

PROYECTO BÁSICO DE ALBERGUE

UR LA MARINA, PR - 212

TARIFA - CÁDIZ

PROMOTOR: ANTUNEZ TIERRA Y MAR S.L.
ARQUITECTA: LOURDES CALLE CORDÓN

Firmado digitalmente por CALLE CORDON
LOURDES - [REDACTED]
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-[REDACTED]
givenName=LOURDES, sn=CALLE CORDON,
cn=CALLE CORDON LOURDES - [REDACTED]
Fecha: 2021.07.15 17:34:25 +02'00'



INDICE

I. MEMORIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. Agentes.....	6
1.2. Información previa.....	7
1.3. Descripción del proyecto.	10
1.4. Prestaciones del edificio.	28

2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

2.1. Sustentación del edificio.	30
--------------------------------------	----

3. CUMPLIMIENTO DEL CTE

3.1. Memoria justificativa del cumplimiento DB-SI (Seguridad en caso de incendio).	33
3.2. Memoria justificativa del cumplimiento DB-SUA (Seguridad de Utilización y Accesibilidad).	40

4. CUMPLIMIENTO DE OTROS REGLAMENTOS

4.1. Cumplimiento de la Orden 31/3/80 sobre Prevención de Incendios en Establecimientos hoteleros.	52
4.2. Cumplimiento de Decreto 293/2009 de Accesibilidad.....	53
4.3. Cumplimiento de la Ordenanza Municipal sobre Accesibilidad Universal en Tarifa.....	70
4.4. Cumplimiento del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.	74
4.5. Cumplimiento del Decreto Ley 13/2020 de Establecimientos Hoteleros.....	76
4.6. Cumplimiento de la Orden 25/09/1979 sobre Prevención de Incendios en Establecimientos turísticos.....	90

II. INDICE DE PLANOS.....92

III. PRESUPUESTO.....93



PROYECTO BÁSICO DE ALBERGUE
UR LA MARINA PR - 212 TARIFA - CÁDIZ

MEMORIA
Mayo 2021

Memoria de Proyecto Básico

conforme al CTE (Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo,
por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación)



Hoja resumen de los datos generales:

Fase de proyecto: **Básico**

Título del Proyecto: **Proyecto Básico de Alojamiento Turístico tipo Albergue**

Emplazamiento: **Urb. La Marina PR-212 - Tarifa (Cádiz)**

Usos

Uso principal:

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

Usos subsidiarios:

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

Nº Plantas **Sobre rasante** **2** **Bajo rasante:** **1**

Superficies

superficie total construida s/ rasante **456,96 m²** superficie total **728,49 m²**

superficie total construida b/ rasante **272,70 m²** presupuesto ejecución material **458.379,91 €**

Estadística

nueva planta	<input checked="" type="checkbox"/>	rehabilitación	<input type="checkbox"/>	vivienda libre	<input type="checkbox"/>	núm. viviendas	-
legalización	<input type="checkbox"/>	reforma-ampliación	<input type="checkbox"/>	VP pública	<input type="checkbox"/>	núm. locales	-
				VP privada	<input type="checkbox"/>	núm. plazas garaje	-



Control de contenido del proyecto:

1. Memoria descriptiva	ME 1.1	Agentes	<input checked="" type="checkbox"/>
	ME 1.2	Información previa	<input checked="" type="checkbox"/>
	ME 1.3	Descripción del proyecto	<input checked="" type="checkbox"/>
	ME 1.4	Prestaciones del edificio	<input checked="" type="checkbox"/>
2. Memoria constructiva	MC 2.1	Sustentación del edificio	<input checked="" type="checkbox"/>
	MC 2.2	Sistema estructural	<input type="checkbox"/>
	MC 2.3	Sistema envolvente	<input type="checkbox"/>
	MC 2.4	Sistema de compartimentación	<input type="checkbox"/>
	MC 2.5	Sistemas de acabados	<input type="checkbox"/>
	MC 2.6	Sistemas de acondicionamiento de instalaciones	<input type="checkbox"/>
	MC 2.7	Equipamiento	<input type="checkbox"/>
3. Memoria de cálculo de estructura	ME 3.1	Descripción de la solución estructural	<input type="checkbox"/>
	ME 3.2	Método de cálculo	<input type="checkbox"/>
	ME 3.3	Características	<input type="checkbox"/>
	ME 3.4	Normas que afectan a la estructura	<input type="checkbox"/>
	ME 3.5	Anexo I: Acciones adoptadas en el cálculo	<input type="checkbox"/>
4. Memoria de cálculo de instalaciones	MI 4.1	Memoria de Cálculo de Instalaciones de Fontanería	<input type="checkbox"/>
	MI 4.2	Memoria de Cálculo de Saneamiento	<input type="checkbox"/>
	MI 4.3	Memoria de Cálculo de la Instalación Eléctrica	<input type="checkbox"/>
5. Cumplimiento del CTE	DB-SE 5.1	Exigencias básicas de seguridad estructural	<input type="checkbox"/>
	SE-AE	Acciones en la edificación	<input type="checkbox"/>
	SE-C	Cimentaciones	<input type="checkbox"/>
	NCSE-02	Acción sísmica	<input type="checkbox"/>
		Cumplimiento de la instrucción de hormigón estructural EHE	<input type="checkbox"/>
		Características de los forjados	<input type="checkbox"/>
	EFHE	Instrucción para el proyecto y la ejecución de forjados unidireccionales de hormigón estructural realizados con elementos prefabricados	<input type="checkbox"/>
	DB-SI 5.2	Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio	<input checked="" type="checkbox"/>
	SI 1	Propagación interior	<input checked="" type="checkbox"/>
	SI 2	Propagación exterior	<input checked="" type="checkbox"/>
	SI 3	Evacuación de ocupantes	<input checked="" type="checkbox"/>
	SI 4	Detección, control y extinción del incendio	<input checked="" type="checkbox"/>
	SI 5	Intervención de bomberos	<input checked="" type="checkbox"/>
SI 6	Resistencia al fuego de la estructura	<input checked="" type="checkbox"/>	
DB-HE 5.3	Exigencias básicas de ahorro de energía	<input type="checkbox"/>	
HE 1	Limitación de demanda energética	<input type="checkbox"/>	
HE 2	Rendimiento de las instalaciones térmicas	<input type="checkbox"/>	
HE 3	Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación.	<input type="checkbox"/>	
HE 4	Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria.	<input type="checkbox"/>	
HE 5	Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica.	<input type="checkbox"/>	



DB-HS 5.4	Exigencias básicas de salubridad	<input type="checkbox"/>
HS 1	Protección frente a la humedad	<input type="checkbox"/>
HS 2	Recogida y evacuación de residuos.	<input type="checkbox"/>
HS 3	Calidad de aire interior	<input type="checkbox"/>
DB-SUA 5.5	Exigencias básicas de seguridad de utilización y accesibilidad	<input type="checkbox"/>
SUA 1	Seguridad frente al riesgo de caídas	<input type="checkbox"/>
SUA 2	Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento	<input type="checkbox"/>
SUA 3	Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento	<input type="checkbox"/>
SUA 4	Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada	<input type="checkbox"/>
SUA 5	Seguridad frente al riesgo causado por situaciones con alta ocupación	<input type="checkbox"/>
SUA 6	Seguridad frente al riesgo de ahogamiento	<input type="checkbox"/>
SUA 7	Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento	<input type="checkbox"/>
SUA 8	Seguridad frente al riesgo relacionado con la acción del rayo	<input type="checkbox"/>
SUA 9	Accesibilidad	<input checked="" type="checkbox"/>

6. Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones

6.1	Baja Tensión	<input type="checkbox"/>
6.4	Telecomunicaciones	<input type="checkbox"/>

7. Anejos a la memoria

7.1	Certificado de Eficiencia Energética	<input type="checkbox"/>
7.2	Estudio de Seguridad y Salud o estudio básico según RD 1627/97	<input type="checkbox"/>
7.3	Instrucciones de uso y mantenimiento del edificio terminado	<input type="checkbox"/>
7.4	Normativa técnica de obligado cumplimiento	<input type="checkbox"/>
7.5	Plan de Gestión de Residuos	<input type="checkbox"/>
7.6	Plan de control de calidad	<input type="checkbox"/>
7.7	Pliego de condiciones	<input type="checkbox"/>
7.8	Resumen de presupuesto	<input checked="" type="checkbox"/>

Relación de 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"/>



I. MEMORIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 AGENTES

Promotor:

ANTUNEZ TIERRA Y MAR S.L., C.I.F.: B93680346. Domicilio: [REDACTED] en [REDACTED]
Representante legal Dña. [REDACTED] Domicilio: c/ [REDACTED]. Teléfono [REDACTED]

Arquitecta:

Lourdes Calle Cordón, DNI: [REDACTED], colegiada nº 4705 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada. Dirección: [REDACTED]

Director de obra:

Lourdes Calle Cordón, DNI: [REDACTED] colegiada nº 4705 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada. Dirección: [REDACTED]

Director de la ejecución de la obra:

Jorge Cádiz Reina, DNI: [REDACTED] colegiada nº 3056 del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Cádiz. Dirección: [REDACTED]

**Otros técnicos
intervinientes**

Instalaciones:
Estructuras:
Telecomunicaciones:
Otros 1:
Otros 2:
Otros 3:
Otros 4:

**Seguridad y
Salud**

Autor del estudio:
Coordinador durante
la elaboración del
proy.:
Coordinador durante
la ejecución de la
obra:

Otros agentes:

Constructor:
Entidad de Control de
Calidad:
Redactor del estudio
topográfico:
Redactor del estudio
geotécnico:
Otros 1:
Otros 2:



1.2 INFORMACIÓN PREVIA

• Antecedentes y condicionantes de partida

Se recibe por parte de la sociedad promotora el encargo del proyecto básico para un alojamiento turístico que cumpla las características del Grupo Albergue según el programa de necesidades requerido por la propiedad y zonificándolo con arreglo a criterios lógicos de funcionalidad así como cumpliendo con los requisitos que establece el 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) y vigente a partir del 19/05/2020 y las condiciones urbanísticas de la zona en la que se enclava.

- Parcela edificable:

La parcela objeto del proyecto se encuentra situada en suelo clasificado como Urbano Consolidado, según el plano "PA.TA-01. Tarifa. Clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable, Categorías, Sistemas Generales y Bienes de Interés Cultural" (Gráfico 2) de la Adaptación Parcial del Plan General vigente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al tratarse de un suelo clasificado como urbanizable programado dentro del ámbito del sector SUP.1 - S.1 "La Vega", por el Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, según se desprende de su plano "16. Plano de Ordenación. Tarifa. Clasificación del Suelo" (Gráfico 1) que se encuentra ya transformado y urbanizado legalmente y cumple las condiciones previstas en el apartado 2.A del artículo 45 de la mencionada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

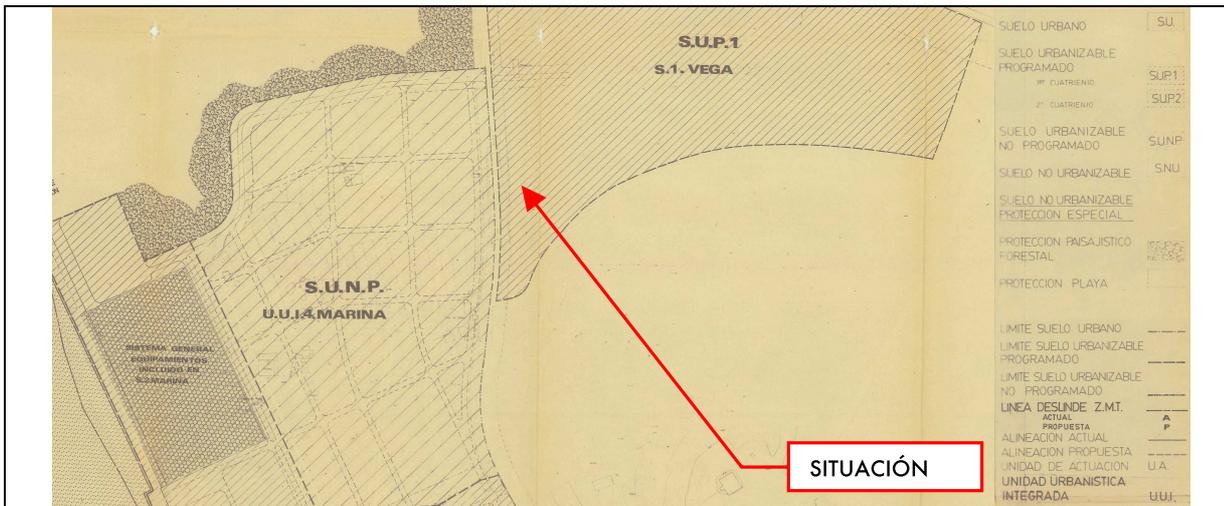


Gráfico 1. Clasificación. Texto Refundido PGOU

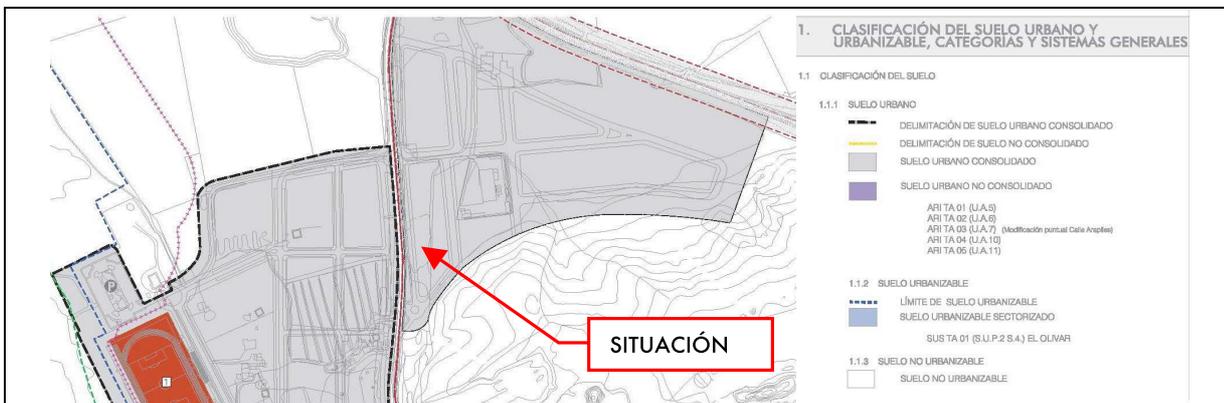


Gráfico 2. Clasificación del Suelo. Urbano y Urbanizable, Categorías y Sistemas Generales



Asimismo, le es de aplicación la ordenanza "Zona uso terciario compatible con el industrial" del Plan Parcial de Ordenación Industrial "La Vega", de acuerdo con lo establecido en el artículo 66 de sus Ordenanzas Reguladoras, en la redacción dada por la Modificación del PGOU de Tarifa: Modificación de las Normas Urbanísticas Polígono Industrial "La Vega", antiguo sector S.1.

Los parámetros urbanísticos legalmente exigibles y su adecuación a las determinaciones urbanísticas establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística vigente (aprobado definitivamente el 27.07.1990 y cuyo Texto Refundido fue aceptado el 18.10.1995 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz de 11.05.2002), en la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (aprobado el 23.03.10 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz de 27.10.2010), en el Plan Parcial del Sector S-1 "La Vega" (aprobado definitivamente el 08.02.2002 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz de 10.07.2002) y en la Modificación del PGOU de Tarifa: Modificación de las Normas Urbanísticas Polígono Industrial "La Vega", antiguo sector S.1 (aprobada el 28.07.2015 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz de 15.10.2015), son los siguientes:

1. Las Normas de la Edificación de la Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial de Ordenación del Sector S-1 "La Vega", que son las siguientes:

- Accesos a las parcelas: se deberá disponer un acceso para tráfico rodado con un ancho mínimo de 4,00 m (art. 40)
- Ubicación de las rampas de acceso a la parcela: en el interior de la parcela (art. 41)
- Pendiente de las rampas de acceso a la parcela $\leq 16\%$ (art. 41)
- Conexión de las rampas de acceso a la vía pública: tramo horizontal (art. 41)
- Longitud del tramo horizontal de conexión de las rampas de acceso a la vía pública, medida a partir del lindero de parcela y hacia su interior: $\geq 5,00$ m (art. 41)
- Pendiente del tramo horizontal de conexión de las rampas de acceso a la vía pública: $\leq 2\%$ (art. 41)
- Reserva de plazas de aparcamiento accesible: $\geq 2\%$ del total (art. 43)
- Dimensiones mínimas de aparcamiento en cordón: $\geq 2,00$ m x 5,00 m (art. 43)
- Dimensiones mínimas de aparcamientos en batería: $\geq 2,40$ m x 4,50 m (art. 43) Anchura del espacio libre de obstáculos en el lateral de aparcamientos accesible en cordón: $\geq 1,25$ m (art. 43)
- Dimensiones mínimas de aparcamientos accesible en batería: $\geq 3,30$ m x 4,50 m (art. 43)
- Ubicación de los aparcamientos en el interior de las parcelas: espacios libres de las parcelas y en planta sótano o baja de los edificios (art. 43)
- Superficie destinada a aparcamientos, incluyendo vías y rampas de acceso: ≥ 20 m²/plaza (art. 43)
- Profundidad de los edificios representativos adosados a naves u otros edificios: ≥ 10 m (art. 44)
- Profundidad de los edificios representativos exentos: ≥ 15 m (art. 44)
- Altura de los edificios representativos: ≤ 3 plantas / 10,80 m (art. 44)
- Altura libre de cada planta de los edificios representativos: $\geq 3,00$ m (art. 44)



- Ubicación de los edificio representativos: junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida (art. 44)
- Retranqueo de los edificios: 5,00 m del frete de parcela (art. 45)
- Uso de la superficie libre de los retranqueos: aparcamientos y zona libre urbanizada o ajardinada (art. 45)
- Cerramiento de parcela: el frente de parcela se materializará con un cerramiento tipo que se fije para el polígono o, en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal. Puede realizarse con cerca metálico de 3,00 m de altura desde la rasante del terreno en el punto medio del frente principal. Podrá colocarse una base maciza entre 0,20 y 1,00 m de altura (art. 46)
- Dimensión del diámetro de círculo inscrito en la planta de un patio que tengan huecos a habitaciones, viviendas o locales de trabajo: \geq altura de la más alta de las edificaciones que limitan el patio (art. 47)
- Dimensión del diámetro de círculo inscrito en la planta de un patio en el resto de los casos: \geq mitad de altura de la más alta de las edificaciones que limitan el patio (art. 47)
- Dimensiones de los patios: \geq 4,00 m (art. 47)
- Vuelos abiertos y cerrados: sólo se autorizan en edificios representativos (art. 49)
- Latitud de los vuelos abiertos y cerrados en edificio: representativos \leq 1,50 m (art. 49)
- Aparcamiento: una plaza cada 150 m² parcela o fracción superior a 100 m² (art. 50)
- Ocupación parcial de parcelas: se permite ocupar parcialmente el área permitida de ocupación de las parcelas, pero alcanzando como mínimo el 30% en planta de la citada ocupación máxima (art. 51)
- Altura libre bajo los cuerpos volados sobre los espacios libres de parcela: \geq 3,00 m (art. 52)
- Usos permitidos en los espacios libres de parcela: aparcamiento, zona urbanizada y/o ajardinada (art. 52)

(¹) Al no existir un cerramiento tipo fijado para el polígono, la materialización del cerramiento es potestativa.

(²) De acuerdo con la redacción del artículo 47, la altura a la que se referencia la dimensión del diámetro del círculo que se debe poder inscribir en un patio, es la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan. Las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial de Ordenación Industrial "La Vega", define tres tipos de altura: "altura de la edificación" (artículo 5), "altura de planta" (artículo 6) y "altura libre de planta" (artículo 7). La establecido en el citado artículo 47, debemos entender que hacer referencia a la "altura de la edificación" definida en el artículo 5.

2. Las Normas Particulares de la Ordenanza "Zona uso terciario compatible con el industrial" del Plan Parcial de Ordenación Industrial "La Vega", en la redacción dada por la Modificación del PGOU de Tarifa: Modificación de las Normas Urbanísticas Polígono Industrial "La Vega", antiguo sector S.1., que son las siguientes:

- Tipología adosada (art. 66)
- Retranqueo: 5,00 m. a fachada (art. 66)
- Ocupación sobre rasante \leq 80% (art. 66)
- Edificabilidad \leq 1,68 m²t/m²s (art. 66)



- Altura \leq 7,00 m (art. 66)
- Núm. plantas: \leq 2 (art. 66)
- Podrán exceder de la altura máxima las antenas, chimeneas, unidades de climatización u otros elementos aislados necesarios para la implantación de que se trate (art. 66)
- Uso terciario en general: comercial, oficinas, sanitario - asistencial, artesanía, hotelero (art. 66)
- En las parcelas con frente a calle La Línea de la Concepción, se permite el uso de almacenaje, excluyendo el almacenamiento de productos tóxicos o peligrosos o que supongan riesgo para la integridad o la salubridad de las personas, según lo regulado en la normativa vigente (art. 66)
- Usos prohibidos: industrias, garajes, aparcamientos, talleres y almacenaje salvo lo dispuesto para las parcelas con frente a la calle La Línea de la Concepción (art. 66)

• **Emplazamiento.**

El edificio se sitúa en la parcela nº212 de la MANZANA 2 del antiguo sector S1 del P.I. de "La Vega" del municipio de Tarifa (Cádiz).

Tiene una superficie de 272,70 m², siendo su referencia catastral 4800325TE6940S0001AK

• **Entorno físico.**

La parcela tiene forma rectangular con orientación Este-Oeste. Sus dimensiones son aproximadamente de 10,00m x 27,30m. Los linderos de la parcela son al Este con una parcela sin edificar, al Oeste con vial público, al Sur con parking de edificación colindante y al Norte con edificio industrial colindante.

La topografía del terreno es prácticamente plana.

1.3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

• **Descripción general del edificio.**

Se trata de un edificio destinado a Alojamiento Turístico en su modalidad de Albergue. Cuenta con 57 plazas distribuidas en habitaciones múltiples.

El edificio se levanta sobre una parcela de 272,70 m², medianera en 3 de sus lados con una única fachada en el lado oeste de la parcela y cuenta con planta sótano, baja y primera además de un casetón de subida a cubierta únicamente para uso de mantenimiento de la propia cubierta. La planta sótano se utiliza para almacenaje/lavandería/custodia de equipaje y las plantas baja y primera son las que albergan el uso principal del edificio de alojamiento turístico. El acceso principal se realiza en planta baja y desde la única fachada del edificio en su parte oeste.

El interior del edificio se ha distribuido según el programa de necesidades requerido por la propiedad y zonificándolo con arreglo a criterios lógicos de funcionalidad así como cumpliendo con los requisitos que establece el Decreto Ley 13/2020 y las condiciones urbanísticas de la zona en la que se enclava.

• **Programa de necesidades.**

De acuerdo con las necesidades definidas por la propiedad se ha desarrollado el siguiente programa para el Albergue:

Planta Sótano:

- Almacén 1
- Almacén 2



- Lavandería/Menaje
- Custodia de equipaje
- Almacén 3
- Aseos
- Distribuidor
- Comunicaciones: escalera y ascensor

Planta Baja:

- Recepción
- Salón - Estar
- Distribuidor
- Comunicaciones: ascensor y escalera
- Aseos y duchas colectivas
- Habitación 1 (5 plazas)
- Habitación 2 (8 plazas)
- Patio cubierto
- Patio inglés

Planta Primera

- Comunicaciones: ascensor y escalera
- Distribuidor
- Habitación 3 (16 plazas + 2 aseos privados)
- Habitación 4 (10 plazas + 2 aseos privados)
- Habitación 5 (16 plazas + 2 aseos privados)

Planta Cubierta

- Comunicaciones para uso de mantenimiento: ascensor y escalera

• **Uso característico del edificio**

El uso característico del edificio es el residencial público.

• **Relación con el entorno**

La parcela tiene forma rectangular con orientación Este-Oeste. Sus dimensiones son aproximadamente de 10,00m x 27,30m. Los linderos de la parcela son al Este con una parcela sin edificar, al Oeste con vial público, al Sur con parking de edificación colindante y al Norte con edificio industrial colindante.

• **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 han primado, así mismo, la reducción de recorridos de circulación no útiles, como son los pasillos.
En cuanto a las dimensiones de las dependencias se ha seguido lo dispuesto en la normativa de aplicación.



El edificio está dotado 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.
3. Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.
4. Facilidad 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.
Se dotará a la vivienda en el portal de acceso, de un casillero postal.

Requisitos básicos relativos a la seguridad:

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.
Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural para la edificación que nos ocupa son principalmente: resistencia mecánica y estabilidad, seguridad, durabilidad, economía, facilidad constructiva, modulación y posibilidades de mercado.
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.
Condiciones urbanísticas: el edificio es de fácil acceso para los bomberos. El espacio exterior inmediatamente próximo cumple las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción de incendios.
Todos los elementos estructurales serán resistentes al fuego durante un tiempo superior al sector de incendio de mayor resistencia.
El acceso está garantizado ya que los huecos cumplen las condiciones de separación.
No se 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 de la vivienda o la de sus ocupantes.
3. Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.
La configuración de los espacios, los elementos fijos y móviles que se instalen, se ha proyectado de tal manera que puedan ser usado para los fines previstos dentro de las limitaciones de uso del edificio que se describen más adelante sin que suponga riesgo de accidentes para los usuarios del mismo.

Requisitos básicos relativos a la habitabilidad:

1. Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
Todo el edificio reúne los requisitos de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para este uso.
La edificación proyectada 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.
Se dispone de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida.
También se 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.

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

Todos los elementos constructivos verticales (particiones interiores, paredes separadoras de propiedades o usuarios distintos, 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.

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

El edificio proyectado dispone de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima del municipio de Tarifa, 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 superficial e intersticial que puedan perjudicar las características de la envolvente.

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

Se dispone de una instalación de iluminación adecuada a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.

La demanda de agua caliente sanitaria se cubrirá en parte mediante la incorporación de un sistema de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio.

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

• Cumplimiento de otras normativas específicas:

Estatales:

- EHE-08. Se cumple con las prescripciones de la Instrucción de hormigón estructural y se complementan sus determinaciones con los Documentos Básicos de Seguridad Estructural.
- NCSE-02. Se cumple con los parámetros exigidos por la Norma de construcción sismorresistente y que se justifican en la memoria de estructuras del proyecto de ejecución.
- EFHE. Se cumple con la Instrucción para el proyecto y la ejecución de forjados unidireccionales de hormigón estructural realizados con elementos prefabricados.
- TELECOMUNICACIONES. R.D. Ley 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 y sus instrucciones técnicas complementarias.
- RITE. Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios y sus instrucciones técnicas complementarias. R.D.1027/2007.



Autonómicas:

- Habitabilidad. Se cumple con lo dispuesto en las disposiciones de habitabilidad que dictan las normas urbanísticas.
- Accesibilidad. D. 293/2009 de 7 de julio, Junta de Andalucía. Se cumple con normas técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía
- Normas de disciplina urbanística: Decreto 60/2010, de 16 de marzo, Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ordenanzas municipales: Adaptación Parcial del Plan General vigente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana. Asimismo, le es de aplicación la ordenanza "Zona uso terciario compatible con el industrial" del Plan Parcial de Ordenación Industrial "La Vega", de acuerdo con lo establecido en el artículo 66 de sus Ordenanzas Reguladoras, en la redacción dada por la Modificación del PGOU de Tarifa: Modificación de las Normas Urbanísticas Polígono Industrial "La Vega", antiguo sector S.1.

• **Normativa urbanística.**

Adaptación Parcial del Plan General vigente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana. Asimismo, le es de aplicación la ordenanza "Zona uso terciario compatible con el industrial" del Plan Parcial de Ordenación Industrial "La Vega", de acuerdo con lo establecido en el artículo 66 de sus Ordenanzas Reguladoras, en la redacción dada por la Modificación del PGOU de Tarifa: Modificación de las Normas Urbanísticas Polígono Industrial "La Vega", antiguo sector S.1.

Marco Normativo:

	Obl	Rec
RDL 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley de Suelo.	<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 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía,	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Decreto 293/2009 de 7 de julio, Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Normativa Sectorial de aplicación en los trabajos de edificación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Decreto 60/2010, de 16 de marzo, Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.	<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).

Para desarrollar el apartado de análisis y justificación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos se incluye a continuación la **ficha de declaración de circunstancias urbanísticas** según el modelo del COA de Cádiz.



DECLARACIÓN RESPONSABLE DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA

PROYECTO	Proyecto Básico de Alojamiento Turístico tipo Albergue
EMPLAZAMIENTO	Ur. La Marina PR - 212 . Tarifa (Cádiz)
PROMOTOR	Antúnez Tierra y Mar S.L.
ARQUITECTA	Lourdes Calle Cordón

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL PROYECTO

	PGOU	NNSS	DSU	POI	PS	PAU	PP	PE	PA (SNU)	ED	Otros
Vigente	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>					
PGOU TARIFA 1989. ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU A LOUA PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN INDUSTRIAL "LA VEGA"											
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"/>
Denominación:											

PGOU: Plan General de Ordenación Urbanística
NNSS: Normas Subsidiarias Municipales
DSU: Delimitación de Suelo Urbano
POI: Plan de Ordenación Intermunicipal
PS: Plan de Sectorización

PAU: Programa de Actuación Urbanística
PP: Plan Parcial
PE: Plan Especial
PA: Proyecto de Actuación sobre SNU
ED: Estudio de Detalle

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Según PLANEAMIENTO GENERAL vigente:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	<input checked="" type="checkbox"/>	Suelo urbanizable ordenado	<input type="checkbox"/>	Protección especial legislación	<input type="checkbox"/>
				Protección especial planeamiento	<input type="checkbox"/>
Suelo urbano no consolidado: Pendiente de planeamiento de desarrollo	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable sectorizado	<input type="checkbox"/>	De carácter rural o natural	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>			Hábitat rural diseminado	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable no sectorizado	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada pendiente de Gestión Con ordenación detallada de actuación directa	<input type="checkbox"/>				

Según PLANEAMIENTO GENERAL en tramitación:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable ordenado	<input type="checkbox"/>	Protección especial legislación	<input type="checkbox"/>
				Protección especial planeamiento	<input type="checkbox"/>
Suelo urbano no consolidado: Pendiente de planeamiento de desarrollo	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable sectorizado	<input type="checkbox"/>	De carácter rural o natural	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>			Hábitat rural diseminado	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable no	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>



Con ordenación detallada pendiente de Gestión	<input type="checkbox"/>	sectorizado		
Con ordenación detallada de actuación directa				

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

Vigente	SUELO URBANO CONSOLIDADO. ZONA USO TERCIARIO COMPATIBLE CON INDUSTRIAL
En Tramitación	

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN					
CONCEPTO		NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	PROYECTADO	
PARCELACIÓN	Parcela mínima	250,00 m ²	NO PROCEDE	272,70 m ²	
	Parcela máxima	5.000,00 m ²		272,70 m ²	
	Longitud mínima de fachada	10,00 m		10,00 m	
	Diámetro mínimo inscrito	-		-	
USOS	Densidad	-		-	
	Usos predominantes	Terciario		Uso terciario: Residencial hotelero	
	Usos compatibles	Comercial, oficinas sanitario asistencial, artesanía, hotelero			
	Usos prohibidos	Industrias, garajes, aparcamientos, talleres y almacenaje.			
EDIFICABILIDAD		1,68 m ² /m ² s			1,67 m ² /m ² s
ALTURA	Altura máxima, n° de plantas	2			2
	Altura máxima, metros	7 m		6,43 m	
	Altura mínima	-		-	
OCUPACIÓN	Edificabilidad neta	1,68 m ² /m ² s		1,67 m ² /m ² s	
	Ocupación planta baja	80%		79,98%	
	Ocupación planta primera	80%		79,98%	
	Ocupación otras plantas	Sótano 100%		100%	
SITUACIÓN	Tipología de la edificación	Edificios adosados a otras edificaciones		Edificio adosado a otras edificaciones	
	Separación fachada principal	5 m a frente de calle		5 m a frente de calle	
	Separación resto de fachadas	-		-	
	Separación entre edificios	-		-	
	Profundidad edificable	Fondo de la parcela		Fondo de la parcela	
	Retranqueos	5 m a frente de calle		5 m a frente de calle	
PROTECCIÓN	Grado de protección legislación	-		-	
	Grado de protección planeamiento	-		-	
	Nivel máximo de intervención	-		-	
OTROS	Cuerpos salientes	-		-	
	Elementos salientes	-		-	
	Plazas mínimas de aparcamiento	-		-	



NORMAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-1 "LA VEGA"			
CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	PROYECTADO
Accesos a las parcelas	Se deberá disponer un acceso para tráfico rodado con un ancho mínimo de 4,00 m (art. 40)		CUMPLE
Ubicación de las rampas de acceso a la parcela	En el interior de la parcela (art. 41)		NO PROCEDE
Pendiente de las rampas de acceso a la parcela	≤ 16% (art. 41)		NO PROCEDE
Conexión de las rampas de acceso a la vía pública	tramo horizontal (art. 41)		NO PROCEDE
Longitud del tramo horizontal de conexión de las rampas de acceso a la vía pública, medida a partir del lindero de parcela y hacia su interior	≥ 5,00 m (art. 41)		NO PROCEDE
Pendiente del tramo horizontal de conexión de las rampas de acceso a la vía pública	≤ 2% (art. 41)		NO PROCEDE
Reserva de plazas de aparcamiento accesible	≥ 2% del total		CUMPLE
Dimensiones mínimas de aparcamiento en cordón	2,00 m x 5,00 m (art. 43)		NO PROCEDE
Dimensiones mínimas de aparcamientos en batería	2,40 m x 4,50 m (art. 43)		CUMPLE
Anchura del espacio libre de obstáculos en el lateral de aparcamientos accesible en cordón	≥ 1,25 m (art. 43)		NO PROCEDE
Dimensiones mínimas de aparcamientos accesible en batería	≥ 3,30 m x 4,50 m		CUMPLE
Ubicación de los aparcamientos en el interior de las parcelas	Espacios libres de las parcelas y en planta sótano o baja de los edificios (art. 43)		CUMPLE
Profundidad de los edificios representativos adosados a naves u otros edificios	15 m (art. 44)		NO PROCEDE
Altura de los edificios representativos	≥ 3,00 m (art. 44)		NO PROCEDE
Ubicación de los edificio representativos	Junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida (art. 44)		NO PROCEDE
Retranqueo de los edificios	5,00 m del frete de parcela (art. 45)		CUMPLE
Uso de la superficie libre de los retranqueos	Aparcamientos y zona libre urbanizada o ajardinada (art. 45)	NO PROCEDE	CUMPLE
Cerramiento de parcela	El frente de parcela se materializará con un cerramiento tipo que se fije para el polígono o, en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal. Puede realizarse con cerca metálico de 3,00 m de altura desde la rasante del terreno en el punto medio del frente principal. Podrá colocarse una base maciza entre 0,20 y 1,00 m de altura (art. 46)		CUMPLE ⁽¹⁾
Dimensión del diámetro de círculo inscrito en la planta de un patio que tengan huecos a habitaciones, viviendas o locales de trabajo	≥ Altura de la más alta de las edificaciones que limitan el patio (art. 47)		CUMPLE ⁽²⁾
Dimensión del diámetro de círculo inscrito en la planta de un patio en el resto de los casos	≥ Mitad de altura de la más alta de las edificaciones que		NO PROCEDE



	limitan el patio (art. 47)		
Dimensiones de los patios	$\geq 4,00$ m (art. 47)		CUMPLE
Vuelos abiertos y cerrados	Sólo se autorizan en edificios representativos (art. 49)		NO PROCEDE
Latitud de los vuelos abiertos y cerrados en edificio	$\leq 1,50$ m (art. 49)		NO PROCEDE
Aparcamiento	Una plaza cada 150 m ² parcela o fracción superior a 100 m ² (art. 50)		CUMPLE
Ocupación parcial de parcelas	Se permite ocupar parcialmente el área permitida de ocupación de las parcelas, pero alcanzando como mínimo el 30% en planta de la citada ocupación máxima (art. 51)		CUMPLE
Altura libre bajo los cuerpos volados sobre los espacios libres de parcela	$\geq 3,00$ m (art. 52)		NO PROCEDE
Usos permitidos en los espacios libres de parcela	Aparcamiento, zona urbanizada y/o ajardinada (art. 52)		CUMPLE
<p>(¹) Al no existir un cerramiento tipo fijado para el polígono, la materialización del cerramiento es potestativa.</p> <p>(²) De acuerdo con la redacción del artículo 47, la altura a la que se referencia la dimensión del diámetro del círculo que se debe poder inscribir en un patio, es la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan. Las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial de Ordenación Industrial "La Vega", define tres tipos de altura: "altura de la edificación" (artículo 5), "altura de planta" (artículo 6) y "altura libre de planta" (artículo 7). La establecido en el citado artículo 47, debemos entender que hacer referencia a la "altura de la edificación" definida en el artículo 5.</p>			
<p>LAS NORMAS PARTICULARES DE LA ORDENANZA "ZONA USO TERCIARIO COMPATIBLE CON EL INDUSTRIAL" DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN INDUSTRIAL "LA VEGA", EN LA REDACCIÓN DADA POR LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TARIFA: MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS POLÍGONO INDUSTRIAL "LA VEGA", ANTIGUO SECTOR S.1.</p>			
CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	PROYECTADO
Tipología	Adosada (art. 66)		CUMPLE
Retranqueo	5,00 m. a fachada (art. 66)		CUMPLE
Ocupación sobre rasante	$\leq 80\%$ (art. 66)		CUMPLE
Edificabilidad	$\leq 1,68$ m ² t/m ² s (art. 66)		CUMPLE
Altura	$\leq 7,00$ m (art. 66)		CUMPLE
Número de plantas	≤ 2 (art. 66)		CUMPLE
Podrán exceder de la altura máxima	Antenas, chimeneas, unidades de climatización u otros elementos aislados necesarios para la implantación de que se trate (art. 66)		CUMPLE: se proyecta la subida a la cubierta a través de escalera y ascensor únicamente para que sea accesible para su mantenimiento
Uso	Terciario en general: comercial, oficinas, sanitario - asistencial, artesanía, hotelero (art. 66)	NO PROCEDE	CUMPLE
En las parcelas con frente a calle La Línea de la Concepción, se permite el uso de almacenaje, excluyendo el almacenamiento de productos tóxicos o peligrosos o que supongan riesgo para la integridad o la salubridad de las personas, según lo regulado en la normativa vigente (art. 66)			NO PROCEDE
Usos prohibidos	Usos prohibidos: industrias, garajes, aparcamientos, talleres y almacenaje salvo lo dispuesto para las parcelas		CUMPLE



	con frente a la calle La Línea de la Concepción (art. 66)		
OBSERVACIONES			

DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA QUE INCIDE EN EL EXPEDIENTE	
<input checked="" type="checkbox"/>	NO EXISTEN INCUMPLIMIENTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE
<input type="checkbox"/>	EL EXPEDIENTE SE JUSTIFICA URBANÍSTICAMENTE EN BASE A UNA FIGURA DE PLANEAMIENTO AÚN NO APROBADA DEFINITIVAMENTE
<input type="checkbox"/>	EL ENCARGANTE RECONOCE QUE EXISTEN LOS INCUMPLIMIENTOS DECLARADOS EN LA FICHA, SOLICITANDO LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE

En Málaga, a mayo de 2021


Fdo. Lourdes Calle Cordón, arquitecta

Fdo. La propiedad

• **Descripción de la geometría del edificio:**

- La parcela tiene forma rectangular con orientación Este-Oeste. Sus dimensiones son aproximadamente de 10,00m x 27,30m. Los linderos de la parcela son al Este con una parcela sin edificar, al Oeste con vial público, al Sur con parking de edificación colindante y al Norte con edificio industrial colindante. La topografía del terreno es prácticamente plana.

La geometría del edificio, que se deduce de la aplicación sobre el solar de las ordenanzas urbanísticas que le son de aplicación correspondiente al PGOU de Tarifa, es la que se recoge en el conjunto de planos que describen el anteproyecto.

- Volumen: El volumen del edificio es el resultante de la aplicación del PGOU de Tarifa y los parámetros relativos a habitabilidad y funcionalidad.
- Accesos: El acceso al edificio es directamente por los viales públicos en su lindero oeste.
- Evacuación: Se produciría por el lindero oeste de la parcela.

• **Cuadro de superficies.**

	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	COMPUTABLE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	OCUPACIÓN MÁXIMA	SUP. PARCELA (m ²)
PLANTA SÓTANO	272,70		1,68 m ² /m ² s	100%= 272,70 m ²	272,70
PLANTA BAJA	216,59			80% = 218,16 m ² > ocupación propuesta (218,12 m ²)	
PLANTA PRIMERA	216,90				
PLANTA CUBIERTA	22,30				
TOTAL	728,49	455,79	456,96		

	SUPERFICIE ÚTIL (m ²)			
	Edificación (m ²)	Porche cubierto (m ²)	Patio (m ²)	Total (m ²)
PLANTA SÓTANO	233,55			233,55
PLANTA BAJA	143,60	3,60	44,85	192,05
PLANTA PRIMERA	142,60	2,40		145,00
PLANTA CUBIERTA	5,00			5,00
TOTAL	524,75	6,00	44,85	575,60



Desglosadas:

PLANTA SÓTANO	
SUPERFICIE ÚTIL	
USO	SUPERFICIE (m²)
Escalera	8,80
Trastero 1	3,50
Distribuidor	9,25
Aseo 1	11,40
Aseo 2	8,40
Almacén 1	69,05
Almacén 2	4,50
Lavandería / Menaje	5,50
Vestíbulo	3,25
Custodia de equipaje	7,05
Almacén 3	102,85
TOTAL	233,55

PLANTA BAJA	
SUPERFICIE ÚTIL	
USO	SUPERFICIE (m²)
Recepción	23,10
Salón-Estar	24,15
Distribuidor	15,10
Escalera	13,45
Aseo 3	10,50
Aseo 4	9,90
Aseo 5	8,40
Habitación 1	18,60
Habitación 2	20,40
Patio inglés	3,50
Patio cubierto	41,35
Porche cubierto	3,60
TOTAL	192,05



PLANTA PRIMERA	
SUPERFICIE ÚTIL	
USO	SUPERFICIE (m ²)
Distribuidor	7,45
Escalera	13,45
Habitación 3	36,55
Aseo 6	3,00
Aseo 7	3,00
Habitación 4	26,60
Aseo 8	3,50
Aseo 9	3,00
Habitación 5	39,80
Aseo 10	3,05
Aseo 11	3,20
Terraza cubierta	2,40
TOTAL	145,00

PLANTA CUBIERTA	
SUPERFICIE ÚTIL	
USO	SUPERFICIE (m ²)
Escalera	5,00
TOTAL	5,00

- **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: Se prevé cimentación superficial mediante losa. Se definirá en el proyecto de ejecución.
- Parámetros. Se estimará una tensión admisible del terreno necesaria para el cálculo de la cimentación en base al informe geotécnico. Esta tensión admisible es determinante para la elección del sistema de cimentación.
- Tensión admisible del terreno: 2,90kg/cm².

A.2. Estructura portante y horizontal

- Descripción del sistema. Sistema constructivo integral, sismo resistente y aislante termo-acústico basado en un conjunto de paneles estructurales. Cada elemento está constituido por una estructura 3D en acero de alta resistencia conformada por dos mallas planas fuertemente interconectadas por múltiples barras perpendiculares. El espacio que



queda entre las mallas de acero es ocupado por la placa aislante con características adecuadas a las necesidades de proyecto. Este conjunto se completa en obra mediante aplicación de dos capas de hormigón de espesor predeterminado ya sea por proyección neumática o por vertido en encofrados.

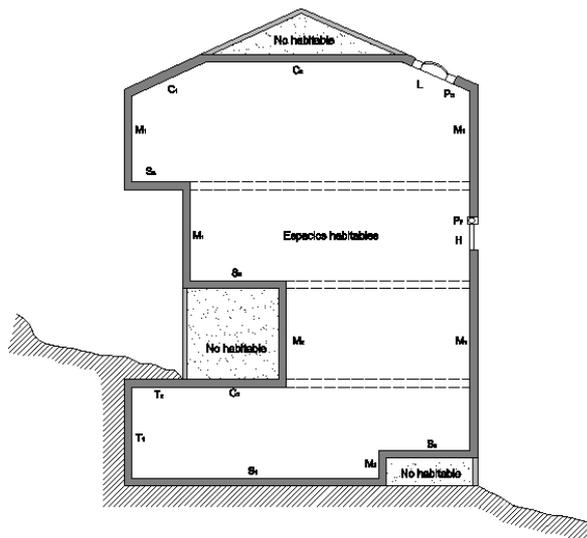
Al vincularse los paneles de manera monolítica, según la disposición de muros y forjados, sin interposición de juntas de ninguna especie, se genera una **súper estructura tridimensional de hormigón armado**. Se detallará en el proyecto de ejecución

- Parámetros: Los aspectos básicos que se tendrán en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural para la edificación que nos ocupa son principalmente la resistencia mecánica y estabilidad, la seguridad, la durabilidad, la economía, la facilidad constructiva, la modulación y las posibilidades de mercado.
La base de cálculo adoptada y el cumplimiento de las exigencias básicas de seguridad se ajustarán a los documentos básicos del CTE.

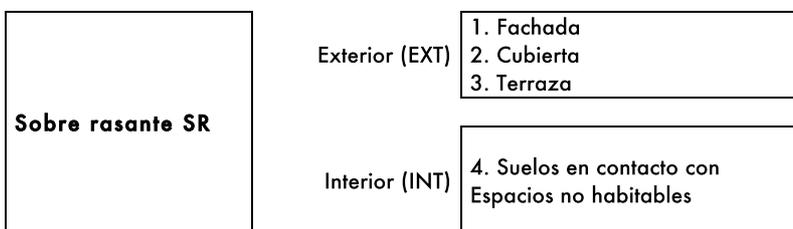
B. Sistema envolvente:

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)



B.1. Fachadas

- Descripción del sistema: Cerramiento a través de panel estructural termo acústico con enfoscado exterior con mortero de cemento, y trasdosado interior mediante placas de yeso laminado revestidas.
- Parámetros:
 - Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo. El peso propio de los distintos elementos que constituyen las fachadas se consideran al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc.



- Salubridad: Protección contra la humedad. Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente a la fachada, se ha tenido en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que se ubica Tarifa, zona VI y el grado de exposición al viento. 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
- Seguridad en caso de incendio. Propagación exterior; Resistencia al fuego EI 60 para uso residencial. Distancia entre huecos de distintas edificaciones o sectores de incendios: se tendrá en cuenta la no presencia de edificaciones colindantes. 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. Accesibilidad por fachada; se ha tenido en cuenta los parámetros dimensionales (ancho mínimo, altura mínima libre o gálibo y la capacidad portante del vial de aproximación).
- Seguridad de utilización. La fachada no cuenta con elementos fijos que sobresalgan de la misma que estén situados sobre zonas de circulación. El edificio tiene una altura inferior a 60 m.
- Aislamiento acústico. El Documento Básico "DB HR Protección frente al Ruido" especifica parámetros objetivos y sistemas de verificación cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de protección frente al ruido.
- Limitación de demanda energética. Se tendrá en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática IV. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se tendrá en cuenta además la transmitancia media de los muros de cada fachada, incluyendo en el promedio los puentes térmicos integrados en la fachada, la transmitancia media de huecos de fachadas para cada orientación y el factor solar modificado medio de huecos de fachadas para cada orientación.

B.2. Cubierta

- Descripción del sistema: La cubierta se resuelve como cubierta plana no transitable mediante forjado monolítico de hormigón armado y se describe en el apartado siguiente de terrazas.
- Parámetros:
 - Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo. El peso propio de los distintos elementos que constituyen la cubierta se consideran al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc.
 - Salubridad: Protección contra la humedad. Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente a la cubierta, se ha tenido en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que se ubica Tarifa, zona VI y el grado de exposición al viento. 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. Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente a la cubierta se ha tenido en cuenta las condiciones de las soluciones constructivas impuestas por el CTE; así como las prescripciones establecidas en el CTE para la evacuación de aguas pluviales a través de bajantes.
 - Seguridad en caso de incendio. Se ha tenido en cuenta en la elección de los materiales de cubierta que su resistencia al fuego sea REI 60, como mínimo, así como que su clase de reacción al fuego sea B_{ROOF}(t1).
 - Seguridad de utilización. En el caso de seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo se ha tenido en cuenta que la frecuencia de impactos N_e es menor que el riesgo admisible N_a.
 - Aislamiento acústico. El Documento Básico "DB HR Protección frente al Ruido" especifica parámetros objetivos y sistemas de verificación cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de protección frente al ruido.
 - Limitación de demanda energética. Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática IV. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta además la transmitancia media de las cubiertas.

B.3. Terrazas

- La terraza es no transitable y se resuelve de la siguiente manera de interior a exterior: lámina elastómera sobre geotextil de 150gr/m², aislamiento térmico de unos 12cm. Sobre éste otro geotextil de 150gr/m² y una capa de compresión de 4cm de espesor de hormigón pobre. Sobre éste, el material de agarre y el acabado final.
- Parámetros:
 - Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo. El peso propio de los distintos elementos que constituyen las cubiertas se consideran al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc.
 - Salubridad: Protección contra la humedad. Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente a la cubierta, se ha tenido en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que se ubica Tarifa, zona VI y el



grado de exposición al viento. 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. Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente a la cubierta plana, se ha tenido en cuenta las condiciones de las soluciones constructivas impuestas por el CTE; así como las prescripciones establecidas en el CTE para la evacuación de aguas pluviales a través de bajantes.
- Seguridad en caso de incendio. Se ha tenido en cuenta en la elección de los materiales de cubierta que su resistencia al fuego sea REI 60, como mínimo, así que su clase de reacción al fuego sea B_{ROOF} (t1).
- Seguridad de utilización. En el caso de seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo se ha tenido en cuenta que la frecuencia de impactos N_e es menor que el riesgo admisible N_a.
- Aislamiento acústico. El Documento Básico "DB HR Protección frente al Ruido" especifica parámetros objetivos y sistemas de verificación cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de protección frente al ruido.
- Limitación de demanda energética. Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática IV. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta además la transmitancia media de las cubiertas.

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. Tabiquería divisoria.

Las divisiones interiores se realizarán con tabique múltiple (13+13+70+13+13) con placas de yeso laminado sobre banda acústica, formado por una estructura simple, con disposición normal "N" de los montantes; aislamiento acústico mediante panel semirrígido de lana de roca tipo Rockwool no revestido de 65mm de espesor en el alma y densidad 30 kg/m³,

- Partición 2. Carpintería interior.

Las puertas serán de una hoja, de madera maciza, con cerco y precerco macizos en todo su contorno.

Los elementos de carpintería exterior serán de aluminio lacado con rotura de puente térmico, colocada sobre premarco, con doble acristalamiento 6+6/6/4 con vidrio templado, vierteaguas, y herrajes de colgar y seguridad.

Las dimensiones de las puertas y ventanas vendrán especificadas en la correspondiente memoria gráfica de carpintería.

- Parámetros. Descripción de los parámetros determinantes para la elección de los sistemas de particiones: Ruido, Seguridad de incendio, etc.

- Partición 1.

- Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo. El peso propio de los distintos elementos que constituyen las particiones interiores se consideran al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc.
- Salubridad: Protección contra la humedad. No es de aplicación en este caso.
- Salubridad: Evacuación de aguas. No es de aplicación en este caso.
- Seguridad en caso de incendio. Resistencia al fuego de la tabiquería EI 60
- Seguridad de utilización. No es de aplicación en este caso.
- Aislamiento acústico. El Documento Básico "DB HR Protección frente al Ruido" especifica parámetros objetivos y sistemas de verificación cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de protección frente al ruido.
- Limitación de demanda energética. No es de aplicación en este caso.



- Partición 2.
 - Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo. El peso propio de los distintos elementos que constituyen las particiones interiores se consideran al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc.
 - Salubridad: Protección contra la humedad. No es de aplicación en este caso.
 - Salubridad: Evacuación de aguas. No es de aplicación en este caso.
 - Seguridad en caso de incendio. Resistencia de puertas de habitaciones El₂ 30-C5
 - Seguridad de utilización. No es de aplicación en este caso.
 - Aislamiento acústico. El Documento Básico "DB HR Protección frente al Ruido" especifica parámetros objetivos y sistemas de verificación cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de protección frente al ruido.
 - Limitación de demanda energética. No es de aplicación en este caso.

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.

D.1. Revestimientos exteriores.

- Descripción del sistema:

- Revestimiento 1.

Todos los paramentos exteriores llevarán un enfoscado, maestreado y fratasado de 20 mm de espesor, con mortero de cemento y arena de río.

- Revestimiento 2.

A los paramentos exteriores se les darán una capa final con pintura pétreo a base de resinas de polimerización acrílica, de color blanco.

- Parámetros que determinan las previsiones técnicas:

- Revestimiento 1.

- Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo. El peso propio de los distintos elementos que constituyen los revestimientos se consideran al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc.
- Salubridad: Protección contra la humedad. Para la adopción del material de revestimiento, se ha tenido en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que se ubica Tarifa, zona VI y el grado de exposición al viento. Para resolver las soluciones constructivas se han tenido en cuenta las características del revestimiento exterior y el grado de impermeabilidad exigido en el CTE.
- Salubridad: Evacuación de aguas. No es de aplicación.
- Seguridad en caso de incendio. Propagación exterior; resistencia al fuego El 60 para uso residencial público.
- Seguridad de utilización. No es de aplicación en este caso.
- Aislamiento acústico. El Documento Básico "DB HR Protección frente al Ruido" especifica parámetros objetivos y sistemas de verificación cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de protección frente al ruido.
- Limitación de demanda energética. Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática IV. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta además la transmitancia media del revestimiento, incluyendo en el promedio los puentes térmicos integrados en la fachada.

- Revestimiento 2.

- Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo. El peso propio de los distintos elementos que constituyen los revestimientos se consideran al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc.
- Salubridad: Protección contra la humedad. Para la adopción del material de revestimiento, se ha tenido en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que se ubica Tarifa, zona VI y el grado



de exposición al viento. Para resolver las soluciones constructivas se han tenido en cuenta las características del revestimiento exterior y el grado de impermeabilidad exigido en el CTE.

- Salubridad: Evacuación de aguas. No es de aplicación.
- Seguridad en caso de incendio. Propagación exterior; resistencia al fuego EI 60 para uso residencial público.
- Seguridad de utilización. No es de aplicación en este caso.
- Aislamiento acústico. El Documento Básico "DB HR Protección frente al Ruido" especifica parámetros objetivos y sistemas de verificación cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de protección frente al ruido.
- Limitación de demanda energética. Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática IV. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta además la transmitancia media del revestimiento, incluyendo en el promedio los puentes térmicos integrados en la fachada.

D.2. Revestimientos interiores.

- Descripción del sistema:
 - Revestimiento 1.
Los paramentos interiores llevarán un guarnecido y enlucido de yeso de 15 mm de espesor.
 - Revestimiento 2.
Los paramentos interiores irán con pintura plástica lisa mate color, dándose dos manos.
 - Revestimiento 3.
Los baños llevarán un alicatado de piezas cerámicas lisa de color y tamaño, a elegir por la D.F. Irán recibidas con mortero cola.
- Parámetros que determinan las previsiones técnicas:
 - Revestimiento 1.
 - Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo. El peso propio de los distintos elementos que constituyen los revestimientos interiores se consideran al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc.
 - Salubridad: Protección contra la humedad. No es de aplicación en este caso.
 - Salubridad: Evacuación de aguas. No es de aplicación en este caso.
 - Seguridad en caso de incendio. EI 60
 - Seguridad de utilización. No es de aplicación en este caso.
 - Aislamiento acústico. El Documento Básico "DB HR Protección frente al Ruido" especifica parámetros objetivos y sistemas de verificación cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de protección frente al ruido.
 - Limitación de demanda energética. No es de aplicación en este caso.
 - Revestimiento 2.
 - Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo. El peso propio de los distintos elementos que constituyen los revestimientos interiores se consideran al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc.
 - Salubridad: Protección contra la humedad. No es de aplicación en este caso.
 - Salubridad: Evacuación de aguas. No es de aplicación en este caso.
 - Seguridad en caso de incendio. EI 60
 - Seguridad de utilización. No es de aplicación en este caso.
 - Aislamiento acústico. El Documento Básico "DB HR Protección frente al Ruido" especifica parámetros objetivos y sistemas de verificación cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de protección frente al ruido.
 - Limitación de demanda energética. No es de aplicación en este caso.



▪ Revestimiento 3.

- Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo. El peso propio de los distintos elementos que constituyen los revestimientos interiores se consideran al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc.
- Salubridad: Protección contra la humedad. No es de aplicación en este caso.
- Salubridad: Evacuación de aguas. No es de aplicación en este caso.
- Seguridad en caso de incendio. El 60
- Seguridad de utilización. No es de aplicación en este caso.
- Aislamiento acústico. El Documento Básico "DB HR Protección frente al Ruido" especifica parámetros objetivos y sistemas de verificación cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de protección frente al ruido.
- Limitación de demanda energética. No es de aplicación en este caso.

D.3. Solados.

- Descripción del sistema: Los suelos interiores estarán realizados con pavimento de baldosa de gres porcelánico, y recibido con mortero de cemento y arena de miga 1/6, sobre cama de arena de 5 cm y una capa de aislante acústico de piso, contra ruido de impacto a base de lámina de polietileno expandido de celda cerrada de 5 mm de espesor.
- Parámetros que determinan las previsiones técnicas:
 - Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo. El peso propio de los distintos elementos que constituyen los solados se consideran al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc.
 - Salubridad: Protección contra la humedad. No es de aplicación en este caso.
 - Salubridad: Evacuación de aguas. No es de aplicación en este caso.
 - Seguridad en caso de incendio. No es de aplicación en este caso.
 - Seguridad de utilización. El material de solado elegido para los suelos interiores responde a las exigencias en cuanto a resbaladidad establecidas en el CTE.
 - Aislamiento acústico. Se aplica el DB-HR. Protección frente al ruido.
 - Limitación de demanda energética. Se han proyectado solados según los requisitos establecidos en el apartado de caracterización y cuantificación de las exigencias de ahorro energético del CTE, para lo cual se ha tenido en cuenta la transmitancia media de los materiales que componen estos solados.

D.4. Cubierta y terrazas.

- Descripción del sistema: La cubierta plana se terminarán con acabado de grava sobre capa filtrante.
- Parámetros que determinan las previsiones técnicas:
 - Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo. El peso propio de los distintos elementos que constituyen las cubiertas se consideran al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc.
 - Salubridad: Protección contra la humedad. Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente a la cubierta, se ha tenido en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que se ubica Tarifa, zona IV y el grado de exposición al viento. 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. Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente a la cubierta plana, se ha tenido en cuenta las condiciones de las soluciones constructivas impuestas por el CTE; así como las prescripciones establecidas en el CTE para la evacuación de aguas pluviales a través de bajantes.
 - Seguridad en caso de incendio. Se ha tenido en cuenta en la elección de los materiales de cubierta que su resistencia al fuego sea REI 60, como mínimo, así que su clase de reacción al fuego sea B_{ROOF} (t1).
 - Seguridad de utilización. En el caso de seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo se ha tenido en cuenta que la frecuencia de impactos Ne es menor que el riesgo admisible Na.
 - Aislamiento acústico. El Documento Básico "DB HR Protección frente al Ruido" especifica parámetros objetivos y sistemas de verificación cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las



exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de protección frente al ruido.

- Limitación de demanda energética. Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática IV. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta además la transmitancia media de las cubiertas.

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:

- HS 1. Protección frente a la humedad.
- HS 2. Recogida y evacuación de residuos.
- HS 3. Calidad del aire interior.

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.
- Evacuación de agua.
- Suministro eléctrico.
- Telefonía.
- Telecomunicaciones.
- Recogida de basura.
- Otros.

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	EHE-08 NCSE-02 EFHE 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-SUA	Seguridad de utilización y accesibilidad	DB-SUA 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-SUA	Seguridad de utilización y accesibilidad	DB-SUA	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.
Limitaciones de uso de las dependencias:	
Limitación de uso de las instalaciones:	



2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

2.1. 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.

- **Bases de cálculo**

- Método de cálculo:

Para la obtención de las solicitaciones y dimensionado de los elementos estructurales, se utiliza el programa de cálculo CypeCad de Cype Ingenieros.

El análisis de las solicitaciones se realiza mediante un cálculo espacial en 3D, por métodos matriciales de rigidez, formando todos los elementos que definen la estructura: muros y vigas.

Se establece la compatibilidad de deformaciones en todos los nudos, considerando 6 grados de libertad, y se crea la hipótesis de indeformabilidad del plano de cada planta, para simular el comportamiento rígido del forjado, impidiendo los desplazamientos relativos entre nudos del mismo (diafragma rígido). Por tanto, cada planta sólo podrá girar y desplazarse en su conjunto (3 grados de libertad).

La consideración de diafragma rígido para cada zona independiente de una planta se mantiene aunque se introduzcan vigas y no forjados en la planta.

La estructura se discretiza en elementos tipo barra, emparrillados de barras y nudos, y elementos finitos triangulares

- Verificaciones

Se verifica la estabilidad, la resistencia y la aptitud de servicio de la estructura.

Se considera un comportamiento adecuado en relación con las deformaciones, las vibraciones o el deterioro si se cumple que el efecto de las acciones no alcanza el valor límite admisible establecido para dicho efecto.

- Acciones adoptadas en el cálculo.

Acciones Permanentes (G):		Peso Propio de la estructura:	Corresponde generalmente a los elementos de hormigón, tanto armado como pretensado. Calculados a partir de su sección bruta y multiplicados por 25,00 kN/m ³ (peso específico del hormigón armado). Para los elementos de acero seguimos el mismo criterio, multiplicamos su sección bruta por 78,50 kN/m ³ (peso específico del acero) En el caso de los forjados de losa maciza, multiplicamos su sección bruta por 25,00 kN/m ³ (peso específico del hormigón armado).
		Cargas Muertas:	Se estiman uniformemente repartidas en la planta. Son elementos tales como el pavimento, recercos y la tabiquería (aunque esta última podría considerarse una carga variable, si su posición o presencia varía a lo largo del tiempo).
		Peso propio de tabiques pesados y muros de cerramiento:	Éstos se consideran al margen de la sobrecarga de tabiquería. En el anejo C del DB-SE-AE se incluyen los pesos de algunos materiales y productos. Las acciones del terreno se tratarán de acuerdo con lo establecido en DB-SE-C.

En el Anejo "Verificación de la Seguridad Estructural", se indican los parámetros de cálculo empleados en cada una de las unidades estructurales, tanto en lo referente a pesos propios como a cargas muertas.

Acciones Variables (Q):	La sobrecarga de uso:	Se adoptarán los valores de la tabla 3.1. del CTE-DB-AE.
-------------------------	-----------------------	--



Tabla 3.1. Valores característicos de las sobrecargas de uso

Categoría de uso		Subcategorías de uso		Carga uniforme [kN/m ²]	Carga concentrada [kN]
A	Zonas residenciales	A1	Viviendas y zonas de habitaciones en, hospitales y hoteles	2	2
		A2	Trasteros	3	2
B	Zonas administrativas			2	2
C	Zonas de acceso al público (con la excepción de las superficies pertenecientes a las categorías A, B, y D)	C1	Zonas con mesas y sillas	3	4
		C2	Zonas con asientos fijos	4	4
		C3	Zonas sin obstáculos que impidan el libre movimiento de las personas como vestíbulos de edificios públicos, administrativos, hoteles; salas de exposición en museos; etc.	5	4
		C4	Zonas destinadas a gimnasio u actividades físicas	5	7
		C5	Zonas de aglomeración (salas de conciertos, estadios, etc)	5	4
D	Zonas comerciales	D1	Locales comerciales	5	4
		D2	Supermercados, hipermercados o grandes superficies	5	7
E	Zonas de tráfico y de aparcamiento para vehículos ligeros (peso total < 30 kN)			2	20 ⁽¹⁾
F	Cubiertas transitables accesibles sólo privadamente ⁽²⁾			1	2
G	Cubiertas accesibles únicamente para conservación ⁽³⁾	G1 ⁽⁷⁾	Cubiertas con inclinación inferior a 20°	1 ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	2
			Cubiertas ligeras sobre correas (sin forjado) ⁽⁶⁾	0,4 ⁽⁴⁾	1
		G2	Cubiertas con inclinación superior a 40°	0	2

Para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación será necesario conocer las características del suelo. Estos parámetros a considerar vendrán dados por el estudio geotécnico que será preciso realizar y que son:

Estudio geotécnico

Generalidades:

Empresa:

Nombre del autor/es firmantes:

Titulación/es:

Número de Sondeos:

Descripción de los terrenos:

Resumen parámetros geotécnicos:

El análisis y dimensionamiento de la cimentación exige el conocimiento previo de las características del terreno de apoyo, la tipología del edificio previsto y el entorno donde se ubica la construcción	
GEOTECNIA CONSULTORES	
Fco. Javier Soto Pérez / Antonio Ruiz Rodríguez	
Licenciado en Química / Ingeniero Técnico de Minas	
1	
En el estudio geotécnico se describirá la composición de los distintos sustratos del terreno donde se ubicará la cimentación.	
Cota de cimentación	A más de 2,60m de profundidad (nivel II)
Estrato previsto para cimentar	Nivel II. Arcilla limosa antropizada
Nivel freático	En profundidad, sin afección previsible a la zona de excavación de cimentación.
Tensión admisible considerada	2,90 Kg/cm ²
Peso específico del terreno	Se determinará en el estudio geotécnico
Angulo de rozamiento interno del terreno	Se determinará en el estudio geotécnico
Coefficiente de empuje en reposo	
Valor de empuje al reposo	
Coefficiente de Balasto	6 Kg/cm ³



PARÁMETROS		
Tipo cimentación	CIMENTACIÓN SUPERFICIAL	
	LOSA	
Estructura Contención sótano	--	
Profundidad mínima (m)	2.60 Respecto cota de terreno actual – cota de ensayos	
Cota de referencia 0.0	cota de acera en esquina derecha	
Nivel geotécnico de apoyo	Arcilla limosa antropizada	
Tensión admisible (Kg/cm ²)	2.90	
Asientos totales (cm)	Despreciables (compensada)	
Coefficiente de Balasto, K ₃₀ (Kg/cm ²)	6 (Nivel II.) 30 (Estructura de tierra – relleno controlado)	
N.F. (m)	8.00	
A _b (g)	0.04	
A _c (g)	0.04	
Coefficiente suelo (C)	1.40	
Coefficiente ampliación (S)	1.12	
Agresividad terreno	No	
Agresividad agua	---	
Permeabilidad Tipo	MURO	1
	SUELO	1
Expansividad	---	



3. 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.

- 3.1. DB-SI Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio.**
- 3.1.1. SI 1 Propagación interior.
 - 3.1.2. SI 2 Propagación exterior.
 - 3.1.3. SI 3 Evacuación de ocupantes.
 - 3.1.4. SI 4 Detección, control y extinción del incendio.
 - 3.1.5. SI 5 Intervención de bomberos.
 - 3.1.6. SI 6 Resistencia al fuego de la estructura.
- 3.2. DB-SUA Exigencias básicas de seguridad de utilización.**
- 3.2.1. SUA 9 Accesibilidad.

3.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DEL DB-SI (SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO)

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	Obra Nueva	-	-

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.

3.1.1 SECCIÓN SI 1: Propagación interior

1. 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: EDIFICIO	2.500	728,49	Residencial Público	EI-60	Las habitaciones, así como todo oficio de planta tendrá paredes EI 60 y puertas de acceso EI2 30-C5



- (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.

2. Locales y zonas de riesgo especial

Los locales destinados a albergar instalaciones y equipos regulados por reglamentos específicos, tales como transformadores, maquinaria de aparatos elevadores, calderas, depósitos de combustible, contadores de gas o electricidad, etc. se rigen, además, por las condiciones que se establecen en dichos reglamentos. Las condiciones de ventilación de los locales y de los equipos exigidas por dicha reglamentación deberán solucionarse de forma compatible con las de compartimentación establecidas en este DB.

- Lavandería /almacén de menaje: No procede por tener Volumen<100m³ y Superficie<20m²
- Sala de maquinaria de ascensor: Riesgo bajo
- Local para la custodia de equipajes: Riesgo bajo

Las condiciones de todas estas zonas son las siguientes:

Característica	Riesgo bajo
Resistencia al fuego de la estructura portante ⁽²⁾	R 90
Resistencia al fuego de las paredes y techos ⁽³⁾ que separan la zona del resto del edificio ^{(2),(4)}	EI 90
Vestíbulo de independencia en cada comunicación de la zona con el resto del edificio	-
Puertas de comunicación con el resto del edificio	EI ₂ 45-C5
Máximo recorrido hasta alguna salida del local ⁽⁵⁾	≤ 25 m ⁽⁶⁾

- (¹) Las condiciones de *reacción al fuego* de los elementos constructivos se regulan en la tabla 4.1 del capítulo 4 de esta Sección.
- (²) El tiempo de *resistencia al fuego* no debe ser menor que el establecido para los sectores de incendio del uso al que sirve el local de riesgo especial, conforme a la tabla 1.2, excepto cuando se encuentre bajo una cubierta no prevista para evacuación y cuyo fallo no suponga riesgo para la estabilidad de otras plantas ni para la compartimentación contra incendios, en cuyo caso puede ser R 30.
- Excepto en los locales destinados a albergar instalaciones y equipos, puede adoptarse como alternativa *el tiempo equivalente de exposición al fuego* determinado conforme a lo establecido en el apartado 2 del Anejo SI B.
- (³) Cuando el techo separe de una planta superior debe tener al menos la misma *resistencia al fuego* que se exige a las paredes, pero con la característica REI en lugar de EI, al tratarse de un elemento portante y compartimentador de incendios. En cambio, cuando sea una cubierta no destinada a actividad alguna, ni prevista para ser utilizada en la evacuación, no precisa tener una función de compartimentación de incendios, por lo que sólo debe aportar la *resistencia al fuego* R que le corresponda como elemento estructural, excepto en las franjas a las que hace referencia el capítulo 2 de la Sección SI 2, en las que dicha resistencia debe ser REI.
- (⁴) Considerando la acción del fuego en el interior del recinto.
- La *resistencia al fuego* del suelo es función del uso al que esté destinada la zona existente en la planta inferior. Véase apartado 3 de la Sección SI 6 de este DB.
- (⁵) El recorrido por el interior de la zona de riesgo especial debe ser tenido en cuenta en el cómputo de la longitud de los recorridos de evacuación hasta las salidas de planta. Lo anterior no es aplicable al recorrido total desde un garaje de una vivienda unifamiliar hasta una salida de dicha vivienda, el cual no está limitado.
- (⁶) Podrá aumentarse un 25% cuando la zona esté protegida con una Instalación automática de extinción.

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

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

2 La resistencia al fuego requerida a los elementos de compartimentación de incendios se debe mantener en los puntos en los que dichos elementos son atravesados por elementos de las instalaciones, tales como cables, tuberías,



conducciones, conductos de ventilación, etc., excluidas las penetraciones cuya sección de paso no exceda de 50 cm². Para ello puede optarse por una de las siguientes alternativas:

- Disponer un elemento que, en caso de incendio, obture automáticamente la sección de paso y garantice en dicho punto una resistencia al fuego al menos igual a la del elemento atravesado, por ejemplo, una compuerta cortafuegos automática $EI\ t$ ($i\langle\alpha$) siendo t el tiempo de resistencia al fuego requerida al elemento de compartimentación atravesado, o un dispositivo intumescente de obturación.
- Elementos pasantes que aporten una resistencia al menos igual a la del elemento atravesado, por ejemplo, conductos de ventilación $EI\ t$ ($i\langle\alpha$) siendo t el tiempo de resistencia al fuego requerida al elemento de compartimentación atravesado.

4. 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 esta tabla				
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		CFL-s1	
Aparcamientos y recintos de riesgo especial	B-s1,d0	B-s1,d0	BFL-s1	BFL-s1
Espacios ocultos no estancos, tales como patinillos, falsos techos y suelos elevados (excepto los existentes dentro de las viviendas) etc. o que siendo estancos, contengan instalaciones susceptibles de iniciar o de propagar un incendio.	B-s3,d0	B-s3,d0	BFL-s2	BFL-s2

3.1.2. SECCIÓN SI 2: Propagación exterior

1. Medianerías y fachadas

- Los elementos verticales separadores de otro edificio serán al menos EI 120
- Todas las fachadas serán EI 60
- La clase de reacción al fuego de los sistemas constructivos de fachada será D-s3, d0 (B-s3,d0 hasta una altura de 3,50 m)
- El sistema de aislamiento deberá ser D-s3, d0 (B-s3,d0 hasta una altura de 3,50 m)

2. Cubiertas

- Resistencia al fuego al menos REI 60

3.1.3 SECCIÓN SI 3: Evacuación de ocupantes

*El edificio dispone de un total de 57 plazas de alojamiento. Esto se tendrá en cuenta a la hora de calcular la ocupación, teniendo en cuenta el aforo máximo de cada habitación.

1. Cálculo de ocupación

<ul style="list-style-type: none">- El cálculo de la anchura de las salidas de recinto, de planta o de edificio se realizará, según se establece el apartado 4 de esta Sección, teniendo en cuenta la inutilización de una de las salidas, cuando haya más de una, bajo la hipótesis más desfavorable y la asignación de ocupantes a la salida más próxima.- Para el cálculo de la capacidad de evacuación de escaleras, cuando existan varias, no es necesario suponer inutilizada en su totalidad alguna de las escaleras protegidas existentes. En cambio, cuando existan varias escaleras no protegidas, debe considerarse inutilizada en su totalidad alguna de ellas, bajo la hipótesis más desfavorable.
--



Recinto, planta, sector	Uso previsto (1)	Superf. útil (m ²)	Densidad ocupación (2) (m ² /pers.)	Ocupación (personas)	
Sector 1: EDIFICIO	PLANTA SÓTANO	Vestíbulos/Zonas de paso	16,20	2	9
		Aseos de planta	19,45	3	7
		Trasteros/Almacén	208,83	40	6
	PLANTA BAJA/ PRIMERA	Recepción	18,80	2	10
		Resto de zonas destinadas al alojamiento, que está limitado a 57 plazas		57	57
	PLANTA CUBIERTA	Vestíbulos/Zonas de paso	5,00	2	3
	TOTAL				92

2. Número de salidas y longitud de los recorridos de evacuación

En nuestro caso, la ocupación no excede de 100 personas en total.

Además, en la zona desde la que la evacuación hasta la salida de planta salva una altura mayor que 2m en sentido ascendente (Planta sótano), la ocupación es de 22 personas < 50 personas.

Se han estudiado todos los recorridos de evacuación (ver plano de cumplimiento del DB-SI) en su modalidad más desfavorable y ninguno de ellos excede de 25 metros.

Se cumplen por tanto las condiciones para que exista una única salida en cada planta del edificio siendo sus características las siguientes:

PLANTA SÓTANO: Salida de Planta (que da acceso a la escalera de evacuación ascendente)

PLANTA BAJA: Salida de Evacuación al espacio exterior seguro

PLANA PRIMERA: Salida de Planta (que da acceso a la escalera de evacuación descendente)

PLANA CUBIERTA: Salida de Planta (que da acceso a la escalera de evacuación descendente)

3. Dimensionado de los medios de evacuación

Puertas y pasos

Todas las puertas tienen una anchura A mayor o igual a 0,80 m. CUMPLE

Pasillos y rampas

Todos los pasillos tienen una dimensión mínima de 1,20 m. CUMPLE

Escalera

Ancho de tramo: 1,20 m. CUMPLE

En zonas al aire libre

Todos los pasos, pasillos y rampas tienen como mínimo un ancho de 1,50m. CUMPLE

4. Capacidad de evacuación de las escaleras en función de su anchura

La mínima capacidad de evacuación para una escalera de anchura 1,20 es de 158 personas. CUMPLE



5. Protección de las escaleras

La escalera se considera Protegida pues para evacuación descendente se considera que el edificio dispone de Planta Baja + 2 (Baja, Primera y Cubierta)

En el caso de la escalera de Sótano a planta baja, cumpliría para el caso de No Protegida, pero en este caso vamos a considerar la situación más desfavorable y consideraremos la totalidad de la escalera como Protegida.

6. Puertas situadas en recorridos de evacuación

Características de las puertas de salida de planta y la puerta de salida de evacuación del edificio de Planta Baja:

- Abatibles con eje de giro vertical
- Sistema de cierre de fácil y rápida apertura desde el lado del cual provenga la evacuación cumpliendo la norma UNE-EN 1125
- Todas abren en el sentido de la evacuación excepto la puerta de salida de escalera a planta baja que está prevista para el paso de < de 50 ocupantes y abre libremente con sólo tirar de ella.

7. Señalización de los medios de evacuación

7.1 Se utilizarán las señales de evacuación definidas en la norma UNE 23034:1988, conforme a los siguiente criterios:

- a) Las salidas de recinto, planta o edificio tendrán una señal con el rótulo de "SALIDA"
- b) La señal con el rótulo "Salida de emergencia" debe utilizarse en toda salida prevista para uso exclusivo en caso de emergencia.
- c) Se disponen señales indicativas de dirección de los recorridos, visibles desde todo origen de evacuación desde el que no se perciban directamente las salidas o sus señales indicativas.
- d) En los puntos de los recorridos de evacuación en los que existan alternativas que puedan inducir a error, también se dispondrán las señales antes citadas, de forma que quede claramente indicada la alternativa correcta. También en escaleras.
- e) En las puertas que puedan inducir a error se pondrá un rótulo que indique "Sin salida".
- f) Se dispondrán de forma coherente con la asignación de ocupantes que se pretenda hacer a cada salida, conforme a lo establecido en el capítulo 4 de esta sección.

7.2 Las señales deben ser visibles incluso en caso de fallo de suministro de alumbrado normal. Cuando sean fotoluminiscentes deben cumplir lo establecido en las normas UNE 23035-1:2003 UNE 23035-2:2003 y UNE 23035-4:2003 y su mantenimiento se realizará conforme a lo establecido en la norma UNE 23035-3:2003.

8. Control de humo de incendio

No Procede

9. Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio

La planta de salida del edificio (Planta baja)



3.1.4 SECCIÓN SI 4: Instalaciones de protección contra incendios

1. Dotación

Los edificios deben disponer de los equipos e instalaciones de protección contra incendios que se indican en la Tabla 1.1 de esta Sección. El diseño, la ejecución, la puesta en funcionamiento y el mantenimiento de dichas instalaciones, así como sus materiales, componentes y equipos, deben cumplir lo establecido en el "Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios", en sus disposiciones complementarias y en cualquier otra reglamentación específica que le sea de aplicación. La puesta en funcionamiento de las instalaciones requiere la presentación, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma, del certificado de la empresa instaladora al que se refiere el artículo 18 del citado reglamento.

Los locales de riesgo especial, así como aquellas zonas cuyo uso previsto sea diferente y subsidiario del principal del edificio o del establecimiento en el que deban estar integradas y que, conforme a la tabla 1.1 del Capítulo 1 de la Sección 1 de este DB, deban constituir un sector de incendio diferente, deben disponer de la dotación de instalaciones que se indica para cada local de riesgo especial, así como para cada zona, en función de su uso previsto, pero en ningún caso será inferior a la exigida con carácter general para el uso principal del edificio o del establecimiento.

Recinto, planta, sector	Extintores portátiles		Columna seca	
	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
Sector 1: EDIFICIO	A 15m de recorrido en cada planta, desde todo origen de evacuación.	Sí (ver ubicación en plano de cumplimiento de DB-SI)	No procede	-
	En las zonas de riesgo especial			
	B.I.E.		Detección y alarma	
	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
	Si el establecimiento está previsto para dar alojamiento a más de 50 personas.	Sí: 1 BIE de 25mm	Si la superficie construida excede de 500 m ²	Sí
	Instalación automática de extinción		Rociadores automáticos de agua	
	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
	No procede	-	No procede	-
	Ascensor de emergencia		Hidrantes exteriores	
	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
	No procede	-	No procede	-

2. Señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios

La señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios debe cumplir lo establecido en el vigente Reglamento de instalaciones de protección contra incendios, aprobado por el Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo.



3.1.5 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	5,80	4,50	Sin gálibo	20	CUMPLE	5,30	No procede	12,50	No procede	7,20	No procede

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.

No procede

- 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.

No procede

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 la tabla que se muestra a continuación.

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

3.1.6: 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.

Planta sótano: R120

Plantas baja, primera y cubierta: R60

Custodia de equipaje: R90



3.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DB-SUA (SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD)

3.2.1. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAIDAS

3.2.1.1. Resbaladidad de los suelos.

Zonas interiores secas: Clase 1 y Resistencia al deslizamiento $15 < R_d < 35$

Entrada al edificio, terrazas cubiertas, aseos y lavandería: Clase 2 y Resistencia al deslizamiento $35 < R_d < 45$

Zonas exteriores: Clase 3 y Resistencia al deslizamiento $R_d > 45$

3.2.1.2. Discontinuidades en el pavimento

Excepto en zonas de uso restringido:		NORMA	PROY
El suelo no presenta imperfecciones o irregularidades que supongan una diferencia de nivel de más de 6 mm.			CUMPLE
Los desniveles que no exceden de 5 cm se resuelven con una pendiente que no excede del 25 %.			
En zonas interiores para circulación de personas, el suelo no presenta perforaciones o huecos por los que pueda introducirse una esfera de 15 mm de diámetro.			
Altura de barreras para la delimitación de zonas de circulación		≥ 80 cm	
Número de escalones mínimo en zonas de circulación Excepto en los casos siguientes: <ul style="list-style-type: none"> En las zonas comunes de los edificios de uso Residencial Vivienda. En los accesos y en las salidas de los edificios En el acceso a un estrado o escenario 		3	

3.2.1.3. Desniveles

Protección de los desniveles

Existen barreras de protección en los desniveles, huecos y aberturas (tanto horizontales como verticales) balcones, ventanas, etc. con una diferencia de cota mayor que 55 cm.

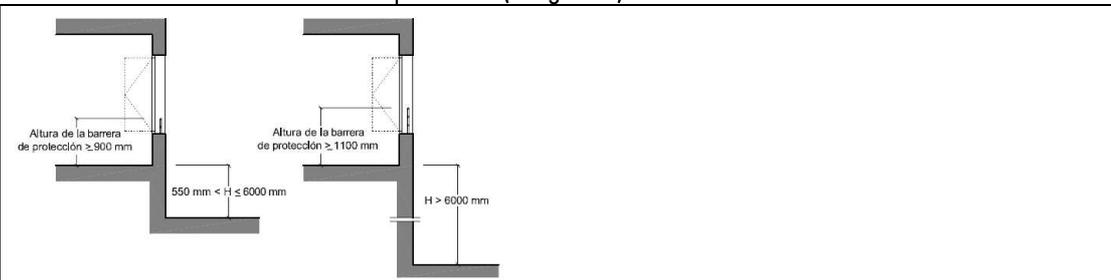
En las zonas de público (personas no familiarizadas con el edificio) se facilitará la percepción de las diferencias de nivel que no excedan de 55 cm y que sean susceptibles de causar caídas, mediante diferenciación visual y táctil. La diferenciación estará a una distancia de 25 cm del borde, como mínimo.

Características de las barreras de protección

Altura de la barrera de protección

	NORMA	PROYECTO
Diferencias de cota a proteger ≤ 6 m.	≥ 90 cm	CUMPLE
Resto de los casos	≥ 110 cm	
Huecos de escaleras de anchura menor que 400 mm.	≥ 90 cm	

Medición de la altura de la barrera de protección (ver gráfico)



Resistencia y rigidez frente a fuerza horizontal de la barrera de protección

Según apartado 3.2.1 del Documento Básico SE-AE en función de la zona en que se encuentren	CUMPLE
--	--------

Características constructivas.

Las barreras de protección, estarán diseñadas de forma que:

No existen puntos de apoyo en la altura comprendida entre 20 y 70 cm sobre el nivel del suelo o sobre la línea de inclinación de la escalera.	CUMPLE
---	--------



	<p>No tienen aberturas que puedan ser atravesadas por una esfera de 10 cm de diámetro, exceptuándose las aberturas triangulares que forman la huella y la contrahuella de los peldaños con el límite inferior de la barandilla, siempre que la distancia entre este límite y la línea de inclinación de la escalera no exceda de 5 cm (fig. 3.2).</p>	CUMPLE

3.2.1.4. Escaleras y rampas

<input checked="" type="checkbox"/> Escaleras de uso general																																					
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Peldaños. Tramos rectos</td> <td style="width: 20%;">NORMA</td> <td style="width: 20%;">PROYECTO</td> </tr> <tr> <td>Huella</td> <td>$H \geq 28 \text{ cm}$</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">CUMPLE</td> </tr> <tr> <td>Contrahuella (C)</td> <td>$13 \leq C \leq 18,5 \text{ cm}$</td> </tr> </table>			Peldaños. Tramos rectos	NORMA	PROYECTO	Huella	$H \geq 28 \text{ cm}$	CUMPLE	Contrahuella (C)	$13 \leq C \leq 18,5 \text{ cm}$																											
Peldaños. Tramos rectos	NORMA	PROYECTO																																			
Huella	$H \geq 28 \text{ cm}$	CUMPLE																																			
Contrahuella (C)	$13 \leq C \leq 18,5 \text{ cm}$																																				
<p>La huella y la contrahuella cumplen a lo largo de una misma escalera la siguiente relación: $54 \text{ cm} \leq 2C + H \leq 70 \text{ cm}$.</p>																																					
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Tramos</td> <td style="width: 20%;">NORMA</td> <td style="width: 20%;">PROYECTO</td> </tr> <tr> <td>Número mínimo de peldaños por tramo, excepto en: Zonas de uso restringido. Zonas comunes de los edificios de uso Residencial Vivienda. Accesos y salidas de los edificios. Acceso a un estrado o escenario.</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td rowspan="4" style="text-align: center;">CUMPLE</td> </tr> <tr> <td>Altura máxima a salvar por cada tramo, excepto en los casos anteriores.</td> <td style="text-align: center;">$\leq 3,20 \text{ m}$</td> </tr> <tr> <td>Los tramos pueden ser rectos, curvos o mixtos, excepto en zonas de hospitalización y tratamientos intensivos, en escuelas infantiles y en centros de enseñanza primaria o secundaria, donde los tramos únicamente pueden ser rectos.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>En una misma escalera todos los peldaños tendrán la misma contrahuella y todos los peldaños de los tramos rectos tendrán la misma huella.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>En tramos mixtos, la huella medida en el eje del tramo en las partes curvas no será menor que la huella en las partes rectas.</td> <td></td> <td style="text-align: center;">NO PROCEDE</td> </tr> <tr> <td colspan="3"> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Anchura útil mínima del tramo</td> <td style="width: 20%;">100 cm</td> <td style="width: 20%;">CUMPLE</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="3"> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Mesetas</td> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>Las mesetas dispuestas entre tramos de una escalera con la misma dirección tendrán al menos la anchura de la escalera y una longitud medida en su eje de 100 cm, como mínimo.</td> <td></td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">CUMPLE</td> </tr> <tr> <td>Cuando exista un cambio de dirección entre dos tramos la anchura de la escalera no se reducirá a lo largo de la meseta (figura 4.4). La zona delimitada por dicha anchura estará libre de obstáculos y sobre ella no barrerá el giro de apertura de ninguna puerta, excepto las de ocupación nula definidas en el anejo SI A del DB SI.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>En las mesetas de planta de las escaleras de zonas de público (personas no familiarizadas con el edificio) se dispondrá una franja de pavimento táctil en el arranque de los tramos descendentes, con la misma anchura que el tramo y una profundidad de 8 cm, como mínimo. En dichas mesetas no habrá puertas ni pasillos de anchura inferior a 120 cm situados a menos de 40 cm de distancia del primer peldaño de un tramo (figura 4.4).</td> <td></td> <td style="text-align: center;">CUMPLE</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>			Tramos	NORMA	PROYECTO	Número mínimo de peldaños por tramo, excepto en: Zonas de uso restringido. Zonas comunes de los edificios de uso Residencial Vivienda. Accesos y salidas de los edificios. Acceso a un estrado o escenario.	3	CUMPLE	Altura máxima a salvar por cada tramo, excepto en los casos anteriores.	$\leq 3,20 \text{ m}$	Los tramos pueden ser rectos, curvos o mixtos, excepto en zonas de hospitalización y tratamientos intensivos, en escuelas infantiles y en centros de enseñanza primaria o secundaria, donde los tramos únicamente pueden ser rectos.		En una misma escalera todos los peldaños tendrán la misma contrahuella y todos los peldaños de los tramos rectos tendrán la misma huella.		En tramos mixtos, la huella medida en el eje del tramo en las partes curvas no será menor que la huella en las partes rectas.		NO PROCEDE	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Anchura útil mínima del tramo</td> <td style="width: 20%;">100 cm</td> <td style="width: 20%;">CUMPLE</td> </tr> </table>			Anchura útil mínima del tramo	100 cm	CUMPLE	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Mesetas</td> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>Las mesetas dispuestas entre tramos de una escalera con la misma dirección tendrán al menos la anchura de la escalera y una longitud medida en su eje de 100 cm, como mínimo.</td> <td></td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">CUMPLE</td> </tr> <tr> <td>Cuando exista un cambio de dirección entre dos tramos la anchura de la escalera no se reducirá a lo largo de la meseta (figura 4.4). La zona delimitada por dicha anchura estará libre de obstáculos y sobre ella no barrerá el giro de apertura de ninguna puerta, excepto las de ocupación nula definidas en el anejo SI A del DB SI.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>En las mesetas de planta de las escaleras de zonas de público (personas no familiarizadas con el edificio) se dispondrá una franja de pavimento táctil en el arranque de los tramos descendentes, con la misma anchura que el tramo y una profundidad de 8 cm, como mínimo. En dichas mesetas no habrá puertas ni pasillos de anchura inferior a 120 cm situados a menos de 40 cm de distancia del primer peldaño de un tramo (figura 4.4).</td> <td></td> <td style="text-align: center;">CUMPLE</td> </tr> </table>			Mesetas			Las mesetas dispuestas entre tramos de una escalera con la misma dirección tendrán al menos la anchura de la escalera y una longitud medida en su eje de 100 cm, como mínimo.		CUMPLE	Cuando exista un cambio de dirección entre dos tramos la anchura de la escalera no se reducirá a lo largo de la meseta (figura 4.4). La zona delimitada por dicha anchura estará libre de obstáculos y sobre ella no barrerá el giro de apertura de ninguna puerta, excepto las de ocupación nula definidas en el anejo SI A del DB SI.		En las mesetas de planta de las escaleras de zonas de público (personas no familiarizadas con el edificio) se dispondrá una franja de pavimento táctil en el arranque de los tramos descendentes, con la misma anchura que el tramo y una profundidad de 8 cm, como mínimo. En dichas mesetas no habrá puertas ni pasillos de anchura inferior a 120 cm situados a menos de 40 cm de distancia del primer peldaño de un tramo (figura 4.4).		CUMPLE
Tramos	NORMA	PROYECTO																																			
Número mínimo de peldaños por tramo, excepto en: Zonas de uso restringido. Zonas comunes de los edificios de uso Residencial Vivienda. Accesos y salidas de los edificios. Acceso a un estrado o escenario.	3	CUMPLE																																			
Altura máxima a salvar por cada tramo, excepto en los casos anteriores.	$\leq 3,20 \text{ m}$																																				
Los tramos pueden ser rectos, curvos o mixtos, excepto en zonas de hospitalización y tratamientos intensivos, en escuelas infantiles y en centros de enseñanza primaria o secundaria, donde los tramos únicamente pueden ser rectos.																																					
En una misma escalera todos los peldaños tendrán la misma contrahuella y todos los peldaños de los tramos rectos tendrán la misma huella.																																					
En tramos mixtos, la huella medida en el eje del tramo en las partes curvas no será menor que la huella en las partes rectas.		NO PROCEDE																																			
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Anchura útil mínima del tramo</td> <td style="width: 20%;">100 cm</td> <td style="width: 20%;">CUMPLE</td> </tr> </table>			Anchura útil mínima del tramo	100 cm	CUMPLE																																
Anchura útil mínima del tramo	100 cm	CUMPLE																																			
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Mesetas</td> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>Las mesetas dispuestas entre tramos de una escalera con la misma dirección tendrán al menos la anchura de la escalera y una longitud medida en su eje de 100 cm, como mínimo.</td> <td></td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">CUMPLE</td> </tr> <tr> <td>Cuando exista un cambio de dirección entre dos tramos la anchura de la escalera no se reducirá a lo largo de la meseta (figura 4.4). La zona delimitada por dicha anchura estará libre de obstáculos y sobre ella no barrerá el giro de apertura de ninguna puerta, excepto las de ocupación nula definidas en el anejo SI A del DB SI.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>En las mesetas de planta de las escaleras de zonas de público (personas no familiarizadas con el edificio) se dispondrá una franja de pavimento táctil en el arranque de los tramos descendentes, con la misma anchura que el tramo y una profundidad de 8 cm, como mínimo. En dichas mesetas no habrá puertas ni pasillos de anchura inferior a 120 cm situados a menos de 40 cm de distancia del primer peldaño de un tramo (figura 4.4).</td> <td></td> <td style="text-align: center;">CUMPLE</td> </tr> </table>			Mesetas			Las mesetas dispuestas entre tramos de una escalera con la misma dirección tendrán al menos la anchura de la escalera y una longitud medida en su eje de 100 cm, como mínimo.		CUMPLE	Cuando exista un cambio de dirección entre dos tramos la anchura de la escalera no se reducirá a lo largo de la meseta (figura 4.4). La zona delimitada por dicha anchura estará libre de obstáculos y sobre ella no barrerá el giro de apertura de ninguna puerta, excepto las de ocupación nula definidas en el anejo SI A del DB SI.		En las mesetas de planta de las escaleras de zonas de público (personas no familiarizadas con el edificio) se dispondrá una franja de pavimento táctil en el arranque de los tramos descendentes, con la misma anchura que el tramo y una profundidad de 8 cm, como mínimo. En dichas mesetas no habrá puertas ni pasillos de anchura inferior a 120 cm situados a menos de 40 cm de distancia del primer peldaño de un tramo (figura 4.4).		CUMPLE																								
Mesetas																																					
Las mesetas dispuestas entre tramos de una escalera con la misma dirección tendrán al menos la anchura de la escalera y una longitud medida en su eje de 100 cm, como mínimo.		CUMPLE																																			
Cuando exista un cambio de dirección entre dos tramos la anchura de la escalera no se reducirá a lo largo de la meseta (figura 4.4). La zona delimitada por dicha anchura estará libre de obstáculos y sobre ella no barrerá el giro de apertura de ninguna puerta, excepto las de ocupación nula definidas en el anejo SI A del DB SI.																																					
En las mesetas de planta de las escaleras de zonas de público (personas no familiarizadas con el edificio) se dispondrá una franja de pavimento táctil en el arranque de los tramos descendentes, con la misma anchura que el tramo y una profundidad de 8 cm, como mínimo. En dichas mesetas no habrá puertas ni pasillos de anchura inferior a 120 cm situados a menos de 40 cm de distancia del primer peldaño de un tramo (figura 4.4).		CUMPLE																																			



	Pasamanos	CUMPLE
	Las escaleras que salven una altura mayor que 55 cm dispondrán de pasamanos continuo al menos en un lado. Cuando su anchura libre exceda de 120 cm, o estén previstas para personas con movilidad reducida, dispondrán de pasamanos en ambos lados. El pasamanos será firme y fácil de asir, estará separado del paramento al menos 4 cm y su sistema de sujeción no interferirá el paso continuo de la mano.	

Rampas

NORMA	PROYECTO
-------	----------

Pendiente:	Rampa estándar	$\leq 12\%$	NO PROCEDE
	Itinerarios accesibles	$l < 3 \text{ m}, p \leq 10\%$	CUMPLE
		$l < 6 \text{ m}, p \leq 8\%$ resto, $p \leq 6\%$	
	Circulación de vehículos en garajes, también previstas para la circulación de personas y no sea itinerario accesible	$p \leq 16\%$	NO PROCEDE
Pendiente transversal que sean itinerarios accesibles	$\leq 2\%$	CUMPLE	

Tramos:

Longitud del tramo:			
Rampa estándar	$l \leq 15,00 \text{ m}$	NO PROCEDE	
Itinerarios accesibles	$l \leq 9,00 \text{ m}$	CUMPLE	

Ancho del tramo:			
Ancho libre de obstáculos. Ancho útil se mide sin descontar el espacio ocupado por los pasamanos, siempre que estos no sobresalgan más de 120 mm de la pared o barrera de protección.	ancho en función de DB-SI	CUMPLE	

Itinerarios accesibles:			
Radio de curvatura de al menos 30 m	CUMPLE		
Ancho mínimo de 1,20 m			
Dispondrán de una superficie horizontal al principio y al final del tramo con una longitud de 1,20 m en la dirección de la rampa, como mínimo			

Mesetas:

Entre tramos de una misma dirección:			
Ancho meseta	$a \geq \text{ancho rampa}$	NO PROCEDE	
Longitud meseta	$l \geq 1500 \text{ mm}$		

Entre tramos con cambio de dirección:			
Ancho meseta	$a \geq \text{ancho rampa}$	NO PROCEDE	
La zona delimitada por dicha anchura estará libre de obstáculos			
Sobre ella no barrerá el giro de apertura de ninguna puerta, excepto las de zonas de ocupación nula definidas en el anejo SI A del DB SI			
No habrá pasillos de anchura inferior a 1,20 m			
No habrá puertas situados a menos de 40 cm de distancia del arranque de un tramo			
En itinerarios accesibles no habrá puertas situados a menos de 150 cm de distancia del arranque de un tramo			



Pasamanos

	NORMA	PROYECTO
Pasamanos continuo, cuando salven una diferencia de altura de más de 550 mm y cuya pendiente sea mayor o igual que el 6%		CUMPLE

Itinerarios accesibles

Cuando la pendiente sea mayor o igual que el 6% y salven una diferencia de altura de más de 18,5 cm, dispondrán de pasamanos continuo en todo su recorrido, incluido mesetas, en ambos lados.		NO PROCEDE
Bordes con zócalo o elemento de protección lateral de 10 cm de altura como mínimo		
Cuando la longitud del tramo exceda 3 metros, el pasamanos se prolongará horizontalmente al menos 30 cm en los extremos, en ambos lados.		
Cuando la rampa esté prevista como itinerario accesible o usos en los que se dé presencia habitual de niños, tales como docente infantil y primaria, se dispondrá otro pasamanos a una altura comprendida entre 650 y 750 mm		

El pasamanos estará a una altura comprendida entre 900 y 1100 mm..	CUMPLE
--	---------------

Características del pasamanos:

Sistemas de sujeción no interfiere en el paso continuo de la mano firme, fácil de asir	CUMPLE
Separación del paramento	

3.2.1.5. Limpieza de los acristalamientos exteriores

<input checked="" type="checkbox"/>	Acrisolamientos de vidrio transparente con limpieza desde el interior	CUMPLE
	Toda la superficie exterior del acristalamiento, se encontrará comprendida en un radio de 85 cm desde algún punto del borde de la zona practicable situado a una altura no mayor que 130 cm.	

3.2.2. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE IMPACTO O ATRAPAMIENTO

Se trata de un edificio existente en Ciudad Histórica con protección arquitectónica de grado II por lo que se mantienen todas las condiciones iniciales del mismo en cuanto a alturas libres.

3.2.2.1. Impacto

Con elementos fijos

	NORMA	PROYECTO
La altura libre de paso en zonas de circulación será, como mínimo, 2100 mm en zonas de uso restringido		CUMPLE
La altura libre de paso en el resto de zonas será, como mínimo, 2200 mm		
En los umbrales de las puertas la altura libre será 2000 mm, como mínimo.		
Los elementos fijos que sobresalgan de las fachadas y que estén situados sobre zonas de circulación estarán a una altura de 2200 mm, como mínimo.		
En zonas de circulación, las paredes carecerán de elementos salientes que no arranquen del suelo, que vuelen más de 150 mm en la zona de altura comprendida entre 150 mm y 2200 mm medida a partir del suelo y que presenten riesgo de impacto.		
Se limitará el riesgo de impacto con elementos volados cuya altura sea menor que 2000 mm, tales como mesetas o tramos de escalera, de rampas, etc., disponiendo elementos fijos que restrinjan el acceso hasta ellos.		

Con elementos practicables

En pasillos cuya anchura exceda de 2,50 m, el barrido de las hojas de las puertas no debe invadir la anchura determinada en las condiciones de evacuación.	El barrido de la hoja no invade el pasillo	NO PROCEDE
--	--	-------------------



En puertas de vaivén se dispondrá de uno o varios paneles que permitan percibir la aproximación de las personas entre 0,70 m y 1,50 m mínimo	Un panel por hoja a= 0,7 h= 1,50 m	NO PROCEDE
--	---------------------------------------	------------

Identificación de áreas con riesgo de impacto

Superficies acristaladas situadas en áreas con riesgo de impacto con barrera de protección	SU1, apartado 3.2	CUMPLE
--	-------------------	--------

Superficies acristaladas situadas en áreas con riesgo de impacto sin barrera de protección	Norma: (UNE EN 12600:2003)
---	----------------------------

Diferencia de cota a ambos lados de la superficie acristalada > 12 m	-
Diferencia de cota a ambos lados de la superficie acristalada $0,55 < X < 12$ m	-
Menor que 0,55 m	-

Duchas y bañeras:

Partes vidriadas de puertas y cerramientos	resistencia al impacto nivel 3	CUMPLE
--	--------------------------------	--------

Áreas con riesgo de impacto

En puertas, el área comprendida entre el nivel del suelo, una altura de 1,50 m y una anchura igual a la de la puerta más 0,30m a cada lado de esta;
En paños fijos, el área comprendida entre el nivel del suelo y una altura de 0,90 m.

Impacto con elementos insuficientemente perceptibles

Grandes superficies acristaladas y puertas de vidrio que no dispongan de elementos que permitan identificarlas (excluye el interior de las viviendas)			
Señalización:	Altura inferior	850<h<1100m m	CUMPLE
	Altura superior	1500<h<1700 mm	
Travesaño situado a la altura inferior			CUMPLE
Montantes separados a ≥ 600 mm			
Las puertas de vidrio que no dispongan de elementos que permitan identificarlas, tales como cercos o tiradores, dispondrán de señalización			NO PROCEDE

3.2.2.2. Atrapamiento.

NORMA	PROYECTO
-------	----------

Puerta corredera de accionamiento manual (d= distancia hasta objeto fijo más próximo)	$d \geq 200$ mm	CUMPLE
Los elementos de apertura y cierre automáticos dispondrán de dispositivos de protección adecuados al tipo de accionamiento y cumplirán con las especificaciones técnicas propias.		NO PROCEDE



3.2.3. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE APRISIONAMIENTO EN RECINTOS

En general:	NORMA	PROYECTO
Cuando las puertas de un recinto tengan dispositivo para su bloqueo desde el interior y las personas puedan quedar accidentalmente atrapadas dentro del mismo, existirá algún sistema de desbloqueo de las puertas desde el exterior del recinto. Excepto en el caso de los baños o los aseos de viviendas, dichos recintos tendrán iluminación controlada desde su interior.		NO PROCEDE
En zonas de uso público, los aseos accesibles y cabinas de vestuarios accesibles dispondrán de un dispositivo en el interior fácilmente accesible, mediante el cual se transmita una llamada de asistencia perceptible desde un punto de control y que permita al usuario verificar que su llamada ha sido recibida, o perceptible desde un paso frecuente de personas.		CUMPLE
Fuerza de apertura de las puertas de salida	≤ 140 N	CUMPLE

Itinerarios accesibles:

	Reglamento de Accesibilidad	
Fuerza de apertura en pequeños recintos adaptados (general)	≤ 25 N	CUMPLE
Fuerza de apertura en pequeños recintos adaptados (puertas resistentes al fuego)	≤ 65 N	

3.2.4. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR ILUMINACIÓN INADECUADA

3.2.4.1. Alumbrado normal en zonas de circulación

Nivel de iluminación mínimo de la instalación de alumbrado (medido a nivel del suelo)

Zona		Iluminancia mínima [lux]		
		NORMA	PROYECTO	
Exterior	Exclusiva para personas	Escaleras	10	CUMPLE
		Resto de zonas	5	
	Para vehículos o mixtas	10		
Interior	Exclusiva para personas	Escaleras	75	
		Resto de zonas	100	
	Para vehículos o mixtas	50	NO PROCEDE	
Factor de uniformidad media		$f_u \geq 40\%$		CUMPLE

3.2.4.2. Alumbrado de emergencia

3.2.4.2.1. Dotación

Contarán con alumbrado de emergencia

<input checked="" type="checkbox"/>	Los recorridos desde todo origen de evacuación hasta el espacio exterior seguro, definidos en el Anejo A del DB SI.
<input checked="" type="checkbox"/>	Lugares en los que se ubiquen cuadros de distribución o de accionamiento de la instalación de alumbrado de las zonas antes citadas.
<input checked="" type="checkbox"/>	Las señales de seguridad.

3.2.4.2.2. Posición y características de las luminarias

	NORMA	PROYECTO
Altura de colocación de la luminaria sobre el nivel del suelo	$h \geq 2 \text{ m}$	CUMPLE
Se dispondrá una luminaria en:	<input checked="" type="checkbox"/>	Cada puerta de salida y puertas situadas en los recorridos de evacuación
	<input checked="" type="checkbox"/>	Señalando emplazamiento de equipo de seguridad
	<input checked="" type="checkbox"/>	Escaleras, cada tramo de escaleras recibe iluminación directa
	<input checked="" type="checkbox"/>	En cualquier cambio de nivel
	<input type="checkbox"/>	En los cambios de dirección y en las intersecciones de pasillos



3.2.4.2.3. Características de la instalación

Será fija, estará provista de fuente propia de energía y debe entrar automáticamente en funcionamiento al producirse un fallo de alimentación en la instalación de alumbrado normal en las zonas cubiertas por el alumbrado de emergencia. Se considera como fallo de alimentación el descenso de la tensión de alimentación por debajo del 70 % de su valor nominal.		CUMPLE	
El alumbrado de emergencia de las vías de evacuación debe alcanzar al menos el 50 % del nivel de iluminación requerido al cabo de los 5 s y el 100 % a los 60 s.		CUMPLE	
La instalación cumplirá las condiciones de servicio que se indican a continuación durante una hora, como mínimo, a partir del instante en que tenga lugar el fallo requerido al cabo de los 5 s y el 100 % a los 60			
		NORMA	PROY.
Vías de evacuación de anchura \leq 2m	Iluminancia horizontal eje central	≥ 1 lux	CUMPLE
	Iluminancia horizontal banda central	$\geq 0,5$ lux	CUMPLE
Vías de evacuación de anchura $>$ 2m	Pueden ser tratadas como varias bandas de anchura \leq 2m	CUMPLE	
Relación entre iluminancia máxima y mínima a lo largo de la línea central de una vía de evacuación.		$\leq 40:1$	CUMPLE
Iluminancia en puntos donde estén ubicados:	Equipos de seguridad Instalaciones de protección contra incendios de utilización manual Cuadros de distribución del alumbrado	≥ 5 luxes	CUMPLE
Valor mínimo del índice de rendimiento cromático (Ra) de las lámparas.		$Ra \geq 40$	CUMPLE

3.2.4.2.4. Iluminación de las señales de seguridad

La iluminación de las señales de evacuación indicativas de las salidas y de las señales indicativas de los medios manuales de protección contra incendios y de los de primeros auxilios, deben cumplir los siguientes requisitos:

		NORMA	PROY.
Luminancia de cualquier área de color de seguridad de la señal		≥ 2 cd/m ²	CUMPLE
Relación de la luminancia máxima a la mínima dentro del color blanco de seguridad		$\leq 10:1$	CUMPLE
Relación entre la luminancia Lblanca y la luminancia Lcolor >10		$\geq 5:1$ y $\leq 15:1$	CUMPLE
Tiempo en el que deben alcanzar el porcentaje de iluminación	$\geq 50\%$	$\rightarrow 5$ s	CUMPLE
	100%	$\rightarrow 60$ s	CUMPLE

3.2.5. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR SITUACIONES DE ALTA OCUPACIÓN

No procede

3.2.6. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE AHOGAMIENTO

No procede

3.2.7. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR VEHÍCULOS EN MOVIMIENTO

Características constructivas

Espacio de acceso y espera:

	NORMA	PROYECTO
Localización	En su incorporación al exterior	
Profundidad	$p \geq 4,50$ m	CUMPLE Se considera las propias plazas de aparcamiento como espacio de espera
Pendiente	pend $\leq 5\%$	



Acceso peatonal independiente (contiguos a rampas y puertas motorizadas):

Será independiente de las puertas motorizadas para vehículos	Aislada	NO PROCEDE Existe un acceso peatonal independiente
Ancho	$A \geq 800$ mm.	
Altura de la barrera de protección	$H \geq 800$ mm	
Pavimento a un nivel más elevado (en caso de no colocar barrera de protección)		

Existirán barreras de protección en los desniveles, huecos y aberturas (tanto horizontales como verticales) balcones, ventanas, etc. con una diferencia de cota mayor que 550 mm, excepto cuando la disposición constructiva haga muy improbable la caída.	NO PROCEDE
En las zonas de público (personas no familiarizadas con el edificio) se facilitará la percepción de las diferencias de nivel que no excedan de 550 mm y que sean susceptibles de causar caídas, mediante diferenciación visual y táctil. La diferenciación estará a una distancia de 250 mm del borde, como mínimo.	CUMPLE

Protección de recorridos peatonales

Plantas de garaje > 200 vehículos o S> 5.000 m2	Pavimento diferenciado con pinturas o relieve	NO PROCEDE
	Zonas de nivel más elevado	

Protección de desniveles (para el supuesto de zonas de nivel más elevado):

Existirán barreras de protección en los desniveles, huecos y aberturas (tanto horizontales como verticales) balcones, ventanas, etc. con una diferencia de cota mayor que 550 mm, excepto cuando la disposición constructiva haga muy improbable la caída.	NO PROCEDE
En las zonas de público (personas no familiarizadas con el edificio) se facilitará la percepción de las diferencias de nivel que no excedan de 550 mm y que sean susceptibles de causar caídas, mediante diferenciación visual y táctil. La diferenciación estará a una distancia de 250 mm del borde, como mínimo.	

Señalización

Según el Código de la Circulación:

Sentido de circulación y salidas.
Velocidad máxima de circulación 20 km/h.
Zonas de tránsito y paso de peatones en las vías o rampas de circulación y acceso.
Para transporte pesado señalización de gálibo y alturas limitadas
Zonas de almacenamiento o carga y descarga señalización mediante marcas viales o pintura en pavimento



3.2.8. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR LA ACCIÓN DEL RAYO

3.2.8.1. Procedimiento de verificación

		instalación de sistema de protección contra el rayo
<input type="checkbox"/>	Ne (frecuencia esperada de impactos) > Na (riesgo admisible)	Si
<input checked="" type="checkbox"/>	Ne (frecuencia esperada de impactos) ≤ Na (riesgo admisible)	No

Determinación de Ne

Ng [n° impactos/año, km2]	Ae [m2]	C1		Ne $N_e = N_g A_e C_1 10^{-6}$
Densidad de impactos sobre el terreno	Superficie de captura equivalente del edificio aislado en m2, que es la delimitada por una línea trazada a una distancia 3H de cada uno de los puntos del perímetro del edificio, siendo H la altura del edificio en el punto del perímetro considerado	Coeficiente relacionado con el entorno		
		Situación del edificio	C1	
		Próximo a otros edificios o árboles de la misma altura o más altos	0,5	
		Rodeado de edificios más bajos	0,75	
		Aislado	1	
	Aislado sobre una colina o promontorio	2		

Ne = 0,0032

Determinación de Na

C2 Coeficiente en función del tipo de construcción				C3 Contenido del edificio	C4 Uso del edificio	C5 Necesidad de continuidad en las activ. que se desarrollan en el edificio	Na $N_a = \frac{5,5}{C_2 C_3 C_4 C_5} 10^{-3}$
	Cub metálica	Cub de hormigón	Cub de madera	Uso residencial	Uso residencial	Uso residencial	
Est. metálica	0,5	1	2	1	1	1	
Est. de hormigón	1	1	2,5				
Est. de madera	2	2,5	3				

Na = 0,0055



3.2.9 ACCESIBILIDAD

3.2.9.1 Condiciones de accesibilidad

Con el fin de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad se cumplirán las condiciones funcionales y de dotación de elementos accesibles.

Condiciones funcionales

Accesibilidad en el exterior del edificio	NORMA	PROYECTO
La parcela dispondrá de al menos un itinerario accesible que comunique una entrada principal al edificio		CUMPLE
En conjuntos de viviendas unifamiliares una entrada a la zona privativa de cada vivienda, con la vía pública y con las zonas comunes exteriores, tales como aparcamientos exteriores propios del edificio, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.		NO PROCEDE

Accesibilidad entre plantas del edificio

Los edificios de uso <i>Residencial Vivienda</i> en los que haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria, dispondrán de <i>ascensor accesible</i> o <i>rampa accesible</i> (conforme al apartado 4 del SUA 1) que comunique las plantas que no sean de <i>ocupación nula</i> con las de entrada accesible al edificio.		NO PROCEDE
Los edificios con más de 12 viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio, dispondrán de <i>ascensor accesible</i> o <i>rampa accesible</i> (conforme al apartado 4 del SUA 1) que comunique las plantas que no sean de <i>ocupación nula</i> con las de entrada accesible al edificio.		
En el resto de los casos, el proyecto debe prever, al menos dimensional y estructuralmente, la instalación de un <i>ascensor accesible</i> que comunique dichas plantas.		CUMPLE
Las plantas con <i>viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas</i> dispondrán de <i>ascensor accesible</i> o de <i>rampa accesible</i> que las comunique con las plantas con entrada accesible al edificio y con las que tengan elementos asociados a dichas viviendas o zonas comunitarias, tales como trastero o plaza de aparcamiento de la vivienda accesible, sala de comunidad, tendedero, etc		NO PROCEDE
Los edificios de otros usos en los que haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna planta que no sea de <i>ocupación nula</i> , o cuando en total existan más de 200 m ² de <i>superficie útil</i> (ver definición en el anejo SI A del DB SI) excluida la superficie de zonas de <i>ocupación nula</i> en plantas sin entrada accesible al edificio, dispondrán de <i>ascensor accesible</i> o <i>rampa accesible</i> que comunique las plantas que no sean de <i>ocupación nula</i> con las de entrada accesible al edificio		CUMPLE
Las plantas que tengan zonas de uso público con más de 100 m ² de <i>superficie útil</i> o elementos accesibles, tales como <i>plazas de aparcamiento accesibles</i> , <i>alojamientos accesibles</i> , <i>plazas reservadas</i> , etc., dispondrán de <i>ascensor accesible</i> o <i>rampa accesible</i> que las comunique con las de entrada accesible al edificio.		

Numero de ascensores accesibles en el edificio	1	CUMPLE
--	---	---------------

Accesibilidad en las plantas del edificio

Los edificios de uso <i>Residencial Vivienda</i> dispondrán de un <i>itinerario accesible</i> que comunique el acceso accesible a toda planta (entrada principal accesible al edificio, ascensor accesible o previsión del mismo, <i>rampa accesible</i>) con las viviendas, con las zonas de uso comunitario y con los elementos asociados a <i>viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas</i> , tales como trasteros, <i>plazas de aparcamiento accesibles</i> , etc., situados en la misma planta.		NO PROCEDE
Los edificios de otros usos dispondrán de un <i>itinerario accesible</i> que comunique, en cada planta, el acceso accesible a ella (entrada principal accesible al edificio, ascensor accesible, <i>rampa accesible</i>) con las zonas de uso público, con todo <i>origen de evacuación</i> (ver definición en el anejo SI A del DBSI) de las zonas de uso privado exceptuando las zonas de <i>ocupación nula</i> , y con los elementos accesibles, tales como <i>plazas de aparcamiento accesibles</i> , <i>servicios higiénicos accesibles</i> , <i>plazas reservadas</i> en salones de actos y en zonas de espera con asientos fijos, <i>alojamientos accesibles</i> , <i>puntos de atención accesibles</i> , etc.		CUMPLE



Dotación de elementos accesibles

Viviendas accesibles	NORMA	PROYECTO
Los edificios de uso <i>Residencial Vivienda</i> dispondrán del número de viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas y para personas con discapacidad auditiva según la reglamentación aplicable.	1	NO PROCEDE

Alojamientos accesibles	NORMA	PROYECTO
Los establecimientos de uso <i>Residencial Público</i> deberán disponer del número de alojamientos accesibles que se indica en la tabla 1.1:	1	CUMPLE

Plazas de aparcamiento accesibles	NORMA	PROYECTO
Todo edificio de uso <i>Residencial Vivienda</i> con aparcamiento propio contará con una plaza de aparcamiento accesible por cada vivienda accesible para usuarios de silla de ruedas.		NO PROCEDE
Todo edificio con superficie construida que exceda de 100 m ² y uso	<i>Residencial Público</i> , una plaza accesible por cada alojamiento accesible	CUMPLE
	<i>Comercial, Pública Concurrencia o Aparcamiento de uso público</i> , una plaza accesible por cada 33 plazas de aparcamiento o fracción.	NO PROCEDE
	En cualquier otro uso, una plaza accesible por cada 50 plazas de aparcamiento o fracción, hasta 200 plazas y una plaza accesible más por cada 100 plazas adicionales o fracción.	
En todo caso, dichos aparcamientos dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento accesible por cada plaza reservada para usuarios de silla de ruedas.		CUMPLE

Plazas reservadas	NORMA	PROYECTO
Los espacios con asientos fijos para el público, tales como auditorios, cines, salones de actos, espectáculos, etc., dispondrán de la siguiente reserva de plazas:	Una plaza reservada para usuarios de silla de ruedas por cada 100 plazas o fracción	NO PROCEDE
	En espacios con más de 50 asientos fijos y en los que la actividad tenga una componente auditiva, una plaza reservada para personas con discapacidad auditiva por cada 50 plazas o fracción	
Las zonas de espera con asientos fijos dispondrán de una plaza reservada para usuarios de silla de ruedas por cada 100 asientos o fracción.		

Piscinas	NORMA	PROYECTO
Las piscinas abiertas al público, las de establecimientos de uso <i>Residencial Público</i> con alojamientos accesibles y las de edificios con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, dispondrán de alguna entrada al vaso mediante grúa para piscina o cualquier otro elemento adaptado para tal efecto. Se exceptúan las piscinas infantiles.		NO PROCEDE

Servicios higiénicos accesibles	NORMA	PROYECTO
Siempre que sea exigible la existencia de aseos o de vestuarios por alguna disposición legal de obligado cumplimiento, existirá al menos:	Un aseo accesible por cada 10 unidades o fracción de inodoros instalados, pudiendo ser de uso compartido para ambos sexos	CUMPLE
	En cada vestuario, una cabina de vestuario accesible, un aseo accesible y una ducha accesible por cada 10 unidades o fracción de los instalados.	
	En el caso de que el vestuario no esté distribuido en cabinas individuales, se dispondrá al menos una cabina accesible	

Mobiliario fijo	NORMA	PROYECTO
El mobiliario fijo de zonas de atención al público incluirá al menos un punto de atención accesible.		CUMPLE
Como alternativa a lo anterior, se podrá disponer un punto de llamada accesible para recibir asistencia.		NO PROCEDE

Mecanismos	NORMA	PROYECTO
Excepto en el interior de las viviendas y en las zonas de ocupación nula, los interruptores, los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma serán mecanismos accesibles.		CUMPLE



3.2.9.2 Condiciones y características de la información y señalización para la accesibilidad

Dotación

Con el fin de facilitar el acceso y la utilización independiente, no discriminatoria y segura de los edificios, se señalarán los elementos que se indican en la tabla 2.1, con las características indicadas en el apartado 2.2 siguiente, en función de la zona en la que se encuentren.

Características

Las entradas al edificio accesibles, los *itinerarios accesibles*, las *plazas de aparcamiento accesibles* y los *servicios higiénicos accesibles* (aseo, cabina de vestuario y ducha accesible) se señalarán mediante SIA, complementado, en su caso, con flecha direccional.

Los *ascensores accesibles* se señalarán mediante SIA. Asimismo, contarán con indicación en Braille y arábigo en alto relieve a una altura entre 0,80 y 1,20 m, del número de planta en la jamba derecha en sentido salida de la cabina.

Los servicios higiénicos de *uso general* se señalarán con pictogramas normalizados de sexo en alto relieve y contraste cromático, a una altura entre 0,80 y 1,20 m, junto al marco, a la derecha de la puerta y en el sentido de la entrada.

Las bandas señalizadoras visuales y táctiles serán de color contrastado con el pavimento, con relieve de altura 3 ± 1 mm en interiores y 5 ± 1 mm en exteriores.	Las exigidas en el apartado 4.2.3 de la Sección SUA 1 para señalar el arranque de escaleras, tendrán 80 cm de longitud en el sentido de la marcha, anchura la del itinerario y acanaladuras perpendiculares al eje de la escalera.
	Las exigidas para señalar el <i>itinerario accesible</i> hasta un <i>punto de llamada accesible</i> o hasta un <i>punto de atención accesible</i> , serán de acanaladura paralela a la dirección de la marcha y de anchura 40 cm.

Las características y dimensiones del Símbolo Internacional de Accesibilidad para la movilidad (SIA) se establecen en la norma UNE 41501:2002.



4. CUMPLIMIENTO DE OTROS REGLAMENTOS

4.1. ORDEN DE 25/09/1979 SOBRE PREVENCIÓN DE INCENDIOS EN ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

- Artículo 2. Instalaciones y medidas de prevención y protección contra incendios.

a) Alumbrado de emergencia según REBT: Existirá alumbrado de emergencia en el establecimiento según dicta la normativa aplicable.

b) Señalización luminosa de las vías de evacuación: Existirá señalización luminosa (modelos definidos en la norma UNE 23034:1988) en el establecimiento.

c) Indicación del número máximo de personas admisibles en las salas de uso común: Se indicará el aforo máximo de la Sala-Estar común.

d) Manual para el personal conteniendo un plan de emergencia: Se establece como requisito mínimo para establecimientos hoteleros la existencia del un plan de autoprotección, que deberán conocer todos los trabajadores del establecimiento.

e) Instrucciones en varios idiomas para los clientes: Los clientes del establecimiento dispondrán en las unidades de alojamiento de la información adecuada en caso de incendio.

f) Plano del establecimiento: Los clientes dispondrán en la unidades de alojamiento de la información adecuada en caso de incendio.

g) Dispositivos de alarma acústica: Se dispondrá de un sistema de detección y alarma en cumplimiento del Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio (DB-SI).

h) Paneles indicando la prohibición de fumar en lugares donde constituya un peligro: En el establecimiento esta prohibido totalmente fumar y se indicará mediante paneles informativos.

i) Ignifugación de moquetas, revestimientos murales y cortinajes: Todos estos elementos cumplirán con la tabla 4.1 del DB-SI.

j) Canalizaciones selladas: Toda canalización del establecimiento se encuentran convenientemente sellada, evitando salidas de humos o gases.

- Artículo 3. Acreditación.

El ayuntamiento se encargará mediante el cuerpo de bomberos del municipio de certificar que la instalaciones de contra incendios se ajustan a la normativa aplicable.

- Artículo 5. Formación del personal.

Se deberá impartir al personal del establecimiento formación en materia de contra incendios al menos una vez al año.

- Artículo 6. Deberes de la dirección del establecimiento.

La dirección del establecimiento velará porque todos los elementos, activos y pasivos, que conforman las medidas de prevención y protección en caso de incendio funcionen correctamente.

También deberá atender a que las instalaciones no presenten un riesgo para los usuarios del establecimiento.

- Artículo 7. Escalera de emergencia.

La escalera del establecimiento será utilizada como escalera de evacuación y cumplirá con todos los requisitos que se le exige en el Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio (DB-SI).



4.2. CUMPLIMIENTO DE DECRETO 293/2009 DE ACCESIBILIDAD

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

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

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

DATOS GENERALES FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



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



DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN

PROYECTO BÁSICO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO TIPO ALBERGUE

ACTUACIÓN

OBRA NUEVA

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

ALOJAMIENTO TURÍSTICO TIPO ALBERGUE

DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	92 (según DB-SI)
Número de asientos	-
Superficie	728,49 m ²
Accesos	1
Ascensores	1
Rampas	1
Alojamientos	5
Núcleos de aseos	2
Aseos aislados	6 (privados de cada habitación)
Núcleos de duchas	2
Duchas aisladas	6
Núcleos de vestuarios	2
Vestuarios aislados	-
Probadores	-
Plazas de aparcamientos	2
Plantas	3
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	-

LOCALIZACIÓN

UR. LA MARINA PR-212

TITULARIDAD

ANTÚNEZ TIERRA Y MAR

PROMOTOR

AUNTÚNEZ TIERRA Y MAR

PROYECTISTA

LOURDES CALLE CORDÓN



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

FECHA Y FIRMA

En Málaga, a 28 de Mayo de 2021

Fdo.: Lourdes Calle Cordón



FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material:

Color:

Resbaladidad:

Pavimentos de rampas

Material:

Color:

Resbaladidad:

Pavimentos de escaleras

Material: Baldosa cerámica

Color: Beige

Resbaladidad:

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

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



FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES				
ESPACIOS INTERIORES AL MISMO NIVEL				
ESPACIOS EXTERIORES. Se deberá cumplimentar en su caso, la Ficha justificativa I. Infraestructuras y urbanismo				
NORMATIVA	DB-SUA	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ACCESO DESDE EL EXTERIOR (Rgto. Art. 64. DB-SUA Anejo A)				
Un acceso principal desde el exterior cumple alguna de las siguientes condiciones (marcar lo que proceda):				
<input type="checkbox"/> No hay desnivel				
<input checked="" type="checkbox"/> Desnivel	<input checked="" type="checkbox"/> Salvado con una rampa (Ver apartado "Rampas")			
	<input type="checkbox"/> Salvado por un ascensor (Ver apartado "Ascensores")			
Pasos controlados	<input type="checkbox"/> El edificio cuenta con torniquetes, barreras o elementos de control, por lo que al menos un paso cuenta con las siguientes características:			
	<input type="checkbox"/> Anchura de paso sistema cuchilla, guillotina o batiente automático.	—	≥ 0,90 m	No procede
	<input type="checkbox"/> Anchura de portilla alternativa para apertura por el personal de control del edificio.	—	≥ 0,90 m	No procede
ITINERARIOS Y ESPACIOS ACCESIBLES				
<p>1. Deberán ser accesibles a las personas con movilidad reducida, al menos, los siguientes itinerarios y espacios:</p> <p>a) La comunicación entre, al menos, una entrada o acceso principal del edificio, establecimiento o instalación con la vía pública y con las zonas comunes exteriores, tales como aparcamientos exteriores propios del edificio, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc. Cumple</p> <p>b) Las áreas y dependencias de uso público o de utilización colectiva. Cumple</p> <p>c) La comunicación en cada planta, entre el acceso accesible a la misma (entrada principal accesible al edificio, ascensor accesible o rampa accesible) con las zonas de uso público y con todo recinto mayor de 50 metros cuadrados de superficie útil de las zonas de uso privado exceptuando las zonas de ocupación nula, y con cualquier elemento accesible, tales como plazas de aparcamiento accesibles, servicios higiénicos accesibles, vestuarios accesibles, plazas y espacios reservados, alojamientos accesibles, puntos de atención accesibles, etc. Cumple</p> <p>d) En los edificios, establecimientos o instalaciones agrupados en un mismo complejo estarán comunicados entre si y con las zonas comunes por itinerarios accesibles. No procede</p> <p>2. La colocación de elementos fijos o móviles, tales como mobiliario, radiadores, elementos ornamentales u otros de análoga naturaleza que sobresalgan de los paramentos, excepto, en su caso, los pasamanos en pasillos, se dispondrán de forma que se mantengan los parámetros dimensionales establecidos en el artículo 66.2 Cumple</p> <p>3. Cuando las distancias de los desplazamientos al mismo nivel sean mayores de 50 metros o cuando sean previsibles situaciones de espera, se habilitarán zonas de descanso que no obstaculicen el itinerario peatonal, con una reserva de espacio para el uso preferente de personas con movilidad reducida. No procede</p>				



4. Los itinerarios accesibles deben disponer de alumbrado de emergencia.

Cumple

5. No se considerarán parte de un itinerario accesible a las escaleras mecánicas, rampas mecánicas, tapices rodantes, a las puertas giratorias, a las barreras tipo tornillo y a aquellos elementos que no sean adecuados para personas con marcapasos u otros dispositivos técnicos.

No procede

ESPACIOS PARA EL GIRO, VESTÍBULOS Y PASILLOS (Rgto. Art. 64. DB-SUA Anejo A)

Vestíbulos	Circunferencia libre no barrida por las puertas.		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	Cumple $\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$
	Circunferencia libre no barrida por las puertas frente a ascensor accesible		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	—	Cumple
Pasillos	Anchura libre		$\varnothing \geq 1,20 \text{ m}$	$\varnothing \geq 1,20 \text{ m}$	Cumple $\varnothing \geq 1,20 \text{ m}$
	Estrechamientos puntuales	Longitud del estrechamiento	$\leq 0,50 \text{ m}$	$\leq 0,50 \text{ m}$	No procede
		Ancho libre resultante	$\geq 1,00 \text{ m}$	$\geq 0,90 \text{ m}$	No procede
		Separación a puertas o cambios de dirección	$\geq 0,65 \text{ m}$	—	No procede
<input type="checkbox"/> Espacio de giro libre al fondo de pasillos longitud > 10 m		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	—	No procede	

HUECOS DE PASO (Rgto. Art. 67. DB-SUA Anejo A)

Anchura libre de paso de las puertas de entrada y huecos		$\geq 0,80 \text{ m}$	$\geq 0,80 \text{ m}$	Cumple
<input checked="" type="checkbox"/> En el ángulo de máxima apertura de la puerta, la anchura libre de paso reducida por el grosor de la hoja de la puerta es $\geq 0,78 \text{ m}$				
Ángulo de apertura de las puertas		—	$\geq 90^\circ$	Cumple
Espacio libre horizontal a ambas caras de las puertas		$\varnothing \geq 1,20 \text{ m}$	$\varnothing \geq 1,20 \text{ m}$	Cumple
Sistema de apertura o cierre	Altura de la manivela	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,80 m a 1,00 m	Cumple 0,80 m a 1,00 m
	Separación del picaporte al plano de la puerta	—	0,04 m	Cumple 0,04 m
	Distancia desde el mecanismo hasta el encuentro en rincón	$\geq 0,30 \text{ m}$	—	Cumple
<input checked="" type="checkbox"/> Puertas	Son de policarbonatos o metacrilatos, luna pulida templada de espesor mínimo 6 mm. o acristalamientos laminares de seguridad			

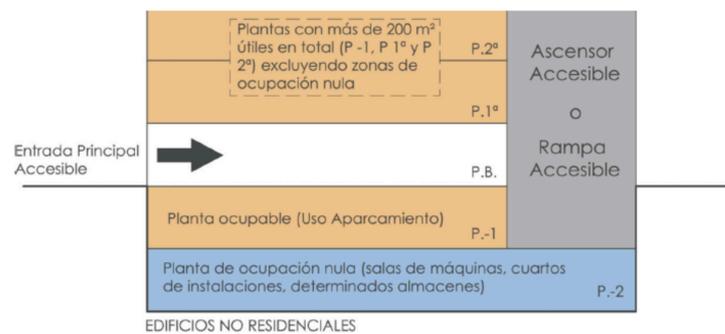
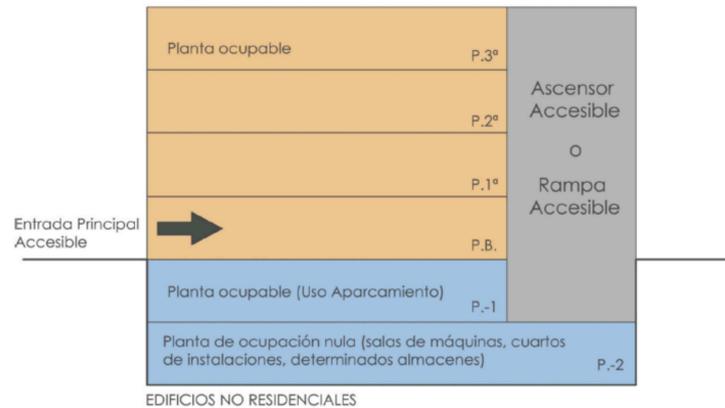


transparentes o acristaladas	Señalización horizontal en toda su longitud	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m		Cumple
	<input type="checkbox"/> Ancho franja señalizadora perimetral (1)	—	0,05 m		No procede
(1) Puertas totalmente transparentes con apertura automática o que no disponen de mecanismo de accionamiento					
<input type="checkbox"/> Puertas de dos hojas	Sin mecanismo de automatismo y coordinación, anchura de paso mínimo en una de ellas.	$\geq 0,80$ m	$\geq 0,80$ m		No procede
<input type="checkbox"/> Puertas automáticas	Anchura libre de paso	$\geq 0,80$ m	$\geq 0,80$ m		No procede
	Mecanismos de minoración de velocidad	—	$\leq 0,5$ m/s		No procede
VENTANAS					
<input checked="" type="checkbox"/> No invaden el pasillo a una altura inferior a 2,20 m					

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

ACCESO A LAS DISTINTAS PLANTAS O DESNIVELES (Rgto. Art.69 y 2.1.d), DB-SUA 9)

1. Los edificios en los que haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna planta que no sea de ocupación nula, o cuando en total existan más de 200m cuadrados de superficie útil en plantas sin entrada accesible al edificio, excluida la superficie de zonas de ocupación nula, dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que comunique las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio.



Cumple

1. Todos los cambios de nivel a zonas de uso y concurrencia pública o a elementos accesibles tales como plazas de aparcamientos accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, etc que se encuentren en la misma planta, deberán contar al menos con un medio accesible, rampa accesible, o ascensor accesible, alternativo a las escaleras que reúna las condiciones establecidas en los artículos 72 y 74, respectivamente.

Cumple

2. Cuando se trate de edificios, establecimientos e instalaciones de concurrencia pública de más de una planta contarán al menos con un ascensor accesible, **que comunique las zonas de uso público**, sin perjuicio de que su número varíe de acuerdo con los establecido en el Anexo III.



Cumple

3. Cuando por imposibilidad física en las obras de reforma no pueda cumplirse lo dispuesto en los apartados anteriores se podrá admitir la instalación de ayudas técnicas siempre que se reúnan las condiciones establecidas en el artículo 75.
No procede



4. Las diferencias de nivel inferiores a 0,55 metros en zonas de uso público se señalarán de manera visual y táctil para facilitar su percepción. La señalización estará a una distancia mínima de 25 cm del borde.

Cumple

5. Las diferencias de nivel superiores a 0,55 metros se protegerán con barandillas o antepechos para evitar el riesgo de caídas.

Cumple

NORMATIVA		DB-SUA	DEC. 293/2009	ORDENANZ A	DOC. TÉCNICA
ESCALERAS (Rgto. Art. 70. DB-SUA 1)					
Directriz		<input checked="" type="checkbox"/> Recta(2) <input type="checkbox"/> Curva o mixta (3)	<input checked="" type="checkbox"/> Recta(2) <input type="checkbox"/> Curva o mixta (3)		Cumple
Número mínimo de peldaños por tramo		≥ 3	Según DB-SUA		Cumple
Huella		≥ 0,28 m	Según DB-SUA		Cumple
Contrahuella (con tabica y sin bocel)	<input checked="" type="checkbox"/> Uso general	De 0,13 m a 0,185 m	Según DB-SUA		Cumple
	<input type="checkbox"/> Uso público (1) o sin alternativa de ascensor	De 0,13 m a 0,175 m	Según DB-SUA		No procede
Relación huella / contrahuella		$0,54 \leq 2C+H \leq 0,70$ m	Según DB-SUA		Cumple
En las escaleras situadas en zonas de uso público se dispondrá en el borde las huellas un material o tira antideslizante de color contrastado, enrasada en el ángulo del peldaño y firmemente unida a éste.					
Ancho libre	<input type="checkbox"/> Docente con escolarización infantil o enseñanza primaria, pública	Ocupación ≤ 100	≥ 1,00 m	≥ 1,20 m	No procede
		Ocupación > 100	≥ 1,10 m		No procede
	<input type="checkbox"/> Sanitario	Con pacientes internos o externos con recorridos que	≥ 1,40 m		No procede
		Otras zonas	≥ 1,20 m		No procede
<input checked="" type="checkbox"/> Resto de casos		≥ 1,00 m	Cumple		
Ángulo máximo de la tabica con el plano vertical		≤ 15°	≤ 15°		Cumple
Mesetas	Ancho		≥ Ancho de escalera	≥ Ancho de escalera	Cumple
	Fondo	Mesetas de embarque y desembarque	≥ 1,00 m	≥ 1,20 m	Cumple



	Mesetas intermedias (no invadidas por puertas o ventanas)	$\geq 1,00$ m	$\varnothing \geq 1,20$ m		Cumple
	Mesetas en áreas de hospitalización o de tratamientos intensivos, en las que el recorrido obligue a giros de 180°	$\geq 1,60$ m	–		No procede
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura	= Anchura		Cumple
	Longitud	= 0,80 m	$\geq 0,20$ m		Cumple
Distancia de la arista de peldaños a puertas o a pasillos de anchura inferior a 1,20 m		$\geq 0,40$ m	$\geq 0,40$ m		Cumple
Iluminación a nivel del suelo		–	≥ 150 luxes		Cumple
Pasamanos	Diámetro	–	–		No procede
	Altura	De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m	–		Cumple
	Separación entre pasamanos y parámetros	$\geq 0,04$ m	$\geq 0,04$ m		Cumple
	Prolongación de pasamanos en extremos (4)	$\geq 0,30$ m	–		Cumple
<p>En escaleras de ancho $\geq 4,00$ m se disponen barandillas centrales con pasamanos. La separación entre pasamanos intermedios es de 4,00 m como máximo, en escaleras sometidas a flujos intensos de paso de ocupantes, como es el caso de acceso a auditorios, infraestructuras de transporte, recintos deportivos y otras instalaciones de gran ocupación. En los restantes casos, al menos uno.</p> <p>Las escaleras que salven una altura $\geq 0,55$ m, disponen de barandillas o antepechos coronados por pasamanos. Entre dos plantas consecutivas de una misma escalera, todos los peldaños tienen la misma contrahuella todos los peldaños de los tramos rectos tienen la misma huella. Entre dos tramos consecutivos de plantas diferentes, la contrahuella no variará más de ± 1 cm.</p> <p>El pasamanos es firme y fácil de asir, separado del paramento al menos 0,04 m y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano. Se disponen de pasamanos continuos a ambos lados y diferenciados cromáticamente de las superficies del entorno.</p>					
<p>(1) Ver definición DB-SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad"</p> <p>(2) Obligatorio en áreas de hospitalización y tratamientos intensivos, en escuelas infantiles y en centros de enseñanza primaria o secundaria.</p> <p>(3) En tramos curvos, la huella medirá 28 cm, como mínimo, a una distancia de 50 cm del borde interior y 44 cm, como máximo, en el borde exterior (véase figura 4.3.). Además, se cumplirá la relación indicada en el punto 1 anterior a 50 cm de ambos extremos. La dimensión de toda huella se medirá, en cada peldaño, según la dirección de la marcha.</p> <p>(4) En zonas de uso público, o que no dispongan de ascensor como alternativa, se prolongará al menos en un lado. En uso sanitario en ambos lados.</p>					
RAMPAS DE ITINERARIOS ACCESIBLES (Rgto. Art. 72. DB-SUA 1)					
Directriz		Recta o curvatura de $R \geq 30,00$ m	Recta o curvatura de $R \geq 30,00$ m		Cumple
Anchura		$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m		Cumple
Pendiente longitudinal (proyección)	Tramos de longitud $< 3,00$ m	10,00 %	10,00 %		Cumple



horizontal)	Tramos de longitud $\geq 3,00$ m y $< 6,00$ m	8,00 %	8,00 %		No procede
	Tramos de longitud $\geq 6,00$ m	6,00 %	6,00 %		No procede
Pendiente transversal		≤ 2 %	≤ 2 %		Cumple
Longitud máxima de tramo (proyección horizontal)		$\leq 9,00$ m	$\leq 9,00$ m		Cumple
Mesetas	Ancho	\geq Ancho de rampa	\geq Ancho de rampa		Cumple
	Fondo	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ m		
	Espacio libre de obstáculos	–	$\varnothing \geq 1,20$ m		
	<input type="checkbox"/> Fondo rampa acceso edificio	–	$\geq 1,20$ m		No procede
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura	= Anchura		Cumple
	Longitud	–	= 0,60 m		
Distancia desde la arista de la rampa a una puerta o a pasillos de anchura inferior a 1,20 m		$\geq 1,50$ m	–		Cumple
Pasamanos	Dimensión sólido capaz	–	De 4,5 cm a 5		Cumple
	Altura	De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m	De 0,90 m a 1,10 m		
	Prolongación en los extremos a ambos lados (tramos ≥ 3 m)	$\geq 0,30$ m	$\geq 0,30$ m		No procede
Altura de zócalo o elemento protector lateral en bordes libres (*)		$\geq 0,10$ m	$\geq 0,10$ m		No procede
<p>En rampas de ancho $\geq 4,00$ m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos. (*) En desniveles $\geq 0,185$ m con pendiente ≥ 6 %, pasamanos a ambos lados y continuo incluyendo mesetas y un zócalo o elemento de protección lateral El pasamanos es firme y fácil de asir, separado del menos 0,04 m y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano. Se disponen de pasamanos continuos a ambos lados y diferenciados cromáticamente de las superficies del entorno. Las rampas que salven una altura $\geq 0,55$ m., disponen de barandillas o antepechos coronados por pasamanos.</p>					
TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 71. Art. 73)					
Tapiz rodante	Luz libre	–	$\geq 1,00$ m		No procede
	Pendiente	–	≤ 12 %		
	Prolongación de pasamanos en desembarcaes	–	0,45 m		
	Altura de los pasamanos	–	$\leq 0,90$ m		
Escaleras mecánicas	Luz libre	–	$\geq 1,00$ m		
	Anchura en el embarque y en el desembarque	–	$\geq 1,20$ m		
	Número de peldaños enrasados (entrada v salida)	–	$\geq 2,50$ m		
	Velocidad	–	$\leq 0,50$ m/s		
	Prolongación de pasamanos en desembarques	–	$\geq 0,45$ m		
ASCENSORES ACCESIBLES (art. 74 y DB-SUA Anejo A)					



Espacio libre en el ascensor			$\varnothing \geq 1,50$ m	–		Cumple
Anchura de paso puertas			UNE EN 8170:2004	$\geq 0,80$ m		
Medidas interiores (dimensiones mínimas)	Superficie útil en plantas distintas a las de acceso ≤ 1.000 m ²	<input checked="" type="checkbox"/>	Una o dos puertas	1,00 x 1,25 m	1,00 x 1,25 m	No procede
		<input type="checkbox"/>	Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m		
	Superficie útil en plantas distintas a las de acceso > 1.000 m ²	<input type="checkbox"/>	Una o dos puertas	1,00 x 1,40 m		
		<input type="checkbox"/>	Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m		

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

NORMATIVA		DB-SUA	DEC. 293/2009	ORDENANZA A	DOC. TÉCNICA
ESPACIOS RESERVADOS (Rgto. Art. 76. DB-SUA 9 y Anejo A)					
Dotaciones. En función uso, actividad y aforo de la edificación deberá cumplimentarse la Tabla justificativa correspondiente, con un mínimo del 1 % o de 2 espacios reservados.					
Espacio entre filas de butacas		–	$\geq 0,50$ m		No procede
Espacio para personas usuarias de silla de ruedas	<input type="checkbox"/> Aproximación frontal	$\geq (0,80 \times 1,20)$ m	$\geq (0,90 \times 1,20)$ m		No procede
	<input type="checkbox"/> Aproximación lateral	$\geq (0,80 \times 1,50)$ m	$\geq (0,90 \times 1,50)$ m		
Plaza para personas con discapacidad auditiva (más de 50 asientos y actividad con componente auditivo). 1 cada 50 plazas o fracción. Disponen de sistema de mejora acústica mediante bucle de inducción magnética u otro dispositivo similar. En escenarios, estrados, etc., la diferencia de cotas entre la sala y la tarima (en su caso) se resuelve con escalera y rampa o ayuda técnica.					



FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DEPENDENCIAS QUE REQUIERAN CONDICIONES DE INTIMIDAD					
NORMATIVA		DB-SUA	DEC. 293/2009	ORDENANZ A	DOC. TÉCNICA
ASEOS DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (Rgto. Art. 77. DB-SUA 9 y Anejo A)					
Dotación mínima	<input type="checkbox"/> Aseos aislados	1 aseo accesible por cada 10 inodoros o fracción	1 aseo accesible (inodoro y lavabo)		Cumple
	<input type="checkbox"/> Núcleos de aseos	1 aseo accesible por cada 10 inodoros o fracción	1 aseo accesible (inodoro y lavabo)		
	<input type="checkbox"/> Núcleos de aseos independientes por cada sexo	-	1 inodoro y 1 lavabo por cada núcleo o 1 aseo		
	<input checked="" type="checkbox"/> Aseos aislados y núcleos de aseos	-	1 inodoro y 1 lavabo por cada núcleo o 1 aseo		
En función del uso, actividad y aforo de la edificación, deberá cumplimentarse la Tabla justificativa correspondiente.					
Puertas (1)	<input checked="" type="checkbox"/> Correderas <input type="checkbox"/> Abatibles hacia el exterior				
(1) Cuenta con sistema que permite desbloquear cerraduras desde el exterior para casos de emergencia					
Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$		Cumple
Lavabo (sin pedestal)	Altura cara superior	$\leq 0,85 \text{ m}$	De 0,70 m		
	Espacio libre inferior	Altura	$\geq 0,70 \text{ m}$	De 0,70 m	
Profundidad		$\geq 0,50 \text{ m}$	-		
Inodoro	Espacio de transferencia lateral (2)	$\geq 0,80 \text{ m}$			
	Fondo desde el paramento hasta el borde frontal	$\geq 0,75 \text{ m}$	$\geq 0,70 \text{ m}$		
	Altura del asiento del aparato	De 0,45 m a	De 0,45 m		
	Altura del pulsador (gran superficie o palanca)	De 0,70 m a 1,20 m	De 0,70 m a 1,20 m		
(2) En aseos de uso público, espacio de transferencia lateral a ambos lados					
Barras	Separación entre barras inodoro	De 0,65 m a	-		Cumple
	Diámetro sección circular	De 3 cm a 4 cm	De 3 cm a 4		
	Separación al paramento u otros	De 4,5 cm a 5,5	$\geq 4,5 \text{ cm}$		
	Altura de las barras	De 0,70 m a	De 0,70 m		
	Longitud de las barras	$\geq 0,70 \text{ m}$	-		
	<input type="checkbox"/> Verticales para apoyo. Distancia medida desde el borde del inodoro	-	= 0,30 m		



<p>Dispone de dos barras laterales junto al inodoro, siendo abatible la que posibilita la transferencia lateral. En aseos de uso público las dos.</p>						
<p><input type="checkbox"/> Si existen más de cinco urinarios se dispone uno cuya altura del borde inferior estará situada entre 0,30 y 0,40 m</p>						
Grifería (3)	Alcance horizontal desde el asiento	—	≤ 0,60 m		Cumple	
(3) Automática o monomando con palanca alargada tipo gerontológico						
Accesorios	Altura de accesorios y mecanismos	—	De 0,70 m		Cumple	
	Espejo	<input type="checkbox"/> Altura borde inferior <input type="checkbox"/> Orientable ≥ 10° sobre la vertical	—	≤ 0,90 m		
<p>Nivel de iluminación. No se admite iluminación con temporización</p>						
<p>En el interior debe disponer de avisador luminoso y acústico para casos de emergencia cuando sea obligatoria la instalación de sistema de alarma. El avisador estará conectado con sistema de alarma.</p> <p>En zonas de uso público, debe contar con un dispositivo en el interior fácilmente accesible, mediante el cual se transmite una llamada de asistencia perceptible desde un punto de control que permita a la persona usuaria verificar que su llamada ha sido recibida, o perceptible desde un paso frecuente de personas.</p>						
VESTUARIOS, DUCHAS Y PROBADORES (Rgto. Art. 78. DB-SUA 9 y Anejo A)						
Dotación mínima	Vestuarios (siempre que sea exigible por alguna disposición legal de obligado cumplimiento)	1 cada 10 o fracción	Al menos uno		Cumple	
	Duchas (uso público)	1 cada 10 o fracción	Al menos uno			
	Probadores (uso público)	1 cada 10 o fracción	Al menos uno		No procede	
<p>En función del uso, actividad y aforo de la edificación deberá cumplimentarse la Tabla justificativa correspondiente.</p>						
<input checked="" type="checkbox"/> Vestuario y probador	Espacio libre de obstáculos	∅ ≥ 1,50 m	∅ ≥ 1,50 m		Cumple	
	Altura de repisas y perchas	—	De 0,40 m			
	Bancos abatibles y con respaldo o adosados a pared	Anchura	0,40 m	≥ 0,50 m		
		Altura	De 0,45 m a	≤ 0,45 m		
		Fondo	= 0,40 m	≥ 0,40 m		
	Acceso lateral	≥ 0,80 m	≥ 0,70 m			
<input checked="" type="checkbox"/> Duchas	Espacio libre de obstáculos	∅ ≥ 1,50 m	∅ ≥ 1,50 m		Cumple	
	Altura de repisas y perchas	—	De 0,40 m			
	Largo	≥ 1,20 m	≥ 1,80 m			
	Ancho	≥ 0,80 m	≥ 1,20 m			
	Pendiente de evacuación de aguas	—	≤ 2 %			
	Espacio de transferencia lateral al	≥ 0,80 m	De 0,80 m			
	Altura del maneral del rociador si es manipulable.	—	De 0,80 m a 1,20 m			
	Altura de barras metálicas	—	0,75 m			
	Banco abatible	Anchura	—	≥ 0,50 m		
		Altura	—	≤ 0,45 m		



	Fondo	–	≥ 0,40 m		Cumple
	Acceso lateral	≥ 0,80 m	≥ 0,70 m		
En el lado del asiento existirán barras de apoyo horizontales de forma perimetral en, al menos, dos paredes que forman esquina y una barra vertical en la pared a 0,60 metros de la esquina o del respaldo del asiento.					
	Diámetro de la sección circular	De 3 cm a 4 cm	De 3 cm a 4		Cumple
	Separación al paramento	De 4,5 cm a 5,5	≥ 4,5 cm		
	Fuerza soportable	1,00 kN	–		
	Altura de las barras horizontales	De 0,70 m a	De 0,70 m		
	Longitud de las barras horizontales	≥ 0,70 m	–		
En el interior debe disponer de avisador luminoso y acústico para casos de emergencia cuando sea obligatoria la instalación de sistema de alarma. El avisado estará conectado con sistema de alarma. En zonas de uso público debe contar con un dispositivo en el interior fácilmente accesible, mediante el cual se transmite una llamada de asistencia perceptible desde un punto de control que permita a la persona usuaria verificar que su llamada ha sido recibida, o perceptible desde un paso frecuente de personas.					
DORMITORIOS Y ALOJAMIENTOS ACCESIBLES (Rgto. Art. 79. DB-SUA 9 Anejo A)					
Dotación	Se deberá cumplimentar la Tabla justificativa 1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento.				
Anchura del hueco de paso en puertas (En ángulo máxima apertura reducida por grosor hoja ≥ 0,78 m)		–	≥ 0,80 m		Cumple
Espacios de aproximación y circulación	Espacio aproximación y transferencia a un lado de la cama	–	≥ 0,90 m		
	Espacio de paso a los pies de la	–	≥ 0,90 m		
	Frontal a armarios y mobiliario	–	≥ 0,70 m		
	Distancia entre dos obstáculos entre los que se deba circular (elementos constructivos o mobiliario).	–	≥ 0,80 m		
Armarios empotrados	Altura de las baldas, cajones y	–	De 0,40 a		No procede
Carecen de rodapié en el umbral y su pavimento está al mismo nivel que el de la habitación.					
Carpintería y protecciones exteriores	Sistemas de apertura	Altura	–	≤ 1,20 m	Cumple
		Separación con el plano de la	–	≥ 0,04 m	
		Distancia desde el mecanismo de apertura hasta el	–	≥ 0,30 m	
	Ventanas	Altura de los antepechos	–	≤ 0,60 m	
Mecanismos	Altura interruptores		–	De 0,80 a	
	Altura tomas de corriente o señal		–	De 0,40 a 1,20 m	
Si los alojamientos disponen de aseo, será accesible. Si no disponen de él, existirá un itinerario accesible hasta el aseo accesible exterior al alojamiento.					
Instalaciones complementarias: Sistema de alarma que transmite señales visuales visibles desde todo punto interior, incluido el aseo. Avisador luminoso de llamada complementario al timbre. Dispositivo luminoso y acústico para casos de emergencia (desde fuera) Bucle de inducción magnética.					



FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES EQUIPAMIENTOS Y MOBILIARIO						
NORMATIVA			DB-SUA	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO, COMPLEMENTOS Y ELEMENTOS EN VOLADIZO (Rgto. Art. 80. DB-SUA 9 y Anejo A)						
El mobiliario deberá respetar una distancia mínima entre dos obstáculos entre los que se deba circular de 0,80 m La altura de los elementos en voladizo será $\geq 2,20$ m						
PUNTOS DE ATENCIÓN ACCESIBLES Y PUNTOS DE LLAMADA ACCESIBLES (Rgto. Art. 81. DB-SUA Anejo A)						
Puntos de atención accesible	Mostradores de atención al público	Ancho		$\geq 0,80$ m	$\geq 0,80$ m	Cumple
		Altura		$\leq 0,85$ m	De 0,70 m a 0,80 m	
		Hueco bajo el mostrador	Alto	$\geq 0,70$ m	$\geq 0,70$ m	
			Ancho	$\geq 0,80$ m	—	
	Fondo	$\geq 0,50$ m	$\geq 0,50$ m			
		Ventanillas de atención al público	Altura de la ventanilla	—	$\leq 1,10$ m	No procede
Altura plano de trabajo	$\leq 0,85$ m	—				
Posee un dispositivo de intercomunicación dotado de bucle de inducción u otro sistema adaptado a tal efecto.						
Puntos de llamada accesible	Dispone de un sistema de intercomunicación mediante mecanismos accesible, con rótulo indicativo de su función y permite la comunicación bidireccional con personas con discapacidad auditiva.					
Banda señalizadora visual y táctil de color contrastado con el pavimento y anchura de 0,40 m, que señalice el itinerario accesible desde la vía pública hasta los puntos de atención y de llamada accesible.						
EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO (Rgto. Art. 82)						
Se deberá cumplimentar la Ficha justificativa I. Infraestructuras y urbanismo						
MECANISMOS DE ACCIONAMIENTO Y CONTROL (Rgto. Art. 83, DB-SUA Anejo A)						
Altura de mecanismos de mando y control			De 0,80 m a 1,20 m	De 0,90 a 1,20 m		-
Altura de mecanismos de corriente y señal			De 0,40 m a 1,20 m	—		-
Distancia a encuentros en rincón			$\geq 0,35$ m	—		-

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES APARCAMIENTOS DE UTILIZACIÓN COLECTIVA EN ESPACIOS EXTERIORES O INTERIORES ADSCRITOS A LOS EDIFICIOS						
NORMATIVA			DB-SUA	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
APARCAMIENTOS (Rgto. Art. 90. DB-SUA 9, Anejo A)						
Dotación mínima	En función del uso, actividad y aforo de la edificación se deberá cumplimentar la Tabla justificativa correspondiente					
Zona de transferencia	Batería (1)	Independiente	Esp. libre lateral $\geq 1,20$ m	—		Cumple
		Compartida	—	Esp. libre lateral $\geq 1,40$ m		No procede



	Línea	Esp. libre trasero ≥ 3,00 m	-	
--	-------	--------------------------------	---	--

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

- Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
- Se trata de una actuación a realizar en un edificio, establecimiento o instalación existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.
- En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

ANEXO III: Exigencias mínimas particulares según uso, actividad, capacidad, superficie o aforo

TABLA 1. USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES

ALOJAMIENTO	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO		NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES							
			ACCESOS (art. 64)				ASCENSORES/RAMPAS (art. 69)		DORMITORIOS Y ALOJAMIENTOS (art. 79)	
			Hasta 3		> 3					
DEC. 293/2009 (RGTO) CTE DB SUA	D. TÉCN.	DEC. 293/2009 (RGTO)	D. TÉCN.	DEC. 293/2009 (RGTO)	D. TÉCN.	DEC. 293/2009 (RGTO)	D. TÉCN.	DEC. 293/2009 (RGTO) CTE DB SUA	D. TÉCN.	
Apartamentos turísticos	De 1 a 50 alojamientos	5	1	1	2	-	1 cada 5 o fracción	1	1***	1

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

TABLA 1. USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES

ALOJAMIENTO	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO		NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES							
			DUCHAS (art. 78)		GRÚAS DE TRANSFERENCIA (art. 79.2)		ASEOS* (Rgto. art. 77-DB SUA)		PLAZAS DE APARCAMIENTOS** (Rgto. art. 90-DB SUA)	
			DEC. 293/2009 (RGTO) CTE DB SUA	D. TÉCN.	DEC. 293/2009 (RGTO) CTE DB SUA	D. TÉCN.	DEC. 293/2009 (RGTO) CTE DB SUA	D. TÉCN.	DEC. 293/2009 (RGTO) CTE DB SUA	D. TÉCN.
Apartamentos turísticos	De 1 a 50 alojamientos	5	-	1	1	1	1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	2	1 cada alojamiento accesible	1

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



4.3. CUMPLIMIENTO DE LA ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN TARIFA.

TÍTULO TERCERO. ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES.

CAPÍTULO PRIMERO. ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES DE USO PÚBLICO.

• Sección Primera. Disposiciones Generales.

- Artículo 23. Norma General.

Los espacios y dependencias, tanto exteriores como interiores, así como su diseño y colocación de mobiliario, se ha ejecutado de manera que favorezca su accesibilidad y utilización por personas de movilidad reducida o con dificultades sensoriales.

El establecimiento cumple con la normativa vigente de aplicación.

- Artículo 24. Espacios Exteriores.

Nos remitimos al cumplimiento del Capítulo Segundo del Título Segundo de esta norma:

- Artículo 10. Itinerarios peatonales.

A. El diseño y trazado de los itinerarios peatonales se han diseñado de tal forma que:

a. Proporcionen un paso por el que puedan caminar con seguridad los peatones, libre de obstáculos, depresiones, riesgo de tropiezos, charcos, superficies sueltas, etc.

b. Que los desniveles no alcancen grados de inclinación que dificulten su utilización no sólo a personas con diversidad funcional sino también a ancianos y a otros ciudadanos que por una particular situación tienen dificultades añadidas de movilidad, estableciéndose para su consecución los siguientes parámetros:

• Pendiente transversal máxima en acera: 2%

• Rampa de acuerdo entre calzada y paso de peatones no superior al 8% (zona de circulación y de espera) con bordillo lateral totalmente enrasado con la calzada y en toda la amplitud del paso: no será superior al 8%. Se podrá admitir que en circunstancias excepcionales y siempre que el tramo no supere los 3 m de longitud, se podrá llegar hasta una pendiente del 12%.

B. Banda libre peatonal es aquella parte de un itinerario libre de cualquier obstáculo o barrera.

En nuestro caso, su anchura será tal que permita el cruce de dos personas, una de ellas en silla de ruedas. En la rampa la anchura es de 1,50m

C. La señalización en las vías y espacios públicos será clara y fácilmente distinguible, permitiendo una fácil orientación y localización.

D. La altura libre de paso es, a todo lo largo del recorrido, mayor a 2,10 m para poder ser detectados por personas con limitaciones visuales.

- Artículo 15. Rampas.

Las rampas, como elementos que dentro de un itinerario peatonal permiten salvar desniveles bruscos, o pendientes superiores a las del propio itinerario, se ajustarán a los criterios que a continuación se especifican.

1 Las rampas con recorridos cuya proyección horizontal sea igual o superior a 3 metros, tendrán una pendiente máxima del 6%, admitiéndose para los desarrollos inferiores a 3 metros de longitud en proyección horizontal una pendiente no superior al 8%. No obstante se podrá llegar en circunstancias excepcionales al 8% en el caso de tramos de más de 3 m de longitud y del 12% cuando el tramo no supere los 3 m de longitud.

En nuestro caso la rampa tiene una pendiente de 9,70% siendo de uso exclusivo de los usuarios del edificio.

3 El ámbito o anchura libre de la rampa, permitirá como mínimo el paso simultáneo de dos personas, una de ellas en silla de ruedas, estableciéndose este mínimo en 1,20 m cuando exista recorrido alternativo; en caso de que no exista recorrido alternativo la anchura será 1,80 m. La pendiente transversal máxima de las rampas será del 2%.

En nuestro caso, la rampa tiene una anchura de 1,50m existiendo además un recorrido alternativo.



- 5 Tanto en la cabecera como en el pie de las rampas se ha de prever un área de embarque y desembarque horizontal con una longitud no inferior a 1,5 metros. Si la rampa empieza o termina junto a una esquina sin visibilidad, deberá dejar al menos un metro desde dicha esquina al arranque de la rampa.

Cumple

- 6 Cualquier tramo de escalera dentro de un itinerario peatonal deberá ser completado con una rampa.

Cumple

- 7 La superficie del pavimento de las rampas será antideslizante. Cuando la superficie sea de hormigón se recomienda su tratamiento con un dibujo en espina de pez o con carborundo.

Cumple

- Artículo 25. Aparcamientos.

1. En las zonas exteriores o interiores destinadas a garajes y aparcamientos de uso público será preciso reservar permanentemente, tan cerca como sea posible de los accesos peatonales, plazas debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida.

Cumple

1. El número de plazas reservadas será, al menos, de una por cada 50 o fracción.

Cumple

2. Las especificaciones técnicas concretas de los accesos y dimensiones de las plazas se ajustarán a lo establecido en el artículo 17 de esta Ordenanza.

La plaza de aparcamiento reservada para personas con movilidad reducida tiene un ancho de 2,40m y un espacio libre de 1,30m de anchura de transferencia lateral por el lado del conductor.

Estará señalizado con el SIA y pintado en azul.

La distancia de la plaza de aparcamiento al acceso al edificio es menor a 15 metros.

- Artículo 26. Espacios reservados.

No procede.

- Artículo 27. Servicios e instalaciones.

Los aseos y servicios de atención al público están situados en las proximidades de las escaleras y ascensor.

No existen teléfonos públicos

El mostrador de atención al público tendrá un tramo de 80cm con una altura comprendida entre 70 y 80 cm sin obstáculos en su parte inferior y se contará con información referente al acceso a intérpretes de lengua de signos.

Los aseos reservados (con vestuario y ducha) para personas con movilidad reducida tienen las siguientes características:

a) **Suelo antideslizante**

b) **Puede inscribirse una circunferencia de 1,50 metros de diámetro que permitirá tirar para acceder a los aparatos higiénicos. Va provisto de un asiento adosado a la pared con una longitud, altura y fondo de mínimo de 70, 45 y 40 centímetros, respectivamente. Las repisas y otros elementos estarán situados entre 80 centímetros y 1,20 metros, y las perchas entre 1,20 y 1,40 metros de altura, aplicándose esta previsión, también, a las duchas.**

Se posibilita el acceso frontal al lavabo

Se posibilita el acceso lateral al inodoro disponiendo a este efecto de un espacio libre con ancho mínimo de 80 cm a cada lado.

El inodoro va provisto con dos barras abatibles que se situarán a una altura de 75 cm y tendrán una longitud de 50 cm.

La cisterna tendrá un sistema de descarga que permita su accionamiento por personas con dificultad motora en miembros superiores.



Los accesorios del aseo estarán adaptados para su utilización por personas con movilidad reducida. A tales efectos, la grifería será de tipo monomando. Por su parte, los secadores, jaboneras, toalleros y otros accesorios, así como los mecanismos eléctricos, estarán a una altura comprendida entre 80 centímetros y 1,20 metro.

El borde inferior del espejo no deberá situarse por encima de 90 centímetros de altura.

- c) Los recintos destinados a duchas tienen unas dimensiones de 1,80 metros de largo por 1,20 metros de ancho, con una barra de apoyo en su lado largo, en toda su extensión colocada a una altura de 0,75 m.
- d) Tanto en los vestuarios como en las duchas se dispondrán barras metálicas horizontales a una altura de 75 centímetros.
- e) La distribución de los elementos sanitarios, que contrastarán en color con paredes y suelo, grifería y otros, se normaliza en el edificio.

- Artículo 28. Mecanismos eléctricos.

Los mecanismos eléctricos posibilitan su utilización por personas con problemas de movilidad o comunicación, no existiendo mecanismos de accionamiento rotatorio.

- Artículo 29. Información y señalización.

En el caso que sea necesario, la señalización e información gráfica a colocar tendrá dimensiones, contornos y colores en consonancia con lo establecido en el artículo.

Por las características del establecimiento no es necesario contar con sistema de alarma.

No se trata de un establecimiento de la administración pública.

- Sección Segunda. Comunicación Horizontal.

- Artículo 30. Acceso desde el espacio exterior.

Existe un desnivel de 17cm desde la calle hacia el interior del edificio que se salva mediante una rampa que cumple los requisitos establecidos por el artículo 15 de esta ordenanza.

- Artículo 31. Itinerarios accesibles.

Existe itinerario accesible que comunica el exterior e interior del edificio y acceso a aseos adaptados.

Los itinerarios tienen un ancho mínimo de 1,20m , altura libre de obstáculos mayor a 2,10m. En zonas de cambio de dirección puede inscribirse un círculo de diámetro entre 1,20m y 1,50m. Las puertas son como mínimo de 0,80m de ancho y 2,00m de alto.

- Artículo 32. Vestíbulos y pasillos.

Los vestíbulos y pasillos existentes en el edificio que comunican con los apartamentos cumplen con lo establecido, al tratarse de un edificio de nueva construcción.

- Artículo 33. Huecos de Paso.

Los huecos de paso situados en zonas de uso público del edificio cumplen con lo establecido, al tratarse de un edificio de nueva construcción.

- Sección Tercera. Comunicación Vertical.

- Artículo 34. Acceso a las distintas plantas.



El acceso de las zonas destinadas a uso y concurrencia pública situadas en distintas plantas del edificio, se encuentran comunicadas mediante ascensor. Al tratarse de un edificio de nueva construcción cumple con lo establecido.

- Artículo 35. Escaleras.

Se cumple con lo establecido en la presente Ordenanza.

- a) La distancia de la arista de los peldaños de mesetas a las puertas situadas en éstas es mayor a 25 centímetros.
 - b) Las mesetas tienen un fondo mínimo de 1,20 metros.
 - c) El ancho de paso es de 1,20 m.
 - d) El número máximo de peldaños sin descansillo es menor a 16.
 - e) La huella es de 0,29 m y la tabica de 0,17 m.
 - f) Las barandillas reúnen los siguientes requisitos:
 - No serán escalables cuando exista ojo de escalera.
 - La altura de la barandilla o antepecho, medida desde el borde exterior de la huella hasta el remate superior del pasamanos, estará comprendido entre 90 y 95 cm.
 - Como mínimo coincide siempre con el inicio y final del desarrollo real de la escalera.
- El pavimento será no deslizante en escaleras interiores y antideslizante en escaleras exteriores

- Artículo 36. Escaleras mecánicas.

No existen escaleras mecánicas.

- Artículo 37. Tapices rodantes y rampas de madera.

No existen tapices rodantes o rampas de madera.

- Artículo 38. Ascensores.

Se cumple con lo establecido en la presente Ordenanza.

Están agrupados con la caja de escalera del edificio.

La dimensión de la cabina es de 1,25m x 1,00m.

En los rellanos de todas las plantas se puede inscribir un círculo de 1,50m de diámetro.

Las puertas tienen un ancho mínimo de 80cm y serán automática.

En cuanto a los botones, indicadores luminosos y acústicos, señalización...se cumplirá con lo establecido en la normativa.

- Artículo 39. Información y señalización.

Se cumple con lo establecido en la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES ADICIONALES.

- Disposición Adicional Primera.

En caso de ser necesario realizar Plan de Autoprotección para el establecimiento, esta deberá incluir las determinaciones oportunas para garantizar su adecuación a las necesidades de las personas con diversidad funcional.



4.4. CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO GENERAL DE POLICÍA DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.

TÍTULO I. LOS EDIFICIOS Y LOCALES CUBIERTOS.

CAPÍTULO I. LOS EDIFICIOS Y LOCALES CUBIERTOS.

SECCIÓN 1ª. REQUISITOS Y CONDICIONES EXIGIBLES PARA LA CONSTRUCCIÓN O TRANSFORMACIÓN DE EDIFICIOS Y LOCALES PARA DESTINARLOS A ESPECTÁCULOS PROPIAMENTE DICHOS

Como se puede comprobar en el caso que nos ocupa se trata de un establecimiento hotelero tipo pensión en su modalidad de Albergue el cual no se va a destinar a ningún tipo de espectáculo propiamente dicho (siendo estos según el ANEXO Nomenclátor en su punto I.1. Espectáculos públicos propiamente dichos, especialmente: Cinematógrafos, Teatros, Conciertos, Circos, Variedades y folklore, Espectáculos taurinos, Teleclubes y Teatros, cines, circos y demás espectáculos ambulantes), por lo que la presente sección no es de aplicación.

SECCIÓN 2ª. ALUMBRADO, CALEFACCIÓN Y VENTILACIÓN DE TODA CLASE DE EDIFICIOS Y LOCALES CUBIERTOS

• ARTÍCULO 13

Se dispone de alumbrado eléctrico y la iluminación estudiada para que no produzca zonas de penumbra y se supere una la iluminación mínima sobre el pavimento y un plano de dos metros sobre el mismo.

• ARTÍCULO 14

Toda la instalación eléctrica se encuentra diseñada conforme a lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

• ARTÍCULO 15

Se dispone de alumbrado de emergencia diseñado conforme a lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y el Código Técnico de la Edificación.

• ARTÍCULO 16

La instalación eléctrica deberá ser revisada y tener un correcto mantenimiento conforme a lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

• ARTÍCULO 17

La calefacción se generará por aparatos eléctricos que cumplirán con lo establecido y con la normativa vigente de aplicación.

• ARTÍCULO 18

El aforo del local es muy inferior a 2.000 personas, por lo que se dispondrá de ventiladores, instalaciones de aire y aparatos extractores en los aseos del mismo, conforme a los establecido en el DB-HS 3.

• ARTÍCULO 19

Se cumplirá con la normativa vigente de aplicación.

SECCIÓN 3ª. PRECAUCIONES Y MEDIDAS CONTRA INCENDIOS

• ARTÍCULO 20

No se prevé ninguna actividad pírca en el establecimiento.

• ARTÍCULO 22

Se cumplirá con lo establecido.



El resto de artículos Art. 20.1, Art. 21, Art. 22.1, 22.2, 22.4, 22.5, 22.6, 22.7y Art. 23, quedan derogados por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

SECCIÓN 4ª. AUTOPROTECCIÓN

Queda derogada la sección IV del Capítulo I del Título I, por el Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo.

CAPÍTULO II. CAMPOS DE DEPORTES, RECINTOS E INSTALACIONES EVENTUALES.

El presente capítulo no es de aplicación ya que como se puede comprobar en el caso que nos ocupa se trata de un establecimiento destinado a pensión en su modalidad de albergue, sin que este pertenezca a la categoría de campos de deportes, ni recintos e instalaciones eventuales.

CAPÍTULO III. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN O REFORMA Y DE APERTURA.

SECCIÓN 1ª. OBRAS DE NUEVA PLANTA, ADAPTACIÓN O REFORMA

. ARTÍCULO 36

Se cumplirá con lo establecido.

. ARTÍCULO 37

Se cumplirá con lo establecido en el 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.

. ARTÍCULO 38

No es de aplicación al no considerarse la actividad espectáculo o recreo público, no obstante el establecimiento se encuentra sujeto a trámite de calificación ambiental al ser una actividad recogida en el anexo I, concretamente el epígrafe 13.31, de la LEY 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

. ARTÍCULO 39

Se cumplirá con lo establecido respecto a la normativa sectorial y vigente de aplicación.

SECCIÓN 2ª. APERTURA AL PÚBLICO DE LOCALES O RECINTOS Y ENTRADA EN FUNCIONAMIENTO DE INSTALACIONES EVENTUALES.

La presente sección no es de aplicación al no destinarse el establecimiento a espectáculos o actividad recreativa.

TÍTULO II. ORGANIZACIÓN DE LOS ESPECTÁCULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.

No procede su justificación ya que no resulta de aplicación al no destinarse el establecimiento a espectáculos o actividades recreativas recogidas en el anexo.

CAPÍTULO IV.

El presente capítulo no es de aplicación al no destinarse el establecimiento a espectáculos o actividad recreativa.

CAPÍTULO V.

El presente capítulo no es de aplicación al no destinarse el establecimiento a espectáculos o actividad recreativa.



4.5. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO-LEY 13/2020 PARA ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS.

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).

CAPÍTULO I. Establecimientos hoteleros.

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1. El presente Capítulo tiene por objeto la ordenación de los establecimientos hoteleros y la regulación de sus condiciones técnicas y de prestación de servicios.
2. Quedan sujetos a lo dispuesto en este Capítulo este decreto-ley los establecimientos hoteleros regulados en los artículos 40.1.a) y 43 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.
3. Están excluidos del presente Capítulo las residencias de tiempo libre de titularidad de la Junta de Andalucía y de las Corporaciones Locales, de personas mayores, de estudiantes, los albergues juveniles de la Junta de Andalucía, las colonias escolares y campamentos juveniles o cualquier otro establecimiento cuando se desarrolle una finalidad social o educativa recogida en su norma sectorial, así como cualquier establecimiento similar a los anteriores en el que la prestación del servicio de alojamiento turístico se realice de manera ocasional y sin ánimo de lucro.

Estos establecimientos quedarán sometidos al presente Capítulo en caso de ofertar, inclusive de forma temporal, el servicio de alojamiento al público en general.

Artículo 2. Definiciones.

A efectos del presente Capítulo se entiende por:

- a) Alojamiento hotelero: el servicio turístico de alojamiento cuyo objeto es facilitar, mediante precio, hospedaje o estancia en los establecimientos hoteleros.
- b) Servicio complementario: el servicio diferente al de hospedaje prestado en un establecimiento hotelero de forma suplementaria al servicio de alojamiento.
- c) Empresas explotadoras: las personas físicas o jurídicas que, en nombre propio, de manera habitual y retribuida, se dedican a la prestación del servicio turístico de alojamiento.
- d) Establecimientos hoteleros: el conjunto de bienes, muebles e inmuebles, que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su empresa explotadora para la adecuada prestación del servicio turístico de alojamiento.
- e) Unidad de alojamiento: la estancia independiente de un establecimiento hotelero para uso exclusivo de la persona usuaria, compuesta como mínimo por un dormitorio o habitación de capacidad múltiple en el caso de los establecimientos del grupo albergues y, en función del grupo y categoría, de baño y otras dependencias.
- f) Unidad de alojamiento de capacidad múltiple: unidad de alojamiento en la que se presta el servicio turístico de alojamiento compartido por plazas.
- g) Estudio: unidad de alojamiento compuesta por un salón-comedor, un dormitorio, una cocina y un baño unificados en una pieza común.
- h) Personas usuarias del establecimiento hotelero: las personas que, como destinatarias finales, reciben el servicio turístico de alojamiento y los servicios complementarios en el establecimiento hotelero.
- i) Clasificación: la inclusión de un establecimiento hotelero en un grupo, una categoría, una modalidad y, en su



caso, una o varias especialidades.

j) Grupos: cada una de las divisiones en las que se clasifican los establecimientos hoteleros.

k) Categoría: el nivel del establecimiento hotelero dentro del grupo al que pertenezca.

l) Modalidad: la clasificación de un establecimiento hotelero, en función de su localización, en alguno de los destinos turísticos genéricos siguientes: playa, ciudad, rural y carretera.

m) Especialidad: la clasificación voluntaria de un establecimiento hotelero en función de sus peculiaridades arquitectónicas, de las características de los servicios prestados o de la demanda principal a la que esté orientado.

n) Baño: servicio higiénico que dispone, al menos, de los tres elementos sanitarios obligatorios para todos los grupos (inodoro, lavabo y bañera o plato de ducha), incluyendo, en su caso, los demás elementos exigidos en cada grupo o categoría. En todo caso, el inodoro deberá estar independizado y cerrado, bien de manera individual bien con el resto de elementos sanitarios.

Artículo 3. Régimen jurídico.

1. Los establecimientos hoteleros se someterán a las prescripciones de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y el funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía, a lo establecido en el presente Capítulo y a la normativa sectorial que, en su caso, les sea de aplicación.

En particular, los servicios complementarios que se presten al público en general se someterán, además, a la normativa vigente que resulte de aplicación.

El control de las autorizaciones, licencias o habilitaciones así como la vigilancia en la exigencia de los requisitos exigidos por normativa sectorial no turística será llevada a cabo por las administraciones u organismos competentes por razón de la materia.

2. El emplazamiento y la construcción de los establecimientos respetarán el paisaje y se integrarán armónicamente en el mismo, teniendo en cuenta lo dispuesto en la legislación urbanística y de ordenación del suelo.

3. Los derechos y obligaciones de las personas usuarias de los establecimientos hoteleros y de las empresas explotadoras serán los contemplados en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre.

Artículo 4. Acceso a los establecimientos hoteleros.

1. Además de lo establecido en el párrafo segundo del artículo 3.1 respecto a los servicios complementarios de uso público, los establecimientos hoteleros serán considerados, a todos los efectos, como establecimientos de uso público, siendo libre el acceso a los mismos, sin más restricciones que las derivadas de las leyes y los reglamentos.

2. La admisión o permanencia en los establecimientos hoteleros sólo podrá denegarse:

a) Por la falta de capacidad de alojamiento o de sus instalaciones.

b) Por incumplir los requisitos de admisión establecidos en su reglamento de régimen interior.

c) Por adoptar conductas que puedan producir peligro o molestias a otras personas, sean usuarias o no, o que dificulten el normal desarrollo de la actividad.

3. En ningún caso el acceso a los establecimientos hoteleros podrá ser restringido por razones de discapacidad, raza, lugar de procedencia, sexo, edad, religión, opinión o cualquier otra circunstancia personal o social. Sin perjuicio de lo anterior, los establecimientos hoteleros podrán prestar y publicitar sus servicios enfocados a un público preferente.

No obstante, será aplicable la normativa sobre admisión de personas en establecimientos de espectáculos públicos y actividades recreativas a los servicios complementarios que entren en su ámbito de aplicación.



Artículo 5. Unidad de explotación.

1. La empresa explotadora habrá de asumir continuamente la explotación de la totalidad de las unidades de alojamiento del establecimiento de que se trate conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre.

La empresa explotadora deberá acreditar mediante el correspondiente título jurídico la disposición para uso turístico de la totalidad de las unidades de alojamiento, o parte del mismo en los casos en los que se permita, especialmente en los casos de copropiedad o similar y de separación entre propiedad y explotación.

En los supuestos de vulneración del principio de unidad de explotación señalados en el artículo 41.5 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, no se producirá la modificación o revocación de la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, siempre que el incumplimiento de la unidad de explotación corresponda a un porcentaje igual o inferior a un 10% del total de las unidades de alojamiento y que dicha vulneración no sea imputable a la empresa explotadora, circunstancia que deberá ser probada por la misma mediante ofertas de renovación o contratación de cesión turística de dichas unidades o cualquier otro documento acreditativo.

El incumplimiento de lo señalado podrá dar lugar a la incoación del correspondiente procedimiento sancionador en materia de turismo.

2. La afectación de la unidad de alojamiento a un uso no permitido por la legislación aplicable podrá suponer, con independencia de lo establecido en el apartado anterior, la aplicación de los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística y sancionador de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 6. Compatibilidad en el mismo inmueble de distintos grupos o tipos de establecimientos de alojamiento turístico.

No procede.

SECCIÓN 2ª. CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS.

SUBSECCIÓN 1ª. CONTENIDO DE LA CLASIFICACIÓN.

Artículo 7. Contenido de la clasificación.

1. Los establecimientos hoteleros se clasifican en grupos, categorías, modalidades y, en su caso, especialidades. La clasificación en grupo, categoría y modalidad será obligatoria.

2. Las especialidades suponen una clasificación voluntaria y complementaria.

3. La clasificación de los establecimientos hoteleros se mantendrá en vigor en tanto subsistan las circunstancias que la originaron. En caso contrario, la consejería competente en materia de turismo procederá a su revisión, de oficio o a instancia de parte, garantizándose en todo caso la audiencia a la empresa explotadora del establecimiento.

Artículo 8. Grupos de establecimientos hoteleros.

Los establecimientos hoteleros se clasifican en los siguientes grupos:

- a) Hoteles.
- b) Hoteles-apartamentos.
- c) Hostales.
- d) Pensiones.
- e) Albergues.

El edificio objeto de este documento técnico pertenece al grupo E: Albergues.

Artículo 9. Categorías.

1. Los hoteles y los hoteles-apartamentos se clasifican en las categorías de cinco, cuatro, tres, dos y una estrella. Aquellos que se clasifiquen como cinco estrellas podrán ostentar el calificativo de Gran Lujo si alcanzan la



puntuación requerida en el anexo IV.

2. Los hostales se clasifican en las categorías de dos y una estrella.
3. Las pensiones y albergues se clasifican en categoría única.

El edificio objeto de este documento técnico se incluye en una categoría única dentro del grupo Albergues.

Artículo 10. Modalidades.

1. Los establecimientos hoteleros, en función a su ubicación, se clasifican en una de las siguientes modalidades:

a) Playa: se clasifican en esta modalidad aquellos establecimientos hoteleros ubicados en municipios que cuenten con una zona litoral en su ámbito territorial, siempre que el establecimiento se encuentre a una distancia no superior a los mil quinientos metros hasta la playa. Esta distancia se calculará desde el límite interior de la ribera del mar.

Se entiende por playa la parte de la ribera del mar según la definición establecida en el artículo 3.1.b) de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

b) Rural: se clasifican en esta modalidad aquellos establecimientos hoteleros que estén ubicados en el medio rural, tal como se define en el artículo 3 del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

c) Ciudad: se clasifican en la modalidad de ciudad aquellos establecimientos hoteleros situados en cualquier núcleo de población, en suelo clasificado como urbano, urbanizable ordenado o urbanizable sectorizado.

d) Carretera: se clasifican en la modalidad de carretera aquellos establecimientos hoteleros ubicados en zonas o áreas de servicio de las carreteras.

El edificio objeto de este documento técnico pertenece a la modalidad C: Ciudad.

2. Cuando el establecimiento cumpla con los requisitos de más de una modalidad, la persona titular de la explotación podrá optar por cualquiera de ellas.

Artículo 11. Especialidades.

Los establecimientos hoteleros podrán clasificarse en una o varias especialidades en base a la oferta de servicios destinadas a la satisfacción de las necesidades específicas del colectivo al cual se enfocan, en función de sus peculiaridades arquitectónicas, de la orientación a un determinado producto o del segmento de población preferente al que va dirigido su establecimiento, tales como enológico, gastronómico, salud-wellness, boutique, hacienda, MICE, adulto, familiar, sénior, single o LGTBI.

En ningún caso el establecimiento podrá incurrir en discriminación ni prohibición hacia los colectivos no preferentes.

Las especialidades, así como los servicios específicos disponibles, deberán ser publicitados en cualquier canal de oferta del establecimiento y, en caso de existir, en la página web propia del establecimiento.

Artículo 12. Sistema de clasificación.

1. A efectos de clasificación en uno de los grupos y categorías establecidos, los establecimientos deberán reunir los requisitos de dimensiones mínimas de infraestructura establecidos en el anexo I.

La categoría de los establecimientos de los grupos hoteles y hoteles-apartamentos vendrá determinada por el cumplimiento de los requisitos mínimos obligatorios y la valoración de los requisitos opcionales establecidos en el anexo II. La suma total de los valores asignados a los requisitos mínimos obligatorios, que figuran en la tabla con la letra «M», y de los requisitos opcionales determinará la categoría que les corresponda.

El grupo de hoteles-apartamentos deberá obtener además la puntuación adicional que corresponda tanto por el



cumplimiento de los requisitos mínimos obligatorios como por la valoración de los requisitos de libre elección u opcionales previstos en las áreas II.2 y II.3 del anexo II.

Cada requisito del anexo II tiene asignada una puntuación única, excepto en aquellos que ofrecen opciones alternativas, a los que solo se les podrá asignar la puntuación de uno de los apartados.

Los grupos de hostales, pensiones y albergues deberán cumplir los requisitos reseñados como obligatorios con la letra «M» en el anexo III.

El edificio objeto de este documento técnico pertenece al grupo Albergues y cumple los requisitos reseñados como obligatorios en el anexo III.

Los hoteles y hoteles-apartamentos clasificados en la categoría de cinco estrellas ostentarán el calificativo de Gran Lujo si cumplen con los requisitos reseñados y la puntuación exigida en el anexo IV.

2. Los establecimientos hoteleros estarán obligados a publicitar en todo momento los requisitos declarados para su clasificación, tanto en lugar visible y de fácil acceso del establecimiento como en cualquier canal de oferta del establecimiento y, en caso de existir, en su página web.

Artículo 13. Placas identificativas.

En todos los establecimientos hoteleros regulados en el presente Capítulo será obligatoria la exhibición, en la parte exterior de la entrada principal, en lugar destacado y visible, de la placa con las características y dimensiones de los distintivos de los establecimientos hoteleros. Estos distintivos serán aprobados mediante orden de la Consejería competente en materia de turismo en la que figure el grupo, la categoría y la modalidad.

SUBSECCIÓN 2ª. GRUPOS DE ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS.

Artículo 14. Hoteles.

No procede.

Artículo 15. Hoteles-apartamentos.

No procede.

Artículo 16. Hostales.

No procede.

Artículo 17. Pensiones.

No procede.

Artículo 18. Albergues.

1. Pertenecen a este grupo los establecimientos destinados a la prestación del servicio de alojamiento turístico por plaza en unidades de alojamiento de capacidad múltiple que, además de los requisitos de dimensiones mínimas de infraestructura del anexo I, cumplen con los requisitos específicos para su grupo del anexo III.

El edificio objeto de este documento técnico pertenece al grupo Albergues y cumple los requisitos de dimensiones mínimas de infraestructura del anexo I así como los requisitos específicos para su grupo del anexo III.

2. Los albergues, además de poder ocupar parte no independiente de un edificio, pueden tener los baños, de uso privado o colectivo, fuera de la unidad de alojamiento.

3. Estos establecimientos podrán utilizar las denominaciones internacionales por las cuales son identificados y reconocidos, tales como hostel.



SECCIÓN 3ª. NORMAS DE FUNCIONAMIENTO.

Artículo 19. Contrato de alojamiento turístico.

1. El contrato de alojamiento turístico es aquel acuerdo mutuo entre la empresa explotadora del establecimiento hotelero y la persona usuaria del mismo que, celebrado presencialmente o a distancia, recoge, entre otros aspectos, las condiciones en las que se prestarán los servicios de alojamiento así como, en su caso, los servicios complementarios. Este contrato estará sometido a las disposiciones vigentes en materia de obligaciones y contratos, y en su caso, a aquellas que regulen el comercio electrónico.

La confirmación por parte del establecimiento de la reserva efectuada por la persona usuaria tendrá consideración de contrato de alojamiento turístico. En todo caso deberá existir constancia física o electrónica.

2. La persona usuaria debe ser informada, previamente, de sus derechos y obligaciones, de conformidad con lo que disponen los artículos 21 y 22 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, por el mismo medio utilizado al efectuar la reserva, u otro que elija la persona usuaria.

Artículo 20. Documento de admisión.

1. Será requisito previo para hacer uso de las unidades de alojamiento cumplimentar adecuadamente el documento de admisión a que se refiere el apartado siguiente, para lo cual, la persona usuaria deberá presentar documento con carácter oficial que la identifique.

El documento de identificación se presentará igualmente a efectos de cumplimentar el correspondiente parte de entrada conforme a la normativa vigente sobre libros-registro y partes de entrada de personas viajeras en establecimientos de hostelería y otros análogos.

2. A toda persona usuaria, en el momento de su recepción, le será entregado el documento de admisión en el que conste, al menos, el nombre, clasificación y código de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía del establecimiento, la identificación de la unidad de alojamiento, el número de personas que la van a ocupar, las fechas de entrada y salida, régimen alimenticio y, cuando el contrato se haya suscrito entre la persona usuaria y la empresa explotadora, el precio total de la estancia contratada, entregándose en este supuesto el documento original a modo de contrato.

3. La copia de este documento, una vez cumplimentado y firmado por la persona usuaria, deberá conservarse por el establecimiento a disposición de los órganos competentes de la Administración de la Junta de Andalucía durante un año, teniendo valor de prueba a efectos administrativos.

4. Asimismo, en el momento de su admisión, deberá ser informado debidamente sobre el régimen de sus derechos y obligaciones como persona usuaria y de la existencia de reglamento de régimen interior.

Artículo 21. Precios y reservas.

1. Los precios de los servicios turísticos prestados en los establecimientos hoteleros son libres. Se regirán según lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, y se adecuarán a lo establecido en la normativa vigente en materia de defensa de personas consumidoras y usuarias.

2. Los precios serán globales e incluirán todos los servicios obligatorios o mínimos de que dispone el establecimiento para la categoría que ostente, debiendo ser desglosados por conceptos. En todo caso estarán incluidos en el precio de la unidad de alojamiento el suministro de agua, energía eléctrica, calefacción, refrigeración, climatización, limpieza, uso de ropa de cama y baño así como el equipamiento básico del baño.

3. Las personas usuarias deberán pagar los servicios contratados en el momento de la presentación de la factura o en el plazo pactado, sin que el hecho de presentar una reclamación implique la exención de pago.

4. El pago del precio se efectuará mediante tarjeta bancaria, en efectivo o por cualquier otro medio válido de pago cuya utilización haya sido admitida por la empresa explotadora del establecimiento hotelero. Los medios de pago aceptados deberán ser expuestos al público en lugar visible de la entrada del establecimiento.

5. En caso de exigir el pago de los servicios con anterioridad a la prestación de los mismos, deberá hacerse constar expresamente en la publicidad del establecimiento. Igualmente deberá constar en dicha publicidad, en el



caso de exigir los datos de tarjeta, si la misma se utiliza en concepto de garantía de cumplimiento del contrato o en concepto de pago anticipado.

6. Las empresas explotadoras de los establecimientos hoteleros podrán exigir a las personas usuarias que efectúen una reserva, mediante un adelanto del precio en concepto de señal, que se entiende a cuenta del importe resultante de los servicios prestados.

7. En todo caso la reserva deberá incluir fecha de la estancia, cantidad y tipo de unidad de alojamiento con su régimen alimenticio, política de cancelaciones y servicios complementarios adicionalmente contratados. Deberá constar el precio total y desglosado para cada uno de estos conceptos, salvo que se oferte como un paquete a precio global convenido, para el uso de otros servicios o instalaciones no vinculados con el servicio de alojamiento turístico.

8. Cuando las personas usuarias hayan obtenido confirmación de reserva de unidades de alojamiento concretas, con la especificación del número o ubicación, la empresa explotadora del establecimiento hotelero deberá ponerlas a su disposición en la fecha convenida. Si la reserva fuese para unidades de alojamiento indeterminadas, deberán ponerse a disposición de las personas usuarias aquellas que reúnan las características pactadas.

9. Cuando el establecimiento haya confirmado la reserva sin la exigencia de ningún anticipo en concepto de señal, estará obligado a mantenerla hasta la hora concertada con la persona usuaria, y en caso de no haberlo hecho, hasta las 20 horas del día señalado. Si la persona usuaria hubiera abonado el anticipo en concepto de señal, el establecimiento quedará obligado a mantener la reserva efectuada sin ningún límite horario por el número de días que cubra el importe de la señal, salvo pacto en contrario.

Artículo 22. Cancelaciones.

1. La empresa explotadora está obligada a informar a la persona o personas usuarias, antes de la realización del contrato, de las condiciones de cancelación de la reserva, ajustándose a las que se especifican a continuación:

a) Si la reserva se cancela con menos de dos días de antelación, la empresa explotadora podrá exigir el pago de una noche de estancia por cada diez o fracción.

b) Cuando la persona usuaria de un establecimiento hotelero abandone la unidad reservada antes de la fecha hasta la que la tenía reservada, se podrá facturar por los servicios prestados hasta ese momento más una posible penalización de una noche por cada diez o fracción de las estancias no realizadas.

c) Cuando se trate de tarifas no reembolsables se aplicarán las condiciones que previamente hayan sido pactadas.

2. Cuando la cancelación de la reserva esté motivada por circunstancias de fuerza mayor no será de aplicación lo dispuesto en el apartado 1, párrafos a) y b).

Artículo 23. Factura.

1. La factura deberá expresar, ya sea nominalmente o en clave, el siguiente contenido:

a) Identificación de la empresa explotadora del establecimiento.

b) Identificación del establecimiento y su código de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, así como los elementos propios de su clasificación administrativa.

c) Identificación de la persona usuaria.

d) Unidad de alojamiento utilizada.

e) Número de personas alojadas.

f) Fecha de entrada y de salida.

g) Precio de los servicios contratados y su fecha, con desglose del precio de alojamiento con su régimen alimenticio y de otros servicios complementarios concertados, salvo que se oferte como un paquete a precio global convenido, para el uso de otros servicios o instalaciones no vinculados con el servicio de alojamiento turístico.



2. Cuando se empleen claves, deberá figurar en la factura el significado de las mismas. Los comprobantes que acrediten la utilización de los servicios estarán a disposición de las personas usuarias que los soliciten.

3. Las facturas llevarán numeración correlativa, tanto en el original como en el duplicado de las mismas, debiéndose conservar los duplicados a disposición de la inspección turística durante un año desde la fecha de su expedición, en soporte papel o informático.

Artículo 24. Sobrecontratación.

1. De conformidad con el artículo 25.1 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, las empresas explotadoras de los establecimientos hoteleros no podrán contratar plazas que no puedan atender en las condiciones pactadas.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, la empresa explotadora del establecimiento hotelero que haya incurrido en sobrecontratación estará obligada a proporcionar alojamiento a las personas usuarias afectadas en otro establecimiento del mismo municipio, o núcleo de población definida, a una distancia no superior a dos kilómetros, de igual grupo, modalidad y, en su caso, especialidad, y de igual o superior categoría y en similares condiciones a las pactadas. La distancia de dos kilómetros podrá ser incrementada por falta de disponibilidad de plazas siempre que exista aceptación de la persona usuaria.

3. Los gastos de desplazamiento hasta el establecimiento definitivo de alojamiento, la diferencia de precio respecto del nuevo, si la hubiere, y cualesquiera otros que se originen hasta el comienzo del alojamiento, serán sufragados por el establecimiento en que se hubiera producido el exceso de reserva, sin perjuicio de que éste, en su caso, pueda repercutir tales gastos a la empresa causante de la misma. En el supuesto de que el importe del nuevo alojamiento sea inferior, el establecimiento en el que se hubiera producido el exceso de reserva devolverá la diferencia a la persona usuaria.

Artículo 25. Reglamento de régimen interior.

1. Los establecimientos hoteleros deberán disponer de un reglamento de régimen interior en el que se fijarán normas de obligado cumplimiento para las personas usuarias durante su estancia, sin que pueda contravenir lo dispuesto en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, ni en el presente Capítulo.

2. El reglamento de régimen interior estará siempre a disposición de las personas usuarias y será expuesto, al menos, en castellano e inglés, en lugar visible y de fácil acceso del establecimiento. Se deberá publicitar este reglamento en la página web propia del establecimiento, en caso de existir esta.

3. Las empresas explotadoras de los establecimientos hoteleros podrán recabar el auxilio de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad para desalojar de los mismos a quienes incumplan el reglamento de régimen interior, incumplan las reglas usuales de convivencia social o pretendan acceder o permanecer en los mismos con una finalidad diferente al normal uso del servicio, de conformidad con lo establecido en el artículo 36.4 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre.

4. El reglamento de régimen interior especificará, como mínimo:

a) Las condiciones de admisión.

b) Las normas de convivencia y funcionamiento.

c) Información sobre la organización administrativa y persona responsable a la que, en su caso, habrán de dirigirse en aquellas cuestiones relativas al funcionamiento del establecimiento.

d) Relación de servicios complementarios que se presten por empresas distintas a la entidad explotadora e identificación de las empresas responsables de su prestación.

e) Información a las personas usuarias sobre las instalaciones o servicios que supongan algún riesgo y de las medidas de seguridad adoptadas al respecto.

f) Admisión de animales y condiciones para dicha admisión.

g) En general, todas las circunstancias que permitan y favorezcan el normal desenvolvimiento del disfrute de las



instalaciones, equipamientos y servicios.

Artículo 26. Período de ocupación de las unidades de alojamiento.

1. La persona usuaria del establecimiento hotelero tendrá derecho a la ocupación de la unidad de alojamiento desde las 12 horas del primer día del período contratado hasta las 12 horas del día señalado como fecha de salida, pudiendo acordarse individualmente un régimen diferente, en cuyo caso deberá quedar reflejado en el documento de admisión aunque se alcanzara dicho acuerdo durante la estancia.

No obstante, en fechas de máxima ocupación del establecimiento, la empresa explotadora podrá retrasar la puesta a disposición de la persona usuaria de la unidad de alojamiento por un período de tiempo no superior a dos horas. En todo caso, la persona usuaria tendrá derecho al acceso a las instalaciones comunes del mismo desde las 12 horas del día de llegada.

2. Salvo pacto en contrario, la prolongación en la ocupación de la unidad de alojamiento por tiempo superior a lo contratado ocasionará el deber de abonar una jornada más.

3. La persona usuaria podrá permanecer alojada más jornadas que las especificadas en el documento de admisión, siempre que exista acuerdo entre las partes. En este caso, se entenderá una prórroga de la primera contratación y se deberá hacer constar en el mismo documento de admisión.

SECCIÓN 4ª. INSPECCIÓN Y RÉGIMEN SANCIONADOR.

Artículo 27. Inspección.

1. Los servicios de inspección de la Consejería competente en materia de turismo ejercerán las funciones de comprobación y control del cumplimiento de lo establecido en la presente norma, de acuerdo con lo establecido en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, y el Decreto 144/2003, de 3 de junio, de la Inspección de Turismo, sin perjuicio de las competencias de inspección y control que tengan atribuidas otros organismos o administraciones.

2. A tal efecto, las personas titulares de la explotación de los establecimientos hoteleros, sus representantes o, en su defecto, las personas debidamente autorizadas, facilitarán al personal inspector el acceso a sus dependencias e instalaciones y la disposición de la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos, pudiendo exigir el personal inspector copia de los mismos.

Artículo 28. Régimen sancionador.

1. Quienes cometan infracciones por incumplimiento de lo señalado en el presente Capítulo, incurrirán en responsabilidad administrativa en el supuesto de que las mismas se encuentren tipificadas como tales infracciones en el título VIII capítulo I de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre. Su régimen sancionador será el previsto en el mencionado título VIII de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre.

2. En particular, las personas titulares de la explotación de los hoteles y hoteles-apartamentos deberán mantener la puntuación requerida durante todo el ejercicio de su actividad, debiendo comunicar cualquier cambio que realicen en los requisitos que hayan sido objeto de puntuación a la Consejería competente en materia de turismo.

La falta de mantenimiento de la puntuación mínima requerida conllevará el inicio del correspondiente procedimiento sancionador por alteración o falta de mantenimiento de los presupuestos, requisitos y circunstancias tenidos en cuenta para la clasificación administrativa, sin perjuicio de la tramitación, en su caso, del procedimiento de reclasificación o cancelación del establecimiento en el Registro de Turismo de Andalucía.



ANEXO I.

Requisitos dimensiones mínimas de infraestructura.

A. Dimensiones mínimas de las unidades de alojamiento.

En el cómputo de la dimensión mínima de la unidad de alojamiento se incluyen las correspondientes a dormitorios y baños. No se incluyen las zonas de acceso a las diferentes estancias dentro de la propia unidad de alojamiento. Los hoteles-apartamentos de 5 estrellas dispondrán de un baño por cada dos plazas de la unidad de alojamiento, el resto de categorías dispondrán de un baño hasta las cuatro plazas de la unidad de alojamiento y de dos baños a partir de las cuatro plazas.

En el grupo Albergues las superficies de las unidades de alojamiento se regirán por lo dispuesto en el anexo III.

B. Áreas sociales.

Se considerarán áreas sociales los vestíbulos, comedores, bares (no computan las superficies de las barras), salas de lectura, de televisión y de juegos, así como cualquier otra dependencia destinada al uso y disfrute colectivo de las personas usuarias.

En el grupo Albergues las áreas sociales se regirán por lo dispuesto en el anexo III.

Aspectos generales.

Cómputos.

- El 80% del total de unidades de alojamiento del establecimiento deben cumplir con las dimensiones mínimas. El 20% restante podrá cumplir con las dimensiones requeridas hasta dos categorías inferiores. En caso de no existir se deberá cumplir con las dimensiones requeridas en el Código Técnico de la Edificación. Se permite una reducción máxima del 20% de la dimensión mínima de las áreas sociales siempre que no limite su funcionalidad. Cuando el resultado sea un número entero y una fracción, si la fracción es igual o superior a cinco se tomará como resultado la unidad siguiente.

- En el cómputo del total de unidades de alojamiento se entenderán incluidas las suites y las suites junior. El cómputo total de plazas se determinará por el número de camas dobles, individuales, literas y convertibles instaladas en la unidad de alojamiento.

- La dimensión mínima de las unidades de alojamiento tipo Junior Suite será la correspondiente a las dimensiones de una unidad de alojamiento doble más el salón pudiendo estar unificado en una única estancia. En las Suites será la correspondiente a las dimensiones de dos unidades de alojamiento dobles más el salón. En caso de que la reducción del 20% contemplada en el primer párrafo se aplique a estas unidades de alojamiento, se garantizará una superficie mínima del 80% para cada una de estas dependencias.

Camas literas.

- Las literas serán de dos camas (individuales) y no podrán colocarse literas emparejadas lateralmente, debiendo haber entre literas una separación mínima de un metro.

Todas las literas dispuestas en las unidades de alojamiento del edificio son de dos camas individuales y cumplen con la separación mínima lateral establecida de un metro.

- Solo se admiten literas en:

- Hoteles-apartamentos, hostales y pensiones en las triples o cuádruples.
- Albergues en las múltiples.
- Hoteles-apartamentos, hostales y pensiones en las triples o cuádruples.

Todas las unidades de alojamiento del edificio son múltiples, por lo que puede disponer de literas en todas ellas.

Camas supletorias.

No procede.



ANEXO III.
Requisitos específicos Hostales, Pensiones y Albergues.

REQUISITOS		
I. ÁREAS COMUNES		OBSERVACIONES
1	Existencia de servicio de recepción 24 horas	Cumple El edificio dispone de servicio de recepción y de un sistema automático que garantiza el acceso y la seguridad de los usuarios. Asimismo el personal del establecimiento está provisto de un sistema de localización que permita la prestación de este servicio.
2	Existencia de teléfono público en el establecimiento	Cumple
3	Disponer de un espacio destinado a sala de estar	Cumple
4	Disponer de información turística de la zona	Cumple
5	Manual de servicios bilingüe (en castellano e inglés)	No procede
6	Manual de servicios multilingüe (incluyendo castellano e inglés)	Cumple
7	Aseo general	Cumple
8	Calefacción y refrigeración regulables por elementos fijos	Cumple La calefacción y refrigeración de las áreas comunes se generará por un sistema de climatización a través de conductos que cumplirán con lo establecido y con la normativa vigente de aplicación.
9	Dispondrá de facilidades de cocina, debiendo estar ésta debidamente equipada para las personas usuarias, sin perjuicio de poder ofrecer además mantenimiento y otros servicios.	Cumple El edificio dispone de un espacio habilitado y equipado a tal efecto en el salón-estar, ubicado en la planta baja y con ventilación e iluminación natural.
II. SERVICIOS		OBSERVACIONES
10	Acceso a internet en todo el establecimiento	Cumple
11	Servicio de limpieza diario en habitaciones y zonas comunes	Cumple
12	Servicio de cambio de toallas a diario a petición del cliente	No procede
13	Servicio de despertador	No procede
14	Servicio de pago mediante tarjeta bancaria publicitando claramente los medios de pago	Cumple
15	Servicio de guarda de equipaje a la llegada o salida de clientes	Cumple El edificio dispone de un espacio habilitado específicamente para la custodia de equipaje con una superficie de 7,05 m ² ubicado en la planta sótano.
16	El establecimiento dispondrá de una taquilla por plaza con sistema y/o cierre de seguridad por persona con espacio suficiente para equipaje	Cumple El edificio dispone de una taquilla individual por plaza con cierre de seguridad ubicadas en el interior de las unidades de alojamiento múltiple con el fin de proporcionar un espacio de almacenamiento personal a los usuarios del establecimiento.
III. UNIDADES DE ALOJAMIENTO		OBSERVACIONES
17	Al menos el 80% de las habitaciones con dimensiones requeridas para su categoría	Cumple



18	Calefacción y refrigeración regulables por elementos fijos	Cumple	La calefacción y refrigeración de las unidades de alojamiento se generará por un sistema de climatización a través de conductos que cumplirán con lo establecido y con la normativa vigente de aplicación.
19	Información del hotel en la habitación	No procede	
20	TV en color con mando a distancia	No procede	
21	Teléfono a petición del cliente, con línea interna y externa en las habitaciones con manual de instrucciones (el cliente debe ser informado cuando hace la entrada)	No procede	
22	Camas individuales de dimensiones mínimas 0,90mx1,90m y camas dobles de dimensiones mínimas 1,35mx1,90m	Cumple	
23	Colchones bien conservados de un mínimo de 13cm de grosor	Cumple	
24	Funda para colchones y sábanas	Cumple	
25	Mantas o nórdicos bien conservados	Cumple	
26	Almohadas bien conservadas	Cumple	
27	Fundas higiénicas para almohadas	Cumple	
28	Posibilidad de oscurecer la habitación (por ejemplo, cortinas opacas)	Cumple	
29	Armario adecuado o espacio destinado a la ropa	No procede	
30	Estantería para la ropa	No procede	
31	Número apropiado de perchas de material y color homogéneo	No procede	
32	Un asiento	No procede	
33	Dos enchufes de corriente en la habitación	No procede	
34	Un enchufe por plaza	Cumple	
35	Adecuada iluminación en la habitación	Cumple	
III. BAÑOS			OBSERVACIONES
36	El 100% de los baños tiene ducha o bañera, inodoro y lavabo	Cumple	
37	Bañera y/o ducha con cortina o mampara, salvo que se encuentre independiente de las instalaciones sanitarias y el WC	Cumple	
38	Alfombra de baño lavable	Cumple	
39	Luz apropiada para el baño	Cumple	
40	Espejo	Cumple	
41	Enchufe de corriente cerca del espejo	Cumple	
42	Toallero (barra o colgador de toallas)	Cumple	
43	Estantería	Cumple	
44	Jabón de manos	Cumple	
45	Gel de ducha	Cumple	
46	Champú	Cumple	
47	Recambios de papel higiénico	Cumple	
48	Una toalla de mano por persona	Cumple	
49	Una toalla de baño por persona	Cumple	
50	Papelera de baño	Cumple	



Especificaciones albergues.

- Las unidades de alojamiento serán de capacidad múltiple. No obstante se permitirá un 20% de la capacidad alojativa total en unidades de alojamiento individuales o dobles. En este caso las habitaciones dobles o individuales deben cumplir con los requisitos mínimos establecidos para el grupo Pensión.

Todas las unidades de alojamiento del edificio son múltiples.

- Las habitaciones de ocupación múltiple podrán tener camas individuales, dobles o literas, desde cuatro hasta un máximo de dieciséis plazas por habitación. Su superficie mínima vendrá determinada por los tipos de camas instaladas, a razón de 4 m² por cama individual o litera y 8 m² por cama doble.

El edificio dispone de un total de 57 plazas distribuidas en 5 unidades de alojamiento múltiple – todas ellas con ventilación e iluminación natural– ubicadas en las plantas baja y primera según se detalla a continuación:

PLANTA BAJA				
UNIDAD DE ALOJAMIENTO	ALTURA LIBRE	SUPERFICIE	CAMAS	PLAZAS
Unidad de alojamiento 1	3,35 m	18,60 m ²	2 literas de dos camas 1 cama individual	5 plazas (1 adaptada)
Unidad de alojamiento 2	3,35 m	20,40 m ²	10 plazas	5 literas de dos camas
PLANTA PRIMERA				
UNIDAD DE ALOJAMIENTO	ALTURA LIBRE	SUPERFICIE	CAMAS	PLAZAS
Unidad de alojamiento 3	2,50 m	36,55 m ²	16 plazas	8 literas de dos camas
Unidad de alojamiento 4	2,50 m	26,60 m ²	10 plazas	5 literas de dos camas
Unidad de alojamiento 5	2,50 m	39,80 m ²	16 plazas	8 literas de dos camas

Las literas de dos camas tienen unas dimensiones de 1,90 x 0,90 m.

La cama individual adaptada para personas con movilidad reducida tiene unas dimensiones de 1,90 x 0,90 m.

La separación entre camas o literas cumple en todo caso la distancia mínima de 1 metro.

-Dispondrán de una estancia de uso social común a modo de salón techado, a razón de 1 m² por plaza reglamentaria. No obstante lo anterior, cuando el establecimiento disponga de una capacidad de alojamiento superior a 30 plazas bastará que dicha sala tenga una superficie de 30 m². Cuando la capacidad del establecimiento sea superior a 20 plazas podrán computarse como medida del salón los patios, terrazas y otros salones del establecimiento si éstos son transitables y pueden ser dedicados a ocio y esparcimiento y siempre que se respeten 20 m² como mínimo de la estancia de uso social común.

El edificio dispone de un salón-estar con una superficie de 24,15 m² y un patio cubierto con una superficie de 41,35 m² computable como salón al ser la capacidad del establecimiento superior a 20 plazas (57). Esto supone un total de 65,50 m² destinados a uso social común. Ambos espacios están ubicados en la planta baja y disfrutan de ventilación e iluminación natural.

- Las instalaciones sanitarias tendrán una relación de un baño (inodoro, lavabo y placa de ducha o bañera) por cada 8 plazas. Dichas instalaciones podrán estar dentro o fuera de la unidad de alojamiento; en este último caso pueden ser colectivas, pero separadas por sexo. Si existen habitaciones dobles o individuales con baño propio deben cumplir con los requisitos mínimos establecidos para éstos para el grupo Pensión.



El edificio dispone de 11 aseos –3 colectivos, 2 adaptados y 6 individuales– destinados a dar servicio a los usuarios del albergue, de manera que el cómputo total de aparatos –14 inodoros, 14 lavabos y 14 placas de ducha– satisface los requisitos mínimos exigibles para el establecimiento (57 plazas). Dichos aseos se distribuyen según se detalla a continuación:

PLANTA SÓTANO				
ASEO	ALTURA LIBRE	SUPERFICIE	APARATOS	TIPO
Aseo 1	2,50 m	11,40 m ²	2 inodoros 2 platos de ducha 2 lavabos	Colectivo
Aseo 2	2,50 m	8,40 m ²	1 inodoro 1 plato de ducha 1 lavabo	Adaptado
PLANTA BAJA				
ASEO	ALTURA LIBRE	SUPERFICIE	APARATOS	TIPO
Aseo 3	3,35 m	10,50 m ²	2 inodoros 2 platos de ducha 2 lavabos	Colectivo separado por sexo (exterior unidades de alojamiento 1 y 2)
Aseo 4	3,35 m	9,90 m ²	2 inodoros 2 platos de ducha 2 lavabos	Colectivo separado por sexo (exterior unidades de alojamiento 1 y 2)
Aseo 5	3,35 m	8,40 m ²	1 inodoro 1 plato de ducha 1 lavabo	Adaptado
PLANTA PRIMERA				
ASEO	ALTURA LIBRE	SUPERFICIE	APARATOS	TIPO
Aseo 6	2,50 m	3,00 m ²	1 inodoro 1 plato de ducha 1 lavabo	Individual (interior unidad de alojamiento 3)
Aseo 7	2,50 m	3,00 m ²	1 inodoro 1 plato de ducha 1 lavabo	Individual (interior unidad de alojamiento 3)
Aseo 8	2,50 m	3,50 m ²	1 inodoro 1 plato de ducha 1 lavabo	Individual (interior unidad de alojamiento 4)
Aseo 9	2,50 m	3,00 m ²	1 inodoro 1 plato de ducha 1 lavabo	Individual (interior unidad de alojamiento 4)
Aseo 10	2,50 m	3,05 m ²	1 inodoro 1 plato de ducha 1 lavabo	Individual (interior unidad de alojamiento 5)
Aseo 11	2,50 m	3,20 m ²	1 inodoro 1 plato de ducha 1 lavabo	Individual (interior unidad de alojamiento 5)



Los platos de ducha disponen de un sistema antideslizante y de estanqueidad. Asimismo se garantiza un diseño que facilite una limpieza eficiente.

- Las estructuras cerradas tipo cabina, cápsula o similar, tendrán la consideración de literas, con camas dobles o individuales, pudiendo colocarse libremente dentro de la unidad de alojamiento con un máximo de dos alturas. Si son de cama doble se computarán 8 m² por estructura.

Las unidades de alojamiento del edificio no disponen de elementos de este tipo.

4.6. ORDEN DE 25/09/1979 SOBRE PREVENCIÓN DE INCENDIOS EN ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

Artículo 2. Instalaciones y medidas de prevención y protección contra incendios.

- a) Alumbrado de emergencia según REBT: Existirá alumbrado de emergencia en el establecimiento según dicta la normativa aplicable.
- b) Señalización luminosa y fácilmente visible de las vías de evacuación e indicación "NO EXIT" en las puertas que no deban ser utilizadas en la evacuación: Existirá señalización luminosa (modelos definidos en la norma UNE 23034:1988) en el establecimiento e indicación "NO EXIT" en las puertas que no deban ser utilizadas en la evacuación.
- c) Indicación del número máximo de personas admisibles en las salas de uso común: Se indicará el aforo en la sala de uso común.
- d) Manual para el personal conteniendo un plan de emergencia: Se establece como requisito mínimo para establecimientos hoteleros la existencia del un plan de autoprotección, que deberán conocer todos los trabajadores del establecimiento.
- e) Instrucciones en varios idiomas para los clientes: Los clientes del establecimiento dispondrán en las unidades de alojamiento de la información adecuada en caso de incendio.
- f) Planos del establecimiento: Los clientes dispondrán en la unidades de alojamiento de la información adecuada en caso de incendio.
- g) Dispositivos de alarma acústica: El sistema de detección y alarma viene indicado en el plano 07 del proyecto.
- h) Paneles indicando la prohibición de fumar en lugares donde constituya un peligro: En el establecimiento esta prohibido totalmente fumar y se indicará mediante paneles informativos.
- i) Ignifugación de moquetas, revestimientos murales y cortinajes: Todos estos elementos cumplirán con la tabla 4.1 del DB-SI.
- j) Canalizaciones selladas: Toda canalización del establecimiento se encuentran convenientemente sellada, evitando salidas de humos o gases.

Artículo 3. Acreditación.

El ayuntamiento se encargará mediante el cuerpo de bomberos del municipio de certificar que la instalaciones de contra incendios se ajustan a la normativa aplicable.



Artículo 5. Formación del personal.

Se deberá impartir al personal del establecimiento formación en materia de contra incendios al menos una vez al año.

Artículo 6. Deberes de la dirección del establecimiento.

La dirección del establecimiento velará por que todos los elementos, activos y pasivos, que conforman las medidas de prevención y protección en caso de incendio funcionen correctamente.

También deberá atender a que las instalaciones no presenten un riesgo para los usuarios del establecimiento.

Artículo 7. Escalera de emergencia.

La única escalera existente en el edificio está debidamente compartimentada con los materiales resistentes al fuego que establece el Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio (DB-SI).



II. PLANOS

ÍNDICE DE PLANOS

CÓD	TÍTULO	ESC	F
01	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	Varias	A3
02	PLANTAS DE DISTRIBUCIÓN	1/100	A2
03	PLANTA DE CUBIERTA, SECCIÓN Y ALZADOS	1/100	A2
04	SECCIONES	1/100	A2
05	ACOTADO	1/100	A2
06	CUMPLIMIENTO DEL DECRETO LEY 13/2020	1/100	A2
07	CUMPLIMIENTO DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	1/100	A2
08	ACCESIBILIDAD	1/100 1/50	A2



III. PRESUPUESTO

Código	Resumen	ImpPres (€)
CAP 01	MOVIMIENTOS DE TIERRAS	9.000,00
CAP 02	CIMENTACIÓN	1.000,00
CAP 03	ESTRUCTURA	1.000,00
CAP 04	ALBAÑILERÍA	1.000,00
CAP 05	CUBIERTA	1.000,00
CAP 06	SANEAMIENTO	1.000,00
CAP 07	REVESTIMIENTOS	1.000,00
CAP 08	CARPINTERÍAS Y CERRAJERÍA	1.000,00
CAP 09	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	1.000,00
CAP 10	INSTALACIÓN TELECOMUNICACIONES	1.000,00
CAP 11	INSTALACIÓN DE FONTANERÍA	1.000,00
CAP 12	INSTALACIÓN SOLAR	1.000,00
CAP 13	VIDRIOS	1.000,00
CAP 14	PINTURAS	1.000,00
CAP 15	CONTROL DE CALIDAD	1.000,00
CAP 16	GESTIÓN DE RESIDUOS	1.000,00
CAP 17	SEGURIDAD Y SALUD	1.000,00
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		150.000,00

Asciende el Presupuesto de Ejecución Material a la expresada cantidad de [REDACTED]

Presupuesto de Ejecución Material: [REDACTED]
Gastos generales 13%: [REDACTED]
Beneficio Industrial 6%: [REDACTED] €
Total: [REDACTED]
Impuesto sobre el valor añadido 21%: [REDACTED]

Presupuesto de ejecución por contrata: [REDACTED]

Asciende el Presupuesto de Ejecución por Contrata a la expresada cantidad de [REDACTED]

En Tarifa a 31 de mayo de 2.021

LA ARQUITECTA

Fdo: Lourdes Calle Cordón