDIZ

PLANO:

**ESTADO REFORMADO
 SECCIÓN A-A'**

PROYECTISTA:	PROMOTOR:	ESCALA	Nº EXPEDIENTE
D. HONORIO AGUILAR GARCIA Arqto. Col. COAS Nº 3689	MALUABA 2012 SL NIF: B-91982637	1/50	864
		FECHA	PLANO Nº
		NOVIEMBRE 2024	11



Sección B-B' ER

B

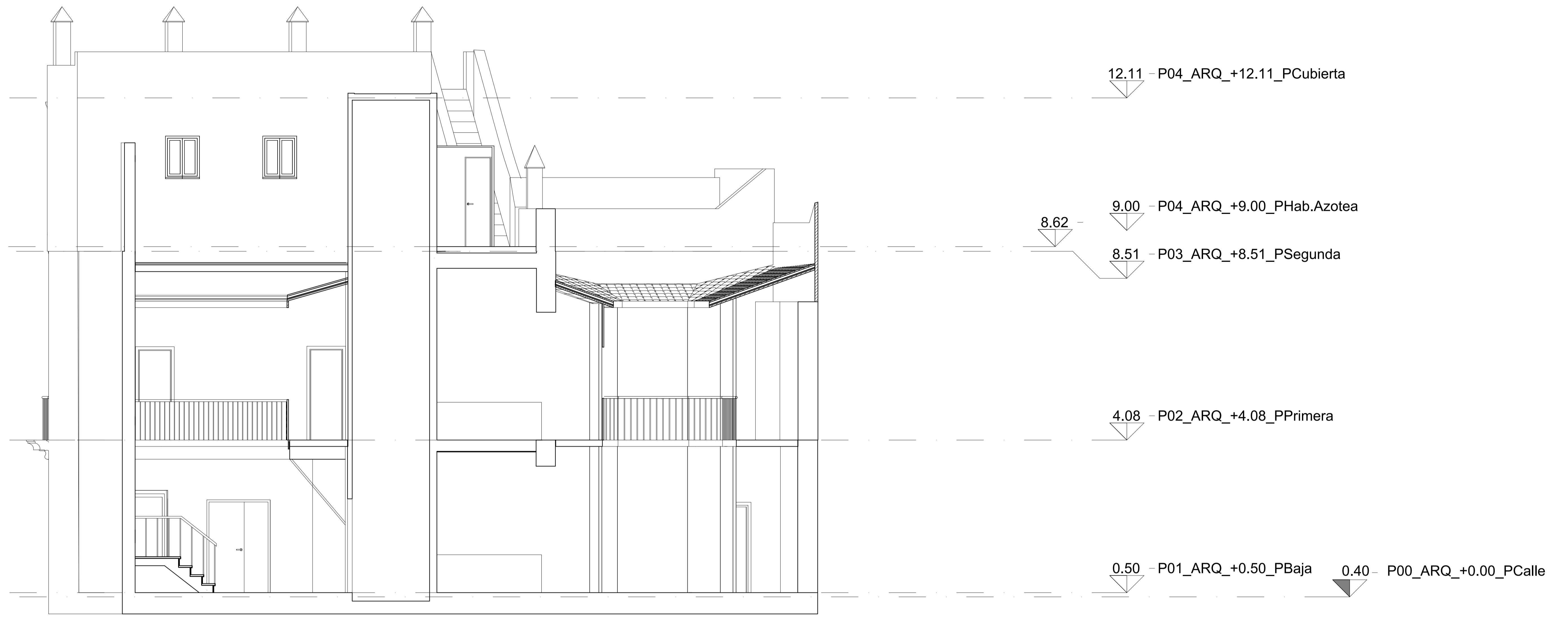
B'

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA PARA EDIFICIO DE APARTAMENTOS
 TURÍSTICOS EN CALLE FEDERICO RUBIO, 61, EL PUERTO DE SANTA
 MARÍA, CÁDIZ

PLANO:

**ESTADO REFORMADO
 SECCIÓN B-B'**

PROYECTISTA:	PROMOTOR:	ESCALA	Nº EXPEDIENTE
		1/50	864
		FECHA	PLANO Nº
D. HONORIO AGUILAR GARCIA Arqto. Col. COAS Nº 3689	MALUABA 2012 SL NIF: B-91982637	NOVIEMBRE 2024	12



Sección C-C' ER

C

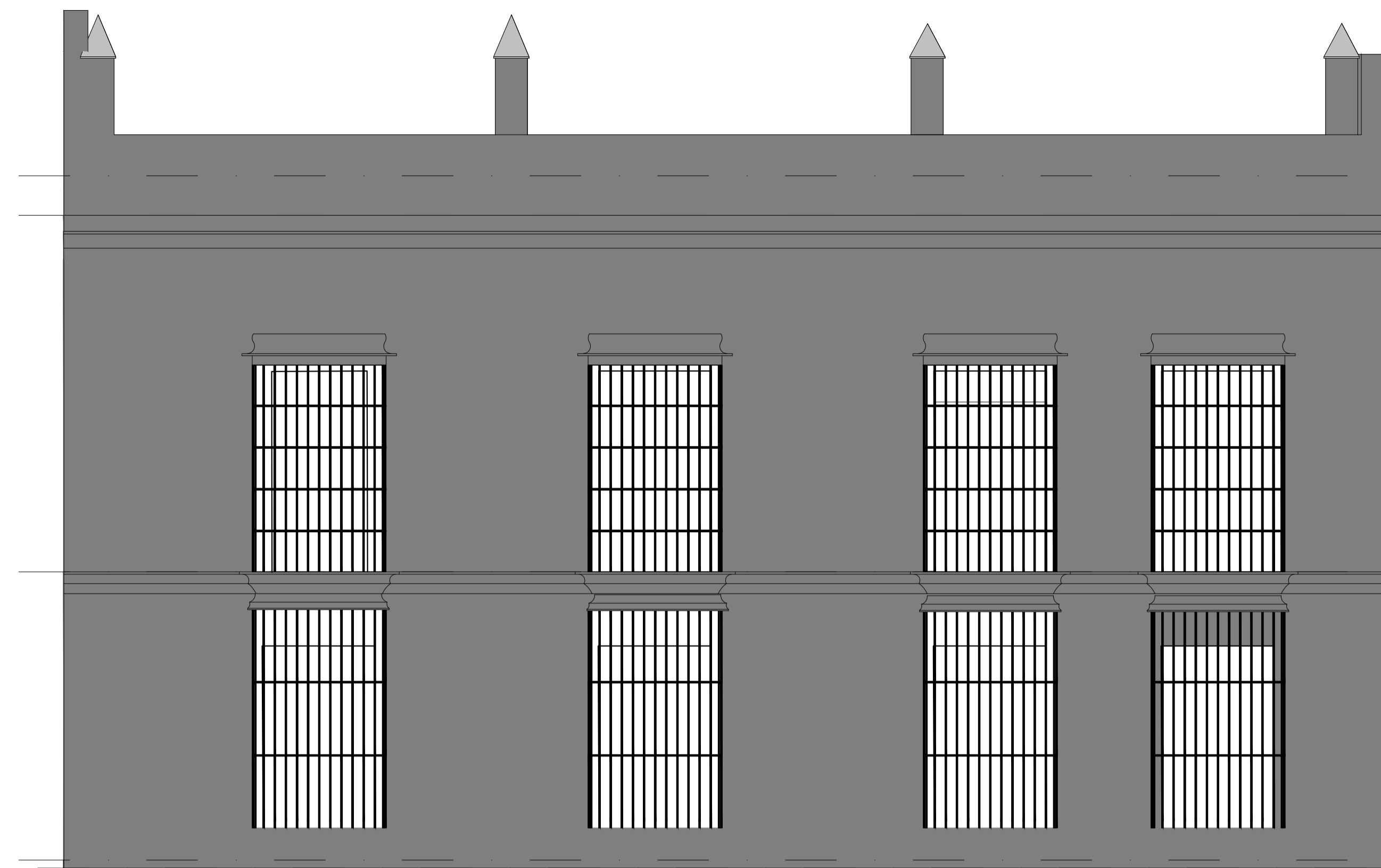
C'

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA PARA EDIFICIO DE APARTAMENTOS
 TURÍSTICOS EN CALLE FEDERICO RUBIO, 61, EL PUERTO DE SANTA
 MARÍA, CÁDIZ

PLANO:

**ESTADO REFORMADO
 SECCIÓN B-B'**

PROYECTISTA:	PROMOTOR:	ESCALA	Nº EXPEDIENTE
D. HONORIO AGUILAR GARCIA Arqto. Col. COAS Nº 3689	MALUABA 2012 SL NIF: B-91982637	1/50	864
		FECHA	PLANO Nº
		NOVIEMBRE 2024	13



ALZADO POSTERIOR

9.00 - P04_ARQ_+9.00_PHab.Azotea
 8.51 - P03_ARQ_+8.51_PSegunda

4.08 - P02_ARQ_+4.08_PPrimera

0.50 - P01_ARQ_+0.50_PBaja 0.40 - P00_ARQ_+0.00_PCalle



RECUPERACIÓN DE FACHADA PRINCIPAL



ALZADO PRINCIPAL

12.11 - P04_ARQ_+12.11_PCubierta

9.00 - P04_ARQ_+9.00_PHab.Azotea
 8.51 - P03_ARQ_+8.51_PSegunda

4.08 - P02_ARQ_+4.08_PPrimera

0.50 - P01_ARQ_+0.50_PBaja 0.40 - P00_ARQ_+0.00_PCalle



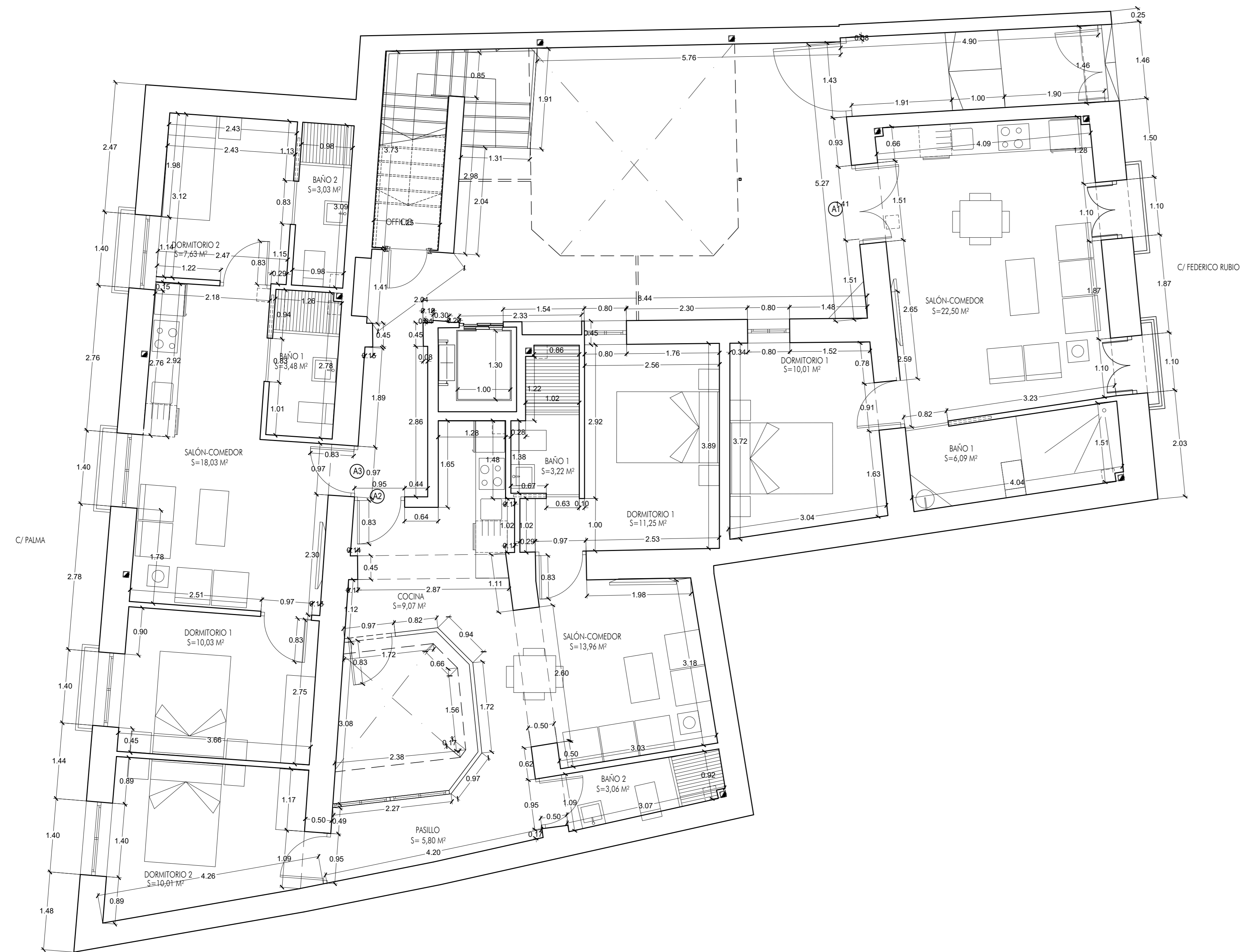
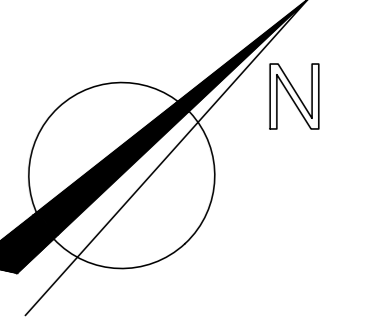
RECUPERACIÓN DE FACHADA PRINCIPAL

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA PARA EDIFICIO DE APARTAMENTOS
 TURÍSTICOS EN CALLE FEDERICO RUBIO, 61, EL PUERTO DE SANTA
 MARÍA, CÁDIZ

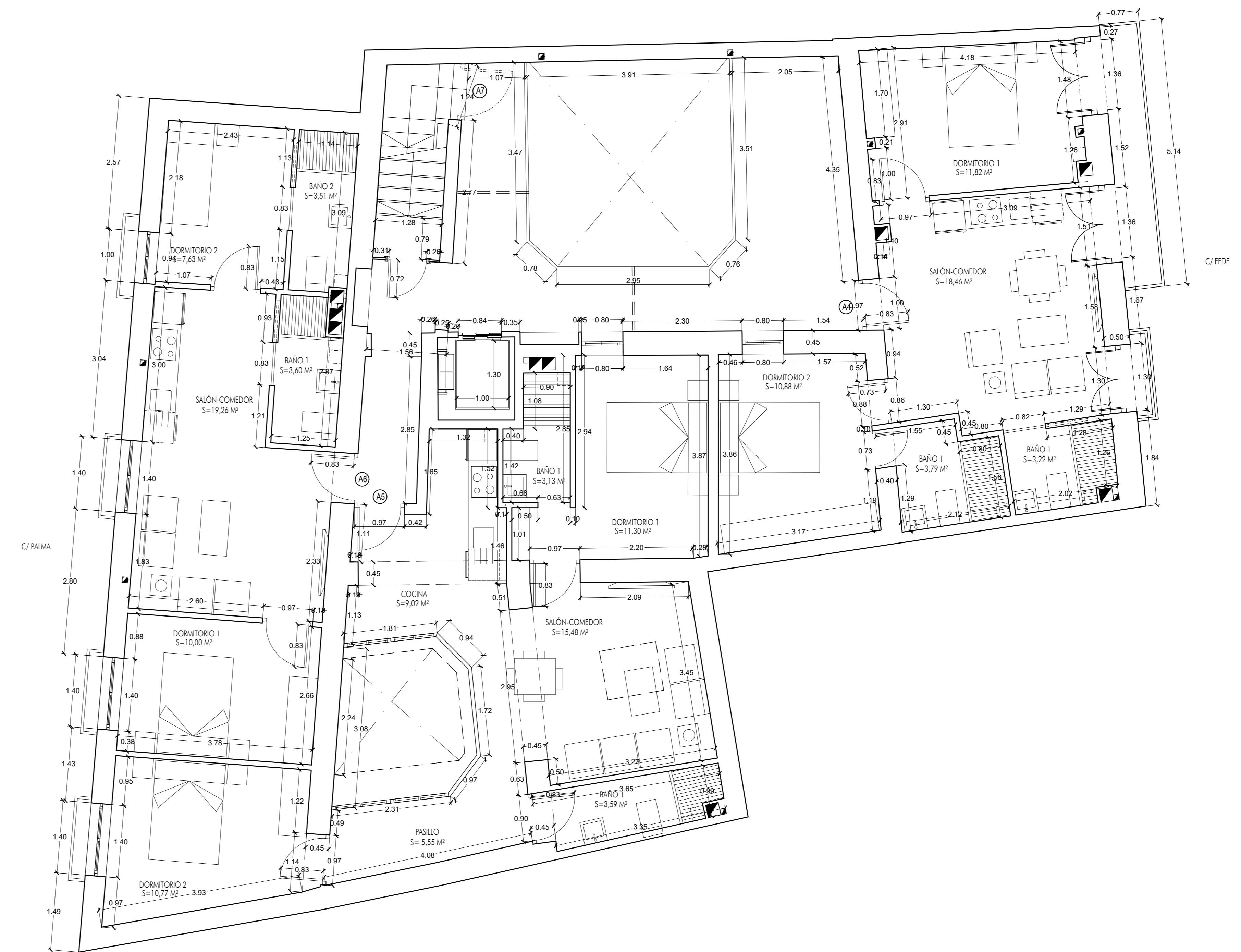
PLANO:

**ESTADO REFORMADO
 ALZADOS**

PROYECTISTA:	PROMOTOR:	ESCALA	Nº EXPEDIENTE
D. HONORIO AGUILAR GARCIA Arqto. Col. COAS Nº 3689	MALUABA 2012 SL NIF: B-91982637	1/50	864
		FECHA	PLANO Nº
		NOVIEMBRE 2024	14



Planta Baja ER



Planta Primera ER

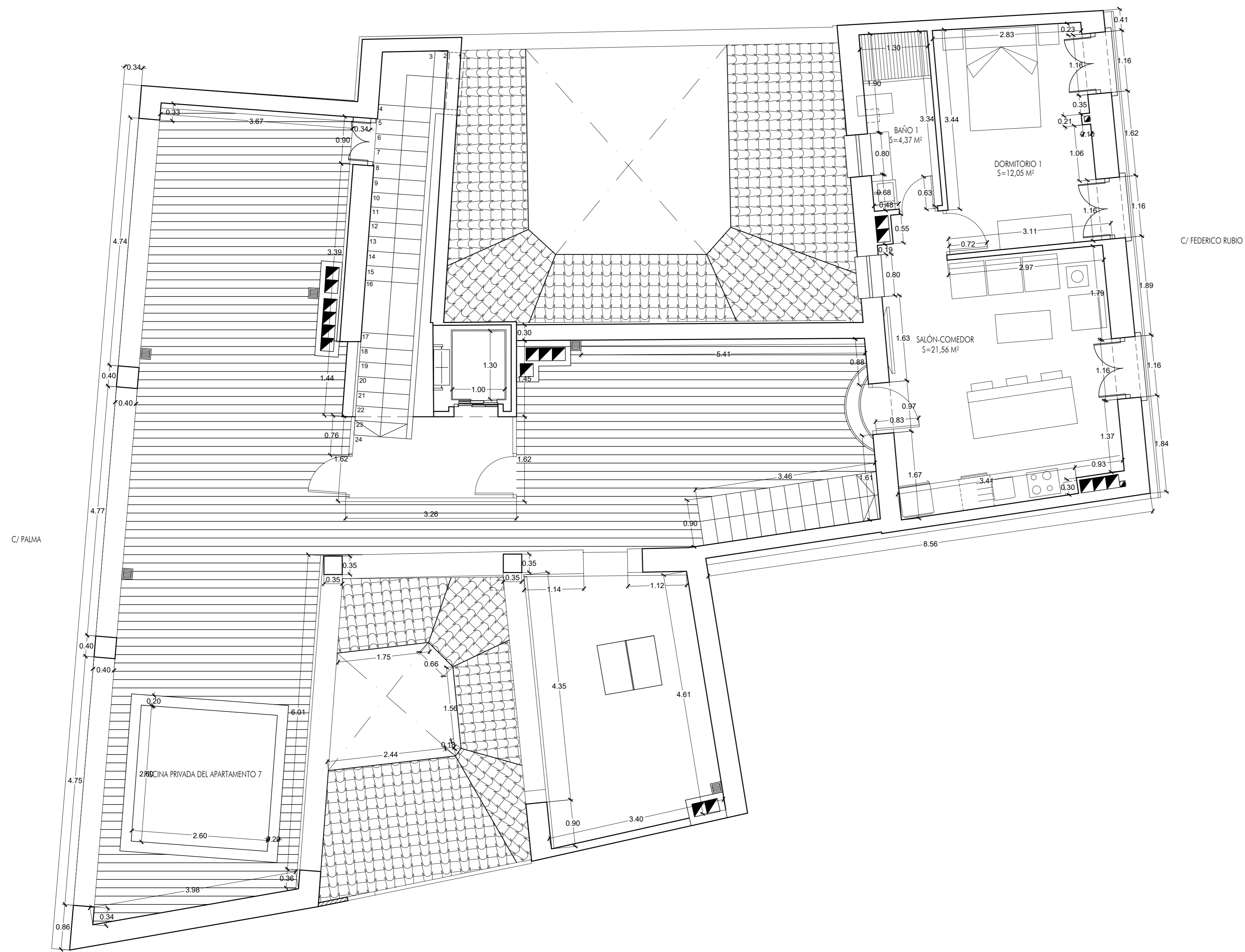
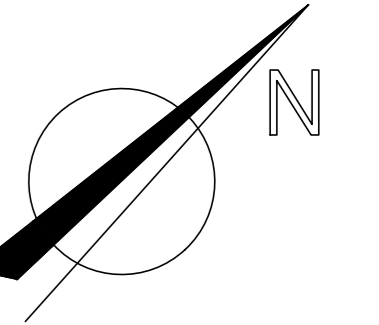
SUPERFICIE CONSTRUIDA ESTADO REFORMADO	
PLANTA BAJA	= 214,25 m ²
PLANTA PRIMERA	= 214,25 m ²
PLANTA SEGUNDA/ÁTICO	= 62,16 m ²
TOTAL CONSTRUIDO	= 490,66 m²

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA PARA EDIFICIO DE APARTAMENTOS
TURÍSTICOS EN CALLE FEDERICO RUBIO, 61, EL PUERTO DE SANTA
MARÍA, CÁDIZ

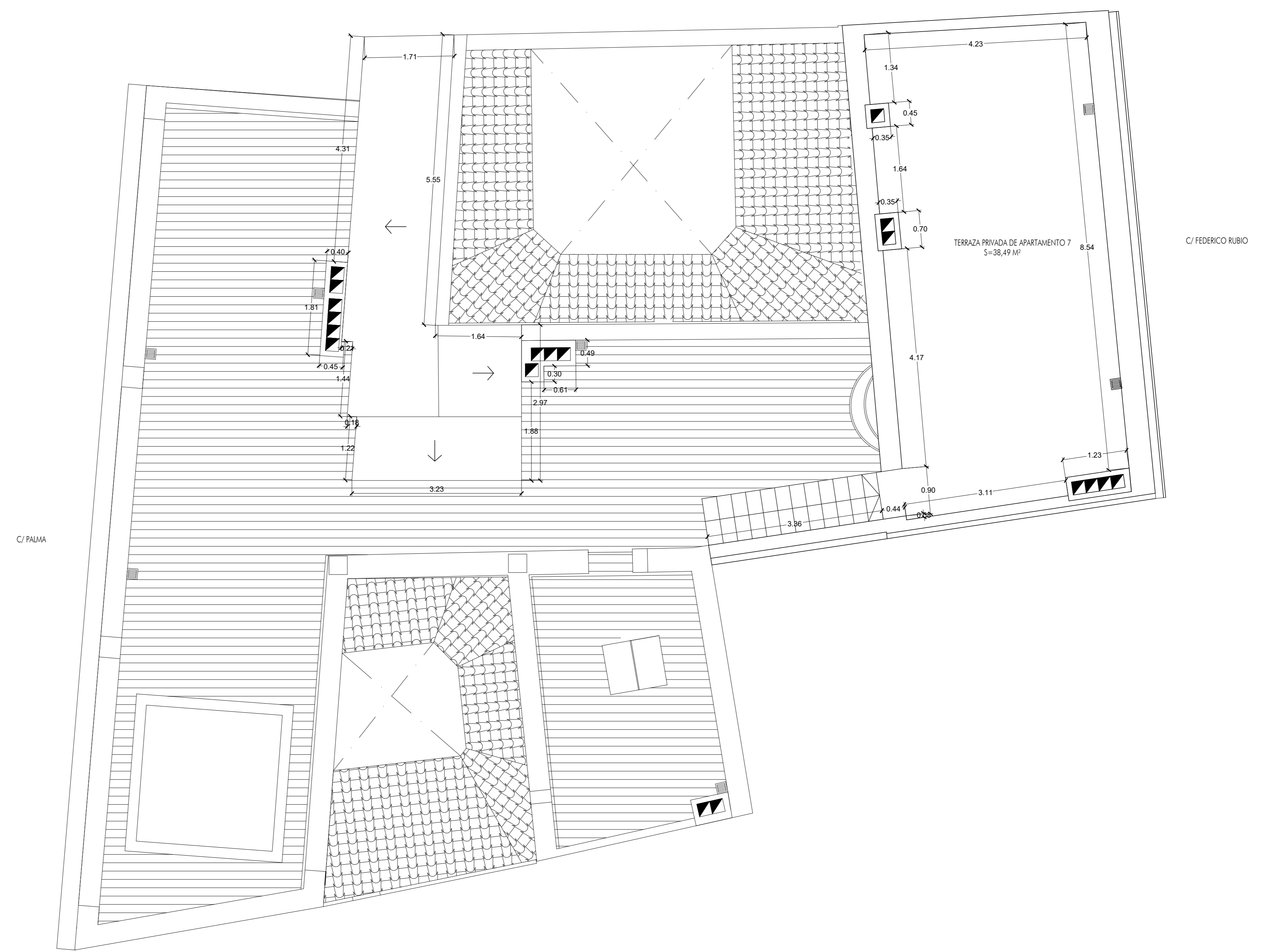
PLANO:

**ACOTADO
PLANTAS BAJA Y PRIMERA**

PROYECTISTA:	PROMOTOR:	ESCALA:	Nº EXPEDIENTE:
D. HONORIO AGUILAR GARCIA	MALLUBA 2012 SL	1/50	864
Arqto. Col. COAS Nº 3689	NIF: 8-91982637	FECHA:	PLANO Nº:
		NOVIEMBRE 2024	15



Planta Segunda ER



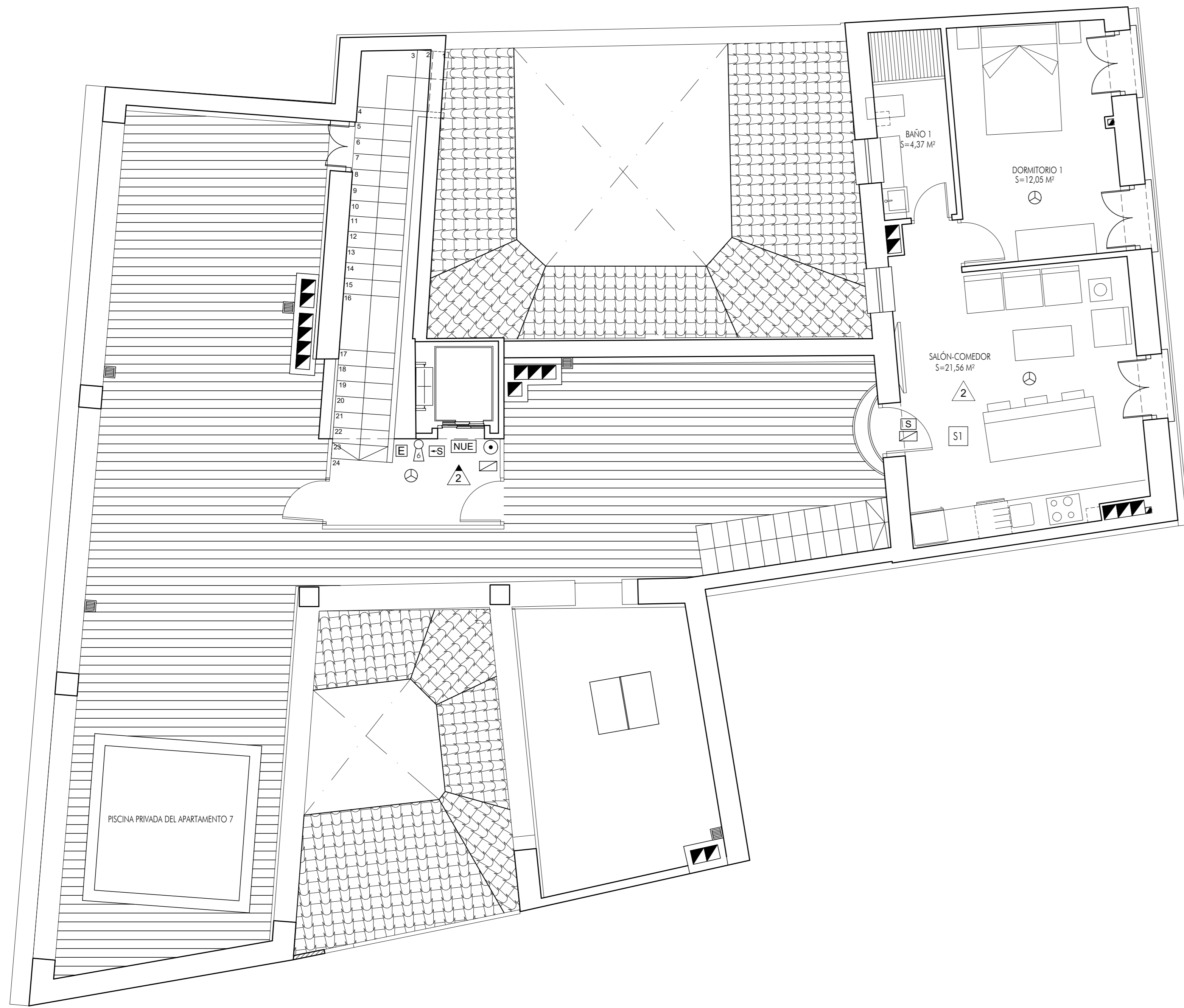
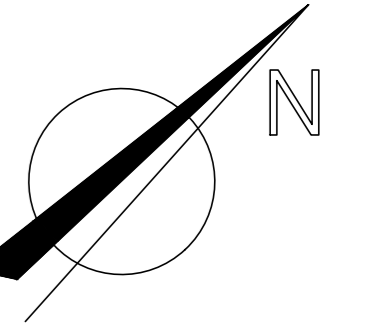
Planta Cubierta ER

SUPERFICIE CONSTRUIDA ESTADO REFORMADO	
PLANTA BAJA	= 214,25 m ²
PLANTA PRIMERA	= 214,25 m ²
PLANTA SEGUNDA/ÁTICO	= 62,16 m ²
TOTAL CONSTRUIDO	= 490,66 m²

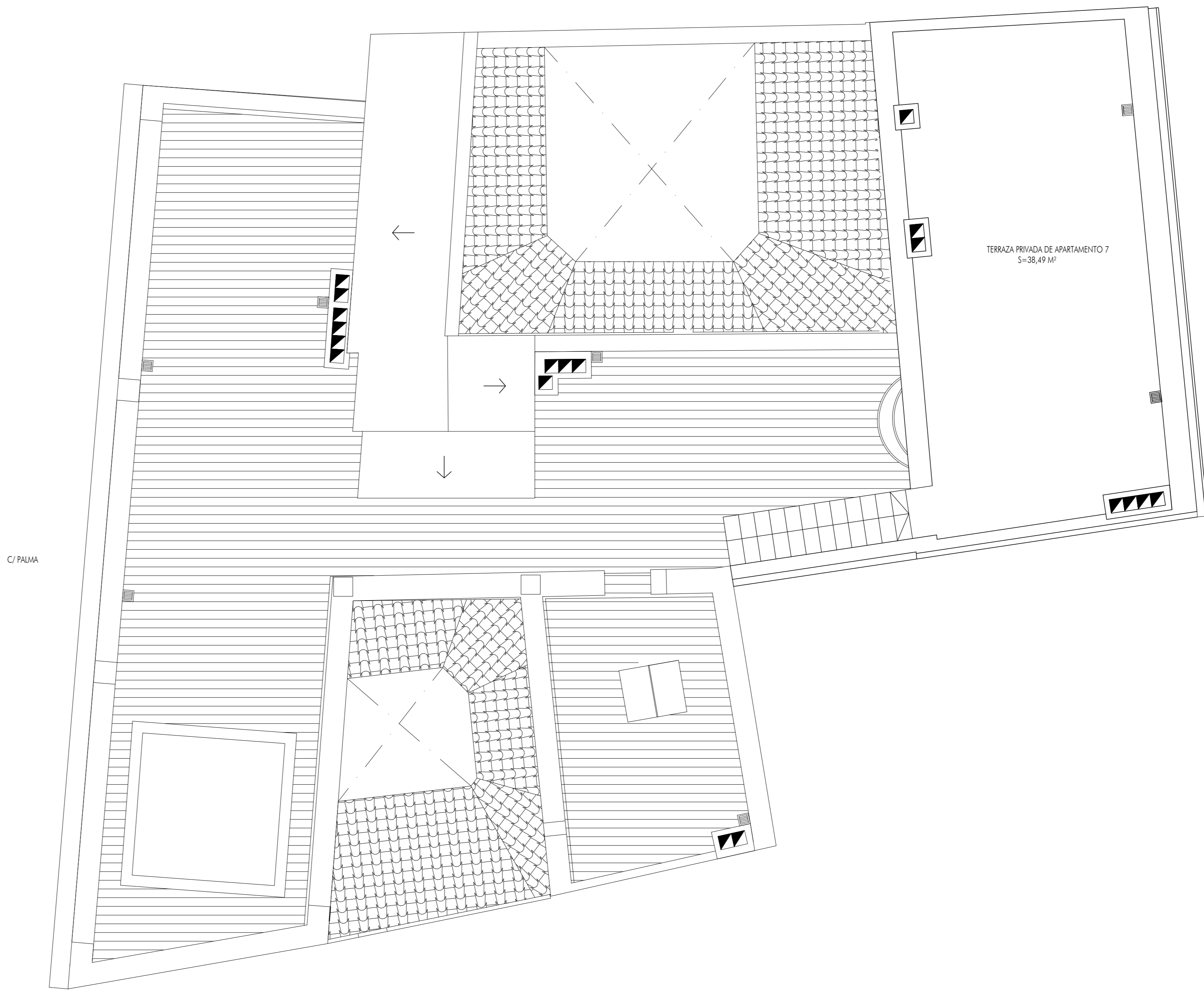
PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA PARA EDIFICIO DE APARTAMENTOS
TURÍSTICOS EN CALLE FEDERICO RUBIO, 61, EL PUERTO DE SANTA
MARÍA, CÁDIZ

PLANO:
**ACOTADO
PLANTAS SEGUNDA Y CUBIERTA**

PROYECTISTA:	PROMOTOR:	ESCALA:	Nº EXPEDIENTE:
D. HONORIO AGUILAR GARCIA Arqto. Col. COAS Nº 3689	MALLUBA 2012 SL NIF: 8-91982637	1/50	864
		FECHA:	PLANO Nº:
		NOVIEMBRE 2024	16



C/FEDERICO RUBIO



C/FEDERICO RUBIO

Planta Segunda ER

Planta Cubierta ER

LEYENDA DE PROTECCIÓN PASIVA:

EXTINTOR PORTÁTIL DE POLVO ABC 21A-113B (6Kg)	DETECTOR ÓPTICO DE HUMOS
EXTINTOR MÓVIL DE 5 Kg DE CO2	DETECTOR TERMOVELOCIMETRICO
PULSADOR MANUAL DE ALARMA (ANALÓGICO)	LUMINARIA DE EMERGENCIA 140 lúmenes (28 m²)
MÓDULO MASTER	SEÑAL FOTOLUMINISCENTE DE SALIDA DE POLIESTIRENO DE 1mm. DE ESPESOR
RETENEDOR DE PUERTA MAGNÉTICO	SEÑAL FOTOLUMINISCENTE DE DIRECCIÓN DE SALIDA DE POLIESTIRENO DE 1mm. DE ESPESOR
SIRENA CON FLASH DIRECCIONABLE	SEÑAL FOTOLUMINISCENTE PARA EXTINTOR PORTÁTIL (420x420mm)
SIRENA EXTERIOR ÓPTICO Y ACÚSTICA	SEÑAL FOTOLUMINISCENTE PARA PULSADOR ALARMA (420x420mm)
CENTRAL DE INCENDIOS DE MÓDULOS (ANALÓGICA)	SEÑAL FOTOLUMINISCENTE PARA PULSADOR ALARMA (420x420mm)
BOCA DE INCENDIOS EQUIPADA EQUIPOS DE 25 mm.	NO USAR EN CASO DE EMERGENCIAS
	COLUMNA SECA

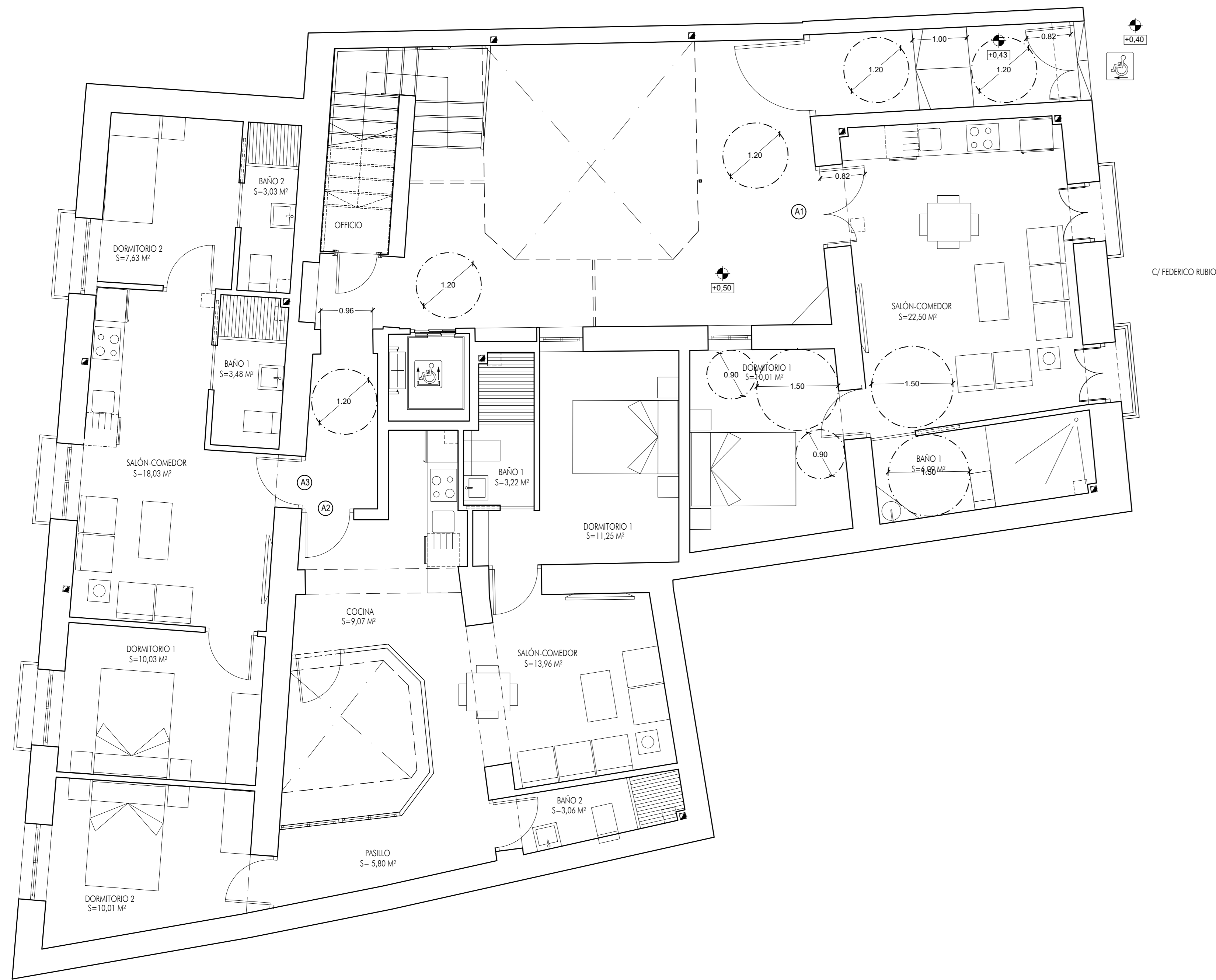
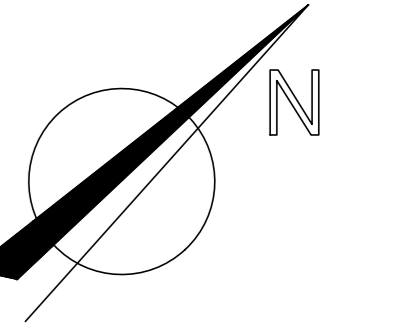
LEYENDA PROTECCIÓN ACTIVA:

SECTOR DE INCENDIO 1 (APARTAMENTOS TURÍSTICOS)	OCUPACIÓN DE ZONA O RECINTO
RECORRIDO DE EVACUACIÓN COMÚN	OCUPACIÓN ASIGNADA A SALIDA DE PLANTA
	OCUPACIÓN TOTAL DEL EDIFICIO
	ORIGEN DE EVACUACIÓN
	SALIDA DE PLANTA
	SALIDA DE EDIFICIO
	RESISTENCIA AL FUEGO DEL CERRAMIENTO
	RESISTENCIA AL FUEGO DE PUERTA
	RESISTENCIA AL FUEGO DE PUERTA
	RESISTENCIA AL FUEGO DE PUERTA

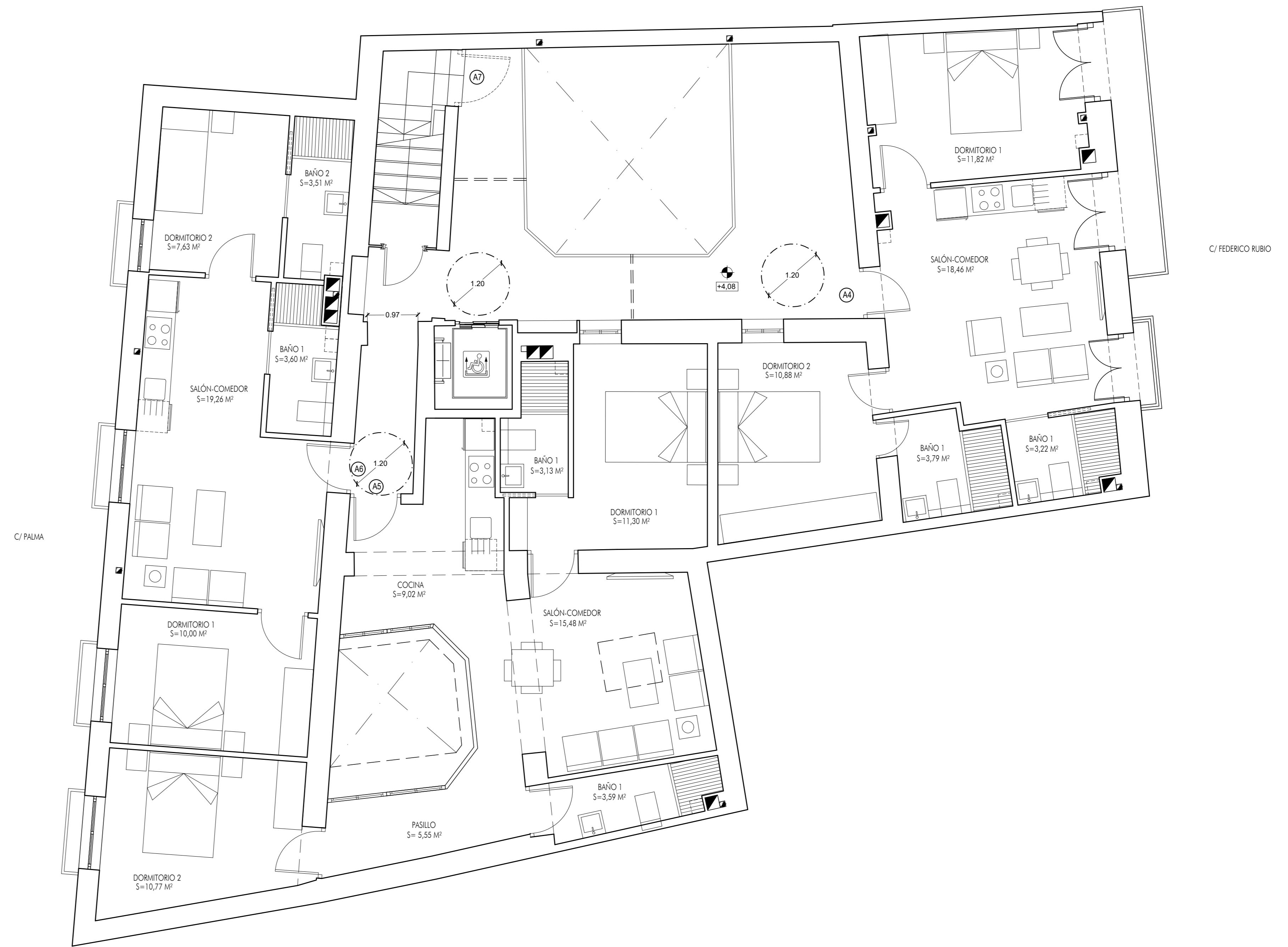
PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA PARA EDIFICIO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN CALLE FEDERICO RUBIO, 61, EL PUERTO DE SANTA MARÍA, CÁDIZ

PLANO:
**PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS
PLANTAS SEGUNDA Y CUBIERTA**

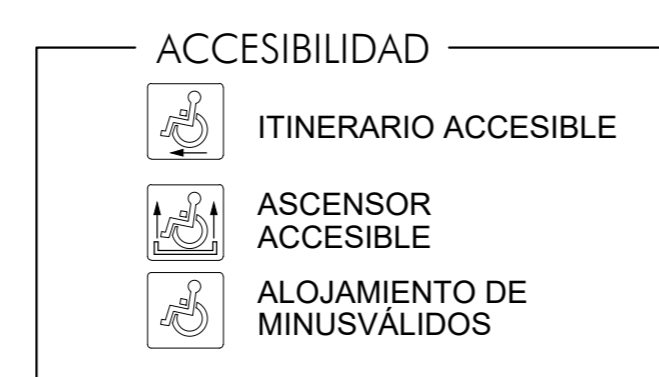
PROYECTISTA:	PROMOTOR:	ESCALA:	Nº EXPEDIENTE:
D. HONORIO AGUILAR GARCIA Arqto. Col. COAS Nº 3689	MALUABA 2012 SL NIF: 8-91982637	1/50	864
		FECHA:	PLANO Nº:
		NOVIEMBRE 2024	18



Planta Baja ER



Planta Primera ER

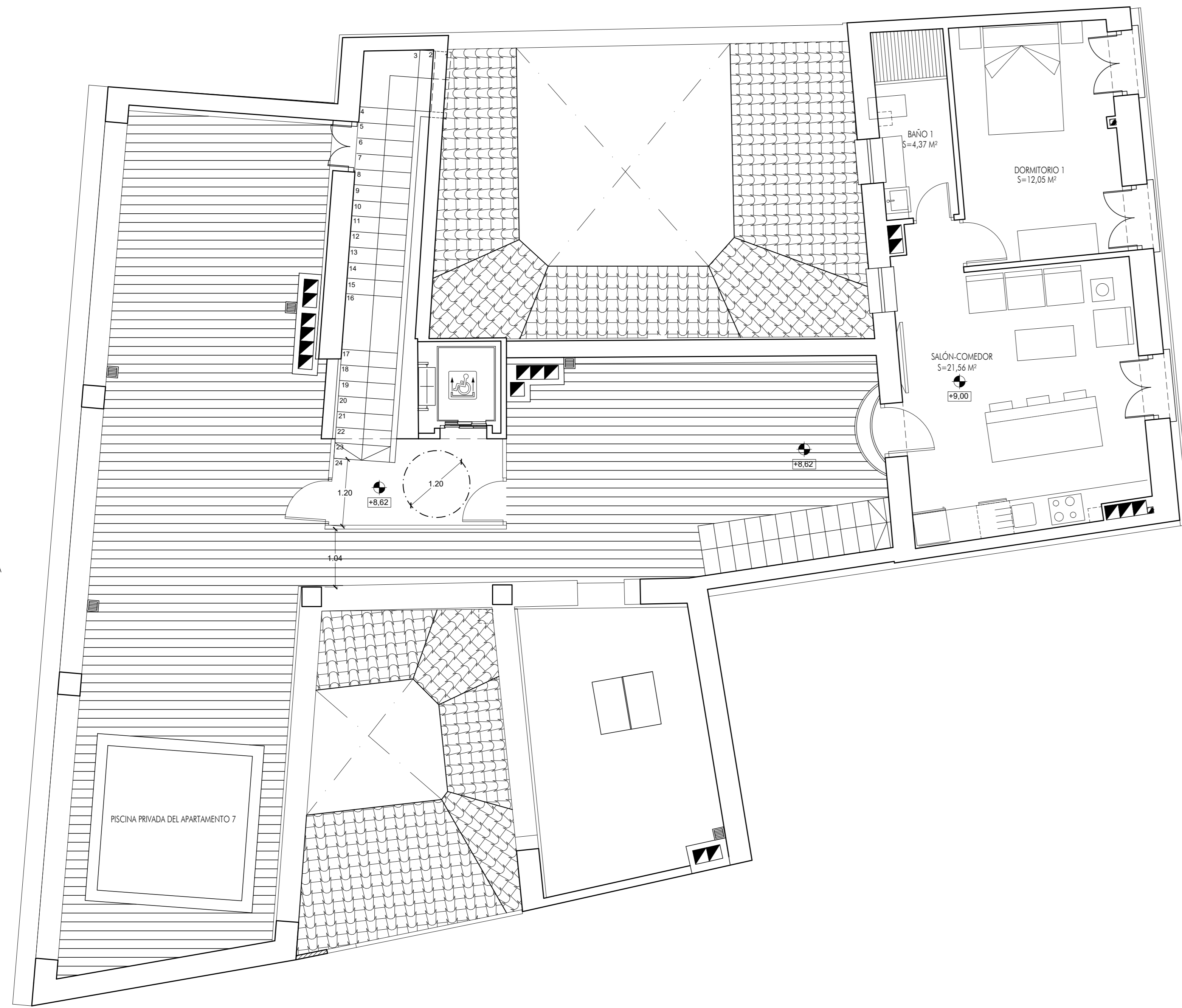
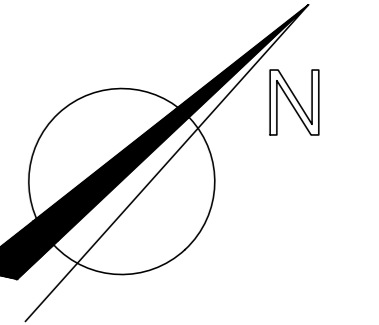


PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA PARA EDIFICIO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN CALLE FEDERICO RUBIO, 61, EL PUERTO DE SANTA MARÍA, CÁDIZ

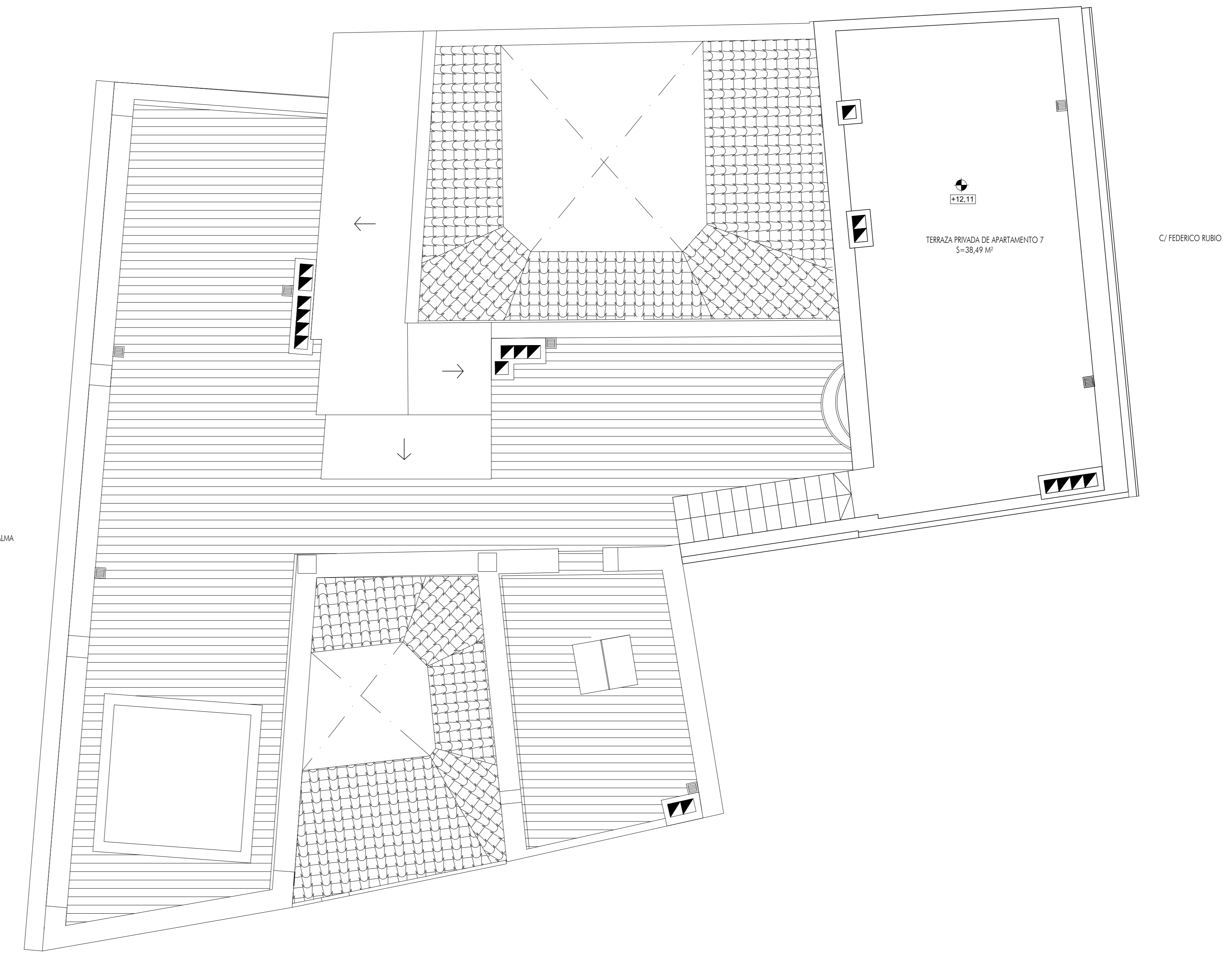
PLANO:

ACCESIBILIDAD
PLANTAS BAJA Y PRIMERA

PROYECTISTA:	PROMOTOR:	ESCALA:	Nº EXPEDIENTE:
D. HONORIO AGUILAR GARCIA Arqto. Col. COAS Nº 3689	MALLABA 2012 SL NIF: 8-91982637	1/50	864
		FECHA:	PLANO Nº:
		NOVIEMBRE 2024	19



Planta Segunda ER



Planta Cubierta ER



PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA PARA EDIFICIO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN CALLE FEDERICO RUBIO, 61, EL PUERTO DE SANTA MARÍA, CÁDIZ

PLANO:
**ACCESIBILIDAD
PLANTAS SEGUNDA Y CUBIERTA**

PROYECTISTA:	PROMOTOR:	ESCALA:	Nº EXPEDIENTE:
D. HONORIO AGUILAR GARCIA Arqto. Col. COAS Nº 3689	MALLUBA 2012 SL NIF: B-91982637	1/50	864
		FECHA:	PLANO Nº:
		NOVIEMBRE 2024	20



ALZADO CALLE FEDERICO RUBIO, 59

ALZADO CALLE FEDERICO RUBIO, 61

ALZADO CALLE FEDERICO RUBIO, 63

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA PARA EDIFICIO DE APARTAMENTOS
 TURÍSTICOS EN CALLE FEDERICO RUBIO, 61, EL PUERTO DE SANTA
 MARÍA, CÁDIZ

PLANO:

**ESTADO REFORMADO
 ALZADO COMPUESTO**

PROYECTISTA:	PROMOTOR:	ESCALA	Nº EXPEDIENTE
D. HONORIO AGUILAR GARCIA Arqto. Col. COAS Nº 3689	MALUABA 2012 SL NIF: B-91982637	1/50	864
		FECHA	PLANO Nº
		NOVIEMBRE 2024	21



ALZADOS PATIO EA



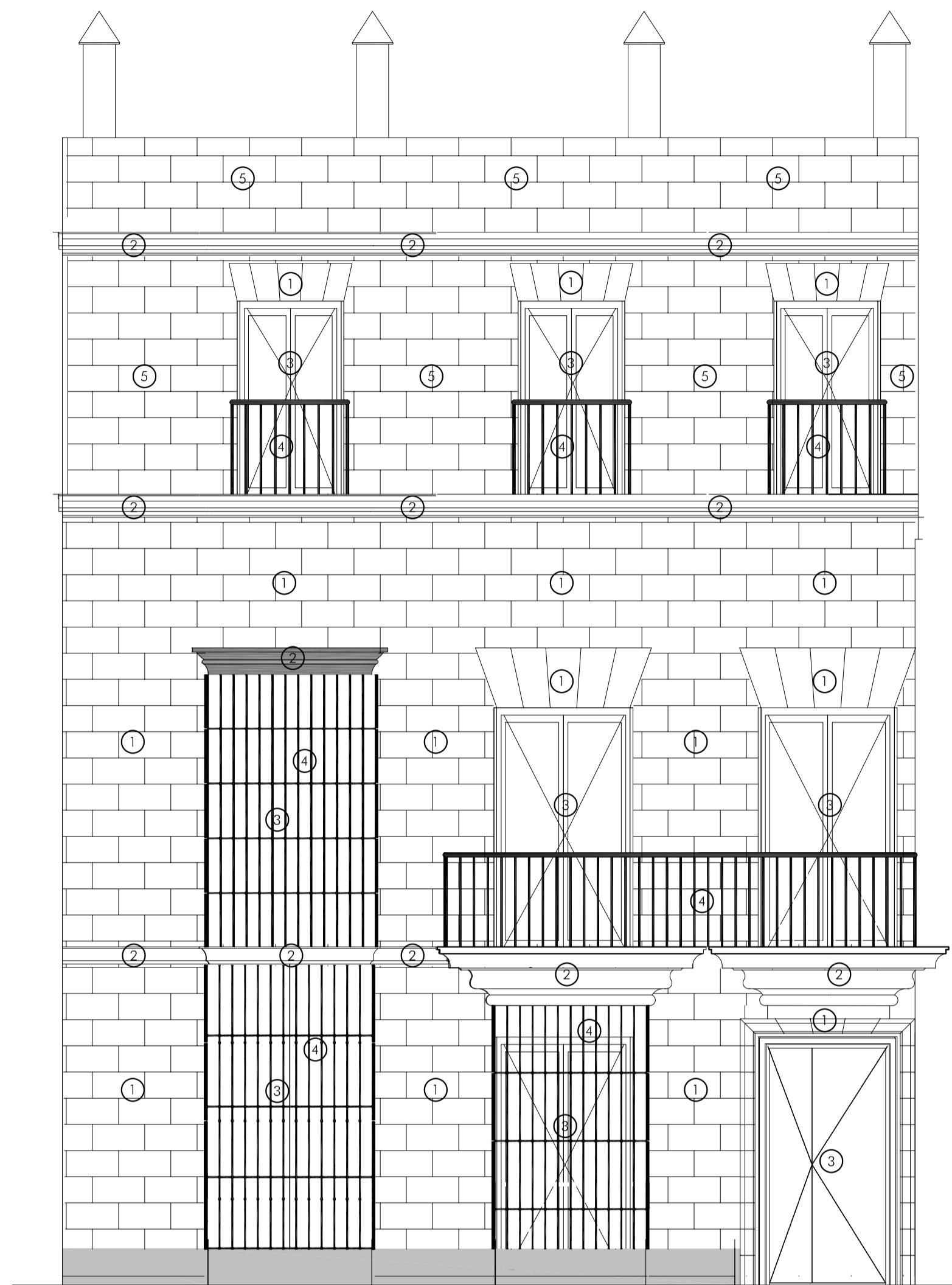
ALZADOS PATIO ER

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA PARA EDIFICIO DE APARTAMENTOS
 TURÍSTICOS EN CALLE FEDERICO RUBIO, 61, EL PUERTO DE SANTA
 MARÍA, CÁDIZ

PLANO:

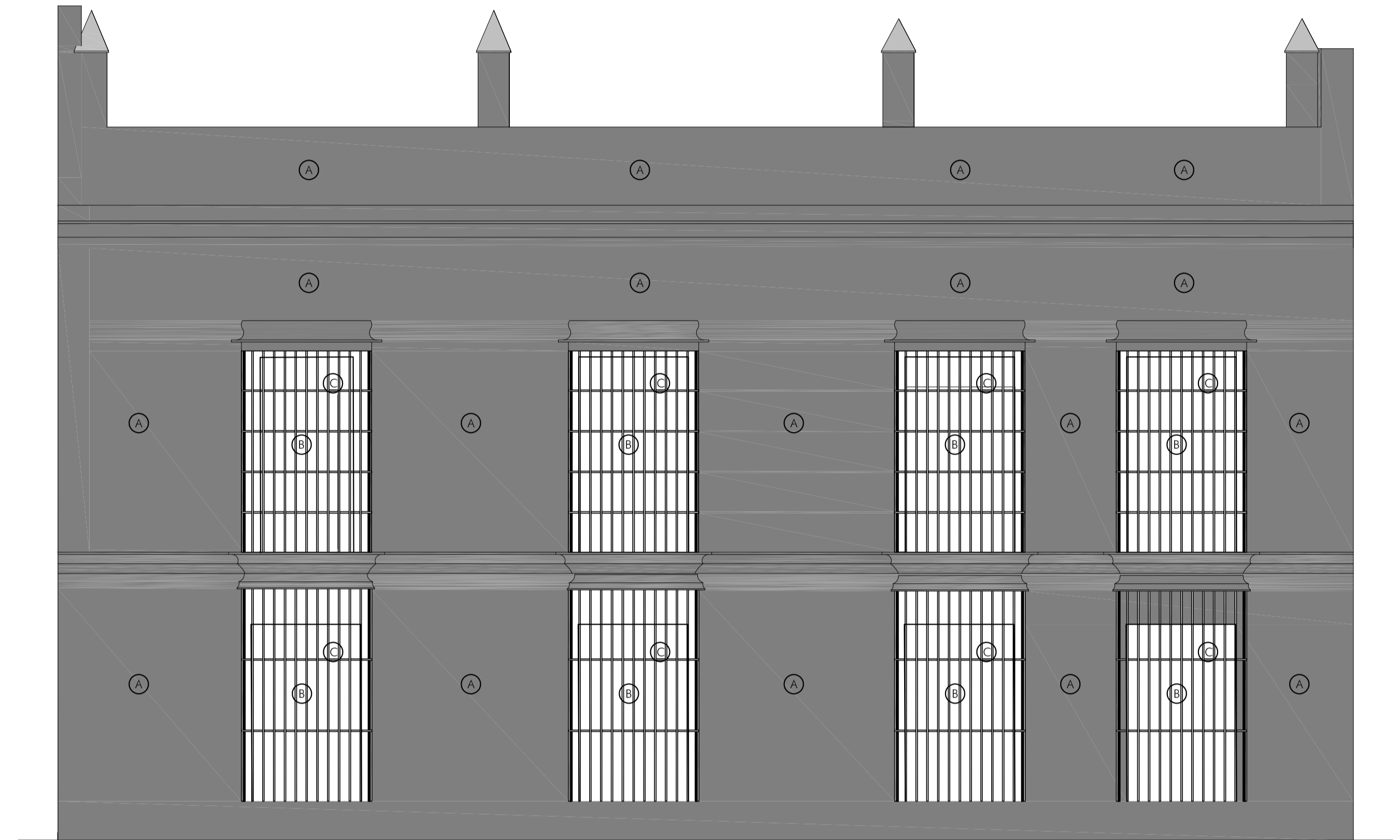
**ESTADO REFORMADO
 ALZADOS PATIO**

PROYECTISTA:	PROMOTOR:	ESCALA	Nº EXPEDIENTE
D. HONORIO AGUILAR GARCIA Arqto. Col. COAS Nº 3689	MALUABA 2012 SL NIF: B-91982637	1/50	864
		FECHA	PLANO Nº
		NOVIEMBRE 2024	22



ALZADO A CALLE FEDERICO RUBIO
ESCALA 1/50

- LEYENDA ACABADOS
- ① Recuperación de piedra arenisca en fachada, jambas y dinteles de hueco.
 - ② Recuperación de moldura de piedra arenisca en fachada.
 - ③ Carpintería de madera barnizada, color oscuro.
 - ④ Cerrojería color gris oscuro (RAL 7016).
 - ⑤ Recuperación del esgrafiado preexistente imitando la piedra arenisca de fachada.



ALZADO POSTERIOR A CALLE DE LA PALMA
ESCALA 1/50

- LEYENDA ACABADOS
- Ⓐ Mortero de cal color base.
 - Ⓑ Carpintería de madera barnizada, color oscuro.
 - Ⓒ Cerrojería color gris oscuro (RAL 7016).
 - Ⓓ Recuperación de piedra arenisca en jambas y dinteles de hueco.

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA PARA EDIFICIO DE APARTAMENTOS
TURÍSTICOS EN CALLE FEDERICO RUBIO, 61, EL PUERTO DE SANTA
MARÍA, CÁDIZ

PLANO:

ACABADOS DE FACHADAS

PROYECTISTA:	PROMOTOR:	ESCALA	Nº EXPEDIENTE
D. HONORIO AGUILAR GARCÍA Arqto. Col. COAS Nº 3689	MALUABA 2012, S.L. NIF: B-91982637	1/50	864
		FECHA	PLANO Nº
		NOVIEMBRE 2024	23

REFORMA DE VIVIENDA PARA EDIFICIO DE
APARTAMENTOS TURISTICOS EN CALLE FEDERICO
RUBIO, 61, EL PUERTO DE SANTA MARÍA, CÁDIZ

V. PRESUPUESTO

V. PRESUPUESTO

ARQUITECTO: HONORIO AGUILAR GARCÍA

PROMOTORES: SL MALUABA 2012

RESUMEN DE PRESUPUESTO

Calle Federico Rubio, 61, El Puerto de Santa María (Cádiz)

Capítulo	Resumen	Importe	%
01	DEMOLICIONES.....	397,14	0,32
02	SANEAMIENTO.....	1.397,25	1,12
03	ESTRUCTURA.....	39.171,10	31,31
04	ALBAÑILERIA.....	6.230,62	4,98
05	CUBIERTA.....	2.181,57	1,74
06	INSTALACION DE ELECTRICIDAD.....	5.556,23	4,44
07	INSTALACION DE FONTANERIA.....	8.300,36	6,63
08	TELECOMUNICACIONES.....	716,00	0,57
09	CLIMATIZACION - VENTILACION.....	1.492,43	1,19
10	ELECTROMECÁNICAS.....	7.150,43	5,71
11	AISLAMIENTOS.....	5.164,50	4,13
12	REVESTIMIENTOS.....	17.976,30	14,37
13	APARATOS SANITARIOS.....	11.446,18	9,15
14	CARPINTERIA DE MADERA.....	2.521,75	2,02
15	CARPINTERÍA DE PVC.....	2.736,51	2,19
16	CARPINTERÍA METÁLICA.....	1.184,33	0,95
17	VIDRIOS.....	170,18	0,14
18	PINTURAS.....	5.795,58	4,63
19	CONTROL DE CALIDAD DE LOS MATERIALES.....	448,51	0,36
20	SEGURIDAD Y SALUD.....	4.379,30	3,50
21	GESTIÓN DE RESIDUOS.....	706,55	0,56
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		125.122,82	
13,00 % Gastos generales		16.265,97	
6,00 % Beneficio industrial		7.507,37	
SUMA DE GASTOS Y BENEFICIOS		23.773,34	
21,00 % I.V.A.....		31.268,19	
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		180.164,35	
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL		180.164,35	

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de CIENTO OCHENTA MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO EUROS CON TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS.

Sevilla, a 25 Noviembre 2024.

El Arquitecto

Honorio Aguilar García