



EXPEDIENTE: Licencias de Actividades 2025/11520 CA-OA (G)

ANUNCIO

TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL PROCEDIMIENTO DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL PARA ESTABLECIMIENTO DESTINADO A APARTAMENTOS TURÍSTICOS (8 PLAZAS Y 4 UNIDADES DE ALOJAMIENTO), EN CALLE AMADOR DE LOS RÍOS, 23-BAJO-LOCAL 1, TARIFA

Examinada la documentación presentada por RODRIGUEZ DIAZ JOSE, solicitando licencia municipal de actividad calificada y licencia municipal de obras de adaptación para la actividad de APARTAMENTOS TURISTICOS (8 PLAZAS Y 4 UNIDADES DE ALOJAMIENTO) , con emplazamiento en calle AMADOR DE LOS RÍOS (ACTUALMENTE CALLE CORONEL FRANCISCO VALDÉS) NÚM. 23-BAJO, LOCAL 1, Tarifa , conforme a lo indicado en el artículo 13 del Reglamento de Calificación Ambiental, aprobado por Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, se le comunica que con la publicación de este anuncio, en el correspondiente tablón y notificación a los colindantes del predio en el que se pretende realizar la actividad, se inicia el periodo de información pública por un plazo de VEINTE DÍAS hábiles, a contar desde la publicación del presente anuncio en tablón de anuncios de este Ayuntamiento.

Lo que se hace público para general conocimiento, quedando expuesta la documentación técnica del referido expediente en la Oficina de Atención a la Ciudadanía los días hábiles y en horario, de 12.00 horas a 13:30 horas, previa cita concertada telefónicamente en el 956684186 extensiones 501, 502 y 503, así como en el tablón de anuncios de la sede electrónica de este ayuntamiento y en la página web de esta corporación, (<https://www.aytotarifa.com/notice-category/oficina-tecnica/>) al objeto de que cualquier persona interesada pueda consultar y formular las alegaciones y/o sugerencias que estime oportunas, todo ello, conforme se indica en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Tarifa, a la fecha indicada en la firma electrónica

El Alcalde-Presidente,
José Antonio Santos Perez

El Secretario General Acctal,
Francisco Javier Ochoa Caro

Firma 1 de 2	José Antonio Santos Perea	20/02/2026	Alcalde
	Francisco Javier Ochoa Caro	20/02/2026	Secretario General accidental. Resolución de la Dirección General Administración Local. 13/12/2023

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	26c08075e5b5402cb02cc88b59bba9a6001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



PROYECTO DE ADAPTACIÓN DE LOCAL COMERCIAL, PARA USO COMO ESTABLECIMIENTO DE 4 APARTAMENTOS TURÍSTICOS



Promotor

Nombre: José Rodríguez Díaz
NIF: [REDACTED]
Dirección: C\ Amador de los Ríos nº 23. P. baja, local 1
11380 – Tarifa (Cádiz)

Arquitecto Redactor

Nombre: Natalia Queiruga Galeote
Nº Colegiado: 20120 COA Madrid
NIF: [REDACTED]
Dirección: [REDACTED]
11380 – Tarifa (Cádiz).

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

[REDACTED]

Url de validación

<https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos

Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Instalaciones relacionadas con la gestión de RCDs en Obra:

La zona de acopio de material así como la situación de contenedores de residuos, toberas de desescombro, etc. estarán lo más cercano posible al local, sin que en ninguno de los casos entorpezca la circulación de la calle en la que se sitúe, al no ser posible la colocación de estos dentro del mismo.

Dichos espacios estarán marcados y protegidos conforme a lo establecido en el Proyecto Básico de Seguridad y Salud para garantizar en todo momento la seguridad de los usuarios y viandantes.

Pliego de prescripciones técnicas particulares en relación con el almacenamiento, manejo y separación de los RCDs dentro de la obra:

Las siguientes prescripciones se modificarán y ampliarán con las que el técnico redactor considere oportunas.

Evacuación de Residuos de Construcción y demolición (RCDs)

La evacuación de escombros, se podrá realizar de las siguientes formas:

- Lanzando libremente el escombro desde una altura máxima de dos plantas sobre el terreno, si se dispone de un espacio libre de lados no menores de 6 x 6 m.
- Por desescombrado mecanizado. La máquina se aproximará a la medianería como máximo la distancia que señale la documentación técnica, sin sobrepasar en ningún caso la distancia de 1 m. y trabajando en dirección no perpendicular a la medianería.
- El espacio donde cae escombro estará acotado y vigilado. No se permitirán hogueras dentro del edificio, y las hogueras exteriores estarán protegidas del viento y vigiladas. En ningún caso se utilizará el fuego con propagación de llama como medio de demolición.
- Se señalizarán las zonas de recogida de escombros.
- El conducto de evacuación de escombros será preferiblemente de material plástico, perfectamente anclado, debiendo contar en cada planta de una boca de carga dotada de faldas.
- El final del conducto deberá quedar siempre por debajo de la línea de carga máxima del contenedor.
- El contenedor deberá cubrirse siempre por una lona o plástico para evitar la propagación del polvo.
- Durante los trabajos de carga de escombros se prohibirá el acceso y permanencia de operarios en las zonas de influencia de las máquinas (palas cargadoras, camiones, etc.)
- Nunca los escombros sobrepasarán los cierres laterales del receptáculo (contenedor o caja del camión), debiéndose cubrir por una lona o toldo o, en su defecto, se regarán para evitar propagación del polvo en su desplazamiento hacia vertedero.

Carga y transporte de RCDs

- Toda la maquinaria para el movimiento y transporte de tierras y escombros (camión volquete, pala cargadora, dumper, etc.), serán manejadas por personal perfectamente formado y cualificado.
- Nunca se utilizará esta maquinaria por encima de sus posibilidades. Se revisarán y mantendrán de forma adecuada. Con condiciones climatológicas adversas se extremará la precaución y se limitará su utilización y, en caso necesario, se prohibirá su uso.
- Si existen líneas eléctricas se eliminarán o protegerán para evitar entrar en contacto con ellas.
- Antes de iniciar una maniobra o movimiento imprevisto deberá avisarse con una señal acústica.
- Ningún operario deberá permanecer en la zona de acción de las máquinas y de la carga. Solamente los conductores de camión podrán permanecer en el interior de la cabina si ésta dispone de visera de protección.
- Nunca se sobrepasará la carga máxima de los vehículos ni los laterales de cierre.
- La carga, en caso necesario, se asegurará para que no pueda desprenderse durante el transporte.
- Se señalizarán las zonas de acceso, recorrido y vertido.
- El ascenso o descenso de las cabinas se realizará utilizando los peldaños y asideros de que disponen las máquinas. Éstos se mantendrán limpios de barro, grasa u otros elementos que los hagan resbaladizos.

En el uso de palas cargadoras, además de las medidas reseñadas se tendrá en cuenta:

- El desplazamiento se efectuará con la cuchara lo más baja posible.
- No se transportarán ni izarán personas mediante la cuchara.
- Al finalizar el trabajo la cuchara deberá apoyar en el suelo.

En el caso de dumper se tendrá en cuenta:

- Estarán dotados de cabina antivuelco o, en su defecto, de barra antivuelco. El conductor usará cinturón de seguridad.
- No se sobrecargará el cubilote de forma que impida la visibilidad ni que la carga sobresalga lateralmente.
- Para transporte de masas, el cubilote tendrá una señal de llenado máximo.
- No se transportarán operarios en el dumper, ni mucho menos en el cubilote.
- En caso de fuertes pendientes, el descenso se hará marcha atrás.
- Se organizará el tráfico determinando zonas de trabajo y vías recirculación.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

Cuando en las proximidades de una excavación existan tendidos eléctricos con los hilos desnudos, se deberá tomar alguna de las siguientes medidas:

- Desvío de la línea.
- Corte de la corriente eléctrica.
- Protección de la zona mediante apantallados.
- Se guardarán las máquinas y vehículos a una distancia de seguridad determinada en función de la carga eléctrica.
- En caso de que la operación de descarga sea para la formación de terraplenes, será necesario el auxilio de una persona experta para evitar que al acercarse el camión al borde del terraplén, éste falle o que el vehículo pueda volcar. Por ello es conveniente la colocación de topes, a una distancia igual a la altura del terraplén y, como mínimo, 2 m.
- Se acotará la zona de acción de cada máquina en su tajo. Cuando sea marcha atrás o el conductor esté falto de visibilidad, estará auxiliado por otro operario en el exterior del vehículo. Se extremarán estas precauciones cuando el vehículo o máquina cambie de tajo y/o se entrecrucen itinerarios.
- En la operación de vertido de materiales con camiones, un auxiliar se encargará de dirigir la maniobra con objeto de evitar atropellos a personas y colisiones con otros vehículos.
- Los vehículos de carga, antes de salir a la vía pública, contarán con un tramo horizontal de terreno consistente, de longitud no menor a vez y media la separación entre ejes, ni inferior a 6 m.
- La carga, tanto manual como mecánica, se realizará por los laterales del camión o por la parte trasera. Si se carga el camión por medios mecánicos, la pala a no pasará por encima de la cabina. Cuando sea imprescindible que un vehículo de carga, durante o después del vaciado, se acerque al borde del mismo, se dispondrán topes de seguridad, comprobándose previamente la resistencia del terreno al peso del mismo.

Almacenamiento de RCDs

Para los caballeros o depósitos de tierras en obra se tendrá en cuenta lo siguiente:

- El material vertido en caballeros no se podrá colocar de forma que represente un peligro para construcciones existentes, por presión directa o por sobrecarga sobre el terreno contiguo.
- Deberán tener forma regular.
- Deberán situarse en los lugares que al efecto señale la dirección facultativa, y se cuidará de evitar arrastres hacia la zona de excavación o las obras de desagüe y no obstaculizará las zonas de circulación.
- No se acumularán terrenos de excavación junto al borde del vaciado, separándose del mismo una distancia igual o mayor a dos veces la profundidad del vaciado.
- Cuando el terreno excavado pueda transmitir enfermedades contagiosas, se desinfectará antes de su transporte y no podrá utilizarse, en este caso, como terreno de préstamo, debiendo el personal que lo manipula estar equipado adecuadamente.
- Los acopios de cada tipo de material se formarán y explotarán de forma que se evite su segregación y contaminación, evitándose una exposición prolongada del material a la intemperie, formando los acopios sobre superficies no contaminantes y evitando las mezclas de materiales de distintos tipos.
- Si se prevé la separación de residuos en obra, éstos se almacenarán, hasta su transporte a planta de valorización, en contenedores adecuados, debidamente protegidos y señalizados.
- El responsable de obra adoptará las medidas necesarias para evitar el depósito de residuos ajenos a la obra.

Valoración del coste de la gestión de RCDs:

A continuación se desglosa el capítulo presupuestario correspondiente a la gestión de los residuos de la obra:

Tipo de RCD	Estimación (m³)	Precio gestión en Planta/Vertedero/Cantera/Gestor (€/m³)*	Importe (€)	% estimado del presupuesto de la obra
RCDs Nivel I				
Tierras y pétreos de la excavación	---	---	---	---
Total RCDs Nivel I			---	---
RCDs Nivel II				
Rcd Naturaleza Pétreo	89,5	4,76	426,02	0,37%
Rcd Naturaleza no pétreo		4,76		
Rcd Potencialmente peligrosos	---	---	---	---
Total RCDs Nivel II			426,02	0,37%

* En ausencia de datos se establecen los precios de gestión acorde a lo establecido en la base de costes de la construcción de Andalucía (BCCA). El contratista, posteriormente, se podrá ajustar a la realidad de los precios finales de contratación.

ANEXO VIII.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY 7/2007 SOBRE LA CALIDAD AMBIENTAL

El presente documento trata de justificar el cumplimiento de la Ley 7/2007 sobre Gestión Integral de la Calidad Ambiental en Andalucía, publicada en el B.O.E. nº 190, de fecha 9 de Julio de 2009.

AMBITO DE APLICACIÓN

El uso al que se destinará el local objeto de actuación, **ESTABLECIMIENTO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS**, se encuentra incluido en el **ANEXO I** de la presente ley, siendo la categoría de actuación a la que debe someterse la de **CALIDAD AMBIENTAL (CA)**.

PARÁMETROS CONSIDERADOS

Ruidos y vibraciones: No existe maquinaria exterior que pueda generar este tipo de riesgo. Todas las maquinarias utilizadas en aseos, zonas de trabajo o público se encuentran situadas dentro de dichos espacios e independientes de cualquier otra estancia.

Emisiones a la atmósfera: No se prevé ningún tipo de emisión a la atmósfera de agentes contaminantes.

Utilización del agua y vertidos líquidos: No se prevé la utilización incontrolada de agua en el local, canalizándose todas las aguas sucias y fecales mediante la red existente de saneamiento hacia la red general de alcantarillado. Se procurará que los productos utilizados para la limpieza del local sean lo más biodegradables y/o ecológicos posibles.

Generación, almacenamiento y eliminación de residuos: Todos los residuos generados por la actividad del local pertinente de estudio serán almacenados provisionalmente en contenedores adecuados hasta ser retirados al vertedero mancomunado.

Almacenamiento de productos: Los productos almacenados en el local se encontrarán en estanterías, armarios, neveras adecuadas en el local. Por otra parte los productos de limpieza se alojarán en mueble específico cerrado bajo llave.

MEDIDAS CORRECTORAS PROPUESTAS

Al objeto de conseguir una mejora sustancial en la reducción y optimización de los consumos del establecimiento, generar menos residuos, y lograr una mejor relación de la actividad con el entorno, se tomarán las siguientes medidas medioambientales:

- Realización de cursos de implantación de sistemas de gestión medioambiental a los trabajadores del establecimiento.
- Incorporar un apartado de temas medioambientales en todas las reuniones del personal.
- Fomento de los entornos naturales culturales e históricos de la zona a través de folletos turísticos.
- Reducción de consumos de agua y energía eléctrica con las siguientes prácticas:
 - Instrucciones al personal para el apagado de luces y optimización del uso de aparatos eléctricos.
 - Instalación en zonas comunes de temporizadores de iluminación.
 - Instalación de bombillas y lámparas de bajo consumo en todas las instalaciones del local.
 - Instalación de grifos monomando con sistemas de reducción de caudal y cisternas de doble pulsación.
 - Colocación de paneles informativos de sensibilización a los trabajadores para optimizar el consumo de agua.

MEDIDAS DE SEGUIMIENTO Y CONTROL

Se establecerá un programa ambiental para lograr los objetivos que se establezcan para la mejora continua de la gestión medioambiental. Al objeto de lograr una mejora sustancial en la reducción y optimización de los consumos y de la generación de residuos para lograr una mejor relación con el entorno, se propone lo siguiente:

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

Optimización del consumo de energía eléctrica:

- Comprobación del consumo mensual de KW para detectar cualquier posible anomalía.

Optimización del consumo de agua:

- Comprobación del consumo mensual para detectar cualquier tipo de anomalía.

Sensibilización de los trabajadores:

- Fomentar el consumo responsable de las energías no renovables así como el disfrute de los entornos naturales y culturales cercanos con el máximo respeto a los mismos para lograr su óptima conservación insistiendo en la necesidad de la colaboración de todos para lograr los objetivos comunes de la sociedad en la preservación de nuestro entorno.

GESTION DE RESÍDUOS DE LA PROPIA ACTIVIDAD

MATERIAS PRIMAS, PRODUCTOS INTERMEDIOS Y ACABADOS

Los materiales a la venta son fundamentalmente café y bebidas.

Los residuos producidos en la actividad se pueden dividir en los siguientes:

- Residuos domiciliarios: materia orgánica, envases, papel y cartón, vidrio
- Residuos especiales: residuos de limpieza, voluminosos (enseres domésticos, muebles, residuos de aparato eléctricos y electrónicos)

Los residuos industriales que se clasifican en peligrosos y no peligrosos. Entre los residuos producidos se encuentran los aceites usados, considerado un residuo industrial no peligroso.

MEDIDAS CORRECTORAS Y BUENAS PRÁCTICAS

Para obtener una buena gestión de residuos urbanos es necesario clasificarlos y separarlos adecuadamente para su posterior retirada por la empresa autorizada de gestionarlos.

- Los residuos producidos por las materias primas, envases, papel, cartón y vidrio serán clasificados en origen para su posterior reciclado.
- Los aceites usados generados en las actividades de restauración deberán ser almacenados en envases homologados, situándose en sitios adecuados para su posterior recogida por un gestor autorizado. En ningún caso, verter los aceites en los desagües del local.
- Gestionar adecuadamente las freidoras y los aceites usados de las cocinas, entregándolos a un gestor autorizado.
- Realizar campañas de formación e información entre los trabajadores para la correcta gestión de los residuos y la minimización de sus productos.
- Evitar el exceso de empaquetamiento de la comida para llevar.
- Mantener los contenedores o recipientes de residuos en las correctas condiciones de higiene y seguridad.
- Contactar con los organismos o empresas que gestionan residuos.
- No utilizar vajillas desechables.
- Elegir productos que presenten ventajas ambientales, que dispongan de una eco etiqueta y produzcan menos residuos, sean duraderos y contengan menos sustancias perjudiciales.
- Aprovechar las toallas o manteles viejos como trapos de limpieza.
- Comprar productos libres de sustancias tóxicas y que sean fácilmente reutilizables o reciclables.
- Disponer de aparatos eléctricos que tengan un diseño para una larga vida, sus piezas sean intercambiables y fáciles de reparar
- Comprar la cantidad necesaria de productos para prevenir deterioros, para evitar la ocupación innecesaria de espacio y caducidades, que sólo generan residuos.
- Barrer la zona de comedores y terrazas en lugar de utilizar mangueras para su limpieza.
- Seleccionar productos no tóxicos. Elegir productos que no requieran un almacenaje especial, como ventilación, o sean peligrosos.
- Adquirir productos concentrados de limpieza y, de ser posible, a granel. Estos contienen más producto por menos envase.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

- Pedir a los suministradores que retiren los embalajes que no se van a utilizar.
- La evacuación de aguas fecales provenientes de los aseos se conectarán a la red general.

CONSUMO DE AGUA

El agua a utilizar provendrá de la red municipal de agua potable.

- Consumo medio estimado: entre 80 y 100 litros aproximadamente
- Se colocarán sistemas de ahorro en grifos tanto en cocina como en aseos.

MEDIDAS CORRECTORAS Y BUENAS PRÁCTICAS

- Utilizar sistemas de grifos de agua. De esta manera se obtienen las mismas prestaciones con un menor consumo y se consiguen ahorros de hasta un 50%
- Procurar lavar los alimentos en barreños o bandejas y no directamente con agua.
- Si se necesita lavar a mano, llenar el fregadero con agua y jabón e introducir en los platos que se van a lavar.
- Utilizar preferentemente el lavavajillas y poner en marcha sólo cuando esté completamente lleno. Seleccionar una temperatura de lavado no muy elevada, ya que el mayor consumo energético se produce por el calentamiento del agua.
- Instalar sistemas de descarga duales en el inodoro. Colocar una botella de agua o arena en la cisterna para reducir el volumen de agua gastada o bajar la boya para reducir el llenado de la cisterna.
- Evitar el derroche de agua: utilizar la imprescindible y asegurarse de que los grifos queden bien cerrados y que las cisternas no tengan pérdidas.

CONSUMO DE ENERGÍA

- Se colocarán sistemas de iluminación eficientes, tipo led.
- Se colocará el aislamiento térmico en paredes y techo necesario para dotar al local de confortabilidad y procurar una máxima eficiencia energética.

MEDIDAS CORRECTORAS Y BUENAS PRÁCTICAS

- Evitar que los alimentos que se introduzcan en los refrigeradores estén calientes, ya que el consumo energético se incrementa considerablemente
- Cerrar correctamente las cámaras frigoríficas para evitar pérdidas al exterior
- No apagar las cámaras enfriadoras durante las noches o cuando el establecimiento está cerrado. El gasto de energía eléctrica aumenta en el momento que las vuelva a encender, pues los motores trabajarán al máximo hasta que se alcance de nuevo la temperatura deseada.
- Evitar colocar los aparatos de frío cerca de fuentes de calor, ya que los motores tendrán que funcionar de continuo
- Evitar que los alimentos que se introduzcan en los refrigeradores estén calientes, ya que el consumo energético se incrementa considerablemente
- Limpiar periódicamente las superficies de hornos, fuegos, placas, etc. para evitar que las grasas puedan impedir la transmisión de calor.
- Emplear recipientes y ollas adecuadas al tamaño del fogón para evitar pérdidas de energía.
- No apagar los tubos fluorescentes en zonas donde se vayan a volver a encender en breve, ya que el mayor consumo energético se produce en el encendido.
- Evitar las pérdidas de calor instalando contraventanas o cortinas gruesas. Procurar poner las cortinas detrás de los radiadores y no delante.
- Dar un uso razonable a la calefacción y al aire acondicionado. Estos no deben crear un ambiente opuesto al de la estación del año, sino un ambiente confortable.
- Instalar temporizadores de luz en los servicios.
- Revisar periódicamente los equipos de refrigeración.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



- Aprovechar la luz solar para evitar un consumo de energía innecesario.
- Instalar mecanismos de apagado automático de la luz en áreas normalmente desocupadas como son los almacenes, los servicios, etc.
- Colocar temporizadores y termostatos en las instalaciones eléctricas y de climatización.
- Ajustar las puertas y ventanas para que no haya pérdidas o alteración del clima anterior.
- Usar lámparas de bajo consumo.
- Limpiar periódicamente los ventanales, luminarias y lámparas.
- Limpiar las juntas de las puertas de los frigoríficos para que cierren herméticamente.
- Adquirir de bajo consumo energético (bombillas),

RUIDOS

- Se colocará perlita en todo el local además de techo acústico y aislamiento en paredes así como dispositivos que amortigüen las vibraciones de la maquinaria del local.
- Las máquinas externas de aire acondicionado tendrán un nivel de ruido menor de 30 db.
- Se adjunta estudio acústico firmado por técnico competente, no obstante se describen también en esta sección las medidas correctoras y buenas prácticas.

MEDIDAS CORRECTORAS Y BUENAS PRÁCTICAS

- Colocar doble acristalamiento en las ventanas y utilizar puertas de materiales pesados o incluso puertas dobles para aislar del ruido.
- Para corregir la acústica, reducir la reverberación del sonido en los mismos tapizando las paredes con materiales absorbentes acústicos, como cortinas, tapices, fibra de vidrio, etc.
- Procurar que las instalaciones de aire acondicionado sean lo más silenciosas posible, aislando los equipos mediante pantallas acústicas o carcasas insonorizadas.
- Evitar la carga y descarga de mercancías en horario de descanso.
- A la hora de comprar cualquier maquinaria, tener en cuenta el ruido y la vibración que produce y procurar minimizar las molestias que pueda causar.
- Para procurar el aislamiento de vibraciones, colocar en los suelos revestimientos, moqueta con una primera capa elástica o un suelo flotante apoyado sobre una lámina elástica.

OLORES

Presencia de filtros, sistemas de ventilación:

Se dispondrá de campana extractora en cocina o sobre el elemento productor de humos u olores, ésta estará dotada de filtro antigrasa de fácil mantenimiento. Las zonas donde se cocina, mueven grandes masas de aire para poder controlar los contaminantes y por ello es necesario que tengan un diseño con aportación de aire primario para evitar el gasto innecesario de aire calefaccionado.

Tendrán filtros de carbono activo para evitar propagar olores a la atmósfera.

El punto de evacuación de los humos y olores deberá estar situado a 1 metro por encima de cualquier edificación en un radio de 10 metros y de cualquier hueco de ventilación en un radio de 50 metros. En caso de no ser posible el cumplimiento de esta condición, se puede permitir la salida de humos por fachada siempre que ésta se realice 2.5 metros por encima de la acera y no exista ningún hueco de ventilación por encima de la salida de humos proyectada.

MEDIDAS CORRECTORAS Y BUENAS PRÁCTICAS

- Evitar el aumento térmico que provocan los focos de calor de la actividad en las viviendas colindantes.
- Incluir medios y equipos para corregir y filtrar los olores.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

ANEXO IX.- JUSTIFICACIÓN DEL RENDIMIENTO DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS (RITE)

1.-OBJETO

El objeto de esta Memoria Técnica de Diseño es describir y justificar las instalaciones térmicas previstas para el establecimiento de 3 apartamentos turísticos en Tarifa (Cádiz), cumpliendo con el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias IT 1 a IT 4.

2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS INSTALACIONES

El conjunto se compone de tres apartamentos turísticos con sistemas individuales de climatización tipo split, producción de agua caliente sanitaria mediante aerotermos de bomba de calor y ventilación mecánica en aseos y cocinas.

3.- PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA (ACS)

La producción de ACS se realiza mediante dos aerotermos de bomba de calor modelo Mundoclimate BBC300, con una potencia térmica unitaria de 1,9 kW. El volumen total acumulado es de 668 L a 60 °C, equivalente a 1202 L a 40 °C tras mezcla. La instalación se ha dimensionado para una ocupación máxima de diez plazas.

Parámetro	Valor
Temperatura agua fría (Tf)	15 °C
Temperatura servicio (T40)	40 °C
Temperatura acumulación (Talm)	60 °C
Plazas previstas	6
Volumen acumulado total	668 L a 60 °C
Potencia térmica total ACS	3,8 kW

Demanda ACS diaria:	280 l/día
Climatización de piscinas:	No
Sistema/tecnología empleada:	Aerotermia SCOPdhw>2,5
Modelo utilizado:	Mundoclimate BBC 300
SCOPdhwUNE 16147:2017:	3,48
Ptémica:	1,9 kW

MARCA	MODELO	VOLUMEN ALMACENAMIENTO (l)	POTENCIA CALORÍFICA (kW) Condiciones: (T. ambiente = 7°C / T. agua entrada = 10°C / T. producción ACS = 55°C)	SCOPDHW (UNE EN 16147:2017) Condiciones: (T. ambiente = 14°C / T. agua entrada = 10°C / T. producción ACS = 55°C)	hwh (zona cálida) Eficiencia energética estacional de calefacción según Reglamento UE nº 812/2013 para T. ambiente = 14°C	Resistencia eléctrica de apoyo (kW)	Clase ErP	Perfil ErP
MUNDOCLIMA AEROTHERM	BBC 200	176	1,4	3,02	125%	1,5	A+	L
MUNDOCLIMA AEROTHERM	BBC 200 S	168	1,4	3,02	125%	1,5	A+	L
MUNDOCLIMA AEROTHERM	BBC 300	284	1,9	3,48	143%	1,5	A+	XL
MUNDOCLIMA AEROTHERM	BBC 300 S	272	1,9	3,48	143%	1,5	A+	XL

4.- CLIMATIZACIÓN

Cada apartamento dispone de unidades tipo split independientes, con potencias de 3,5 kW en refrigeración y 3,8 kW en calefacción. Los equipos presentan rendimientos estacionales SEER > 6 y SCOP > 4. El control se realiza mediante termostatos individuales por estancia, permitiendo una gestión eficiente y confortable.



5.- VENTILACIÓN

La ventilación se efectúa mediante extracción mecánica en aseos y cocinas, con conductos de Ø125 mm y rejillas de extracción. Los caudales cumplen la IT 1.1.4.2.2 del RITE: 50–70 L/s en cocinas y 30 L/s en aseos. La admisión se realiza por aberturas de paso en carpintería y zonas comunes.

6.- MEDIDAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

Las instalaciones térmicas están diseñadas para minimizar el consumo de energía primaria y reducir las emisiones asociadas. Se aplican las siguientes medidas: aislamiento térmico adecuado en redes, control individual de temperatura, utilización de equipos de alta eficiencia y reducción de pérdidas en distribución. Las bombas de calor para ACS suponen una fuente renovable de energía conforme a las exigencias del DB-HE 4.

7.- PREVENCIÓN DE LEGIONELA

Para el cumplimiento del RD 487/2022 sobre prevención y control de Legionela, se prevén los siguientes puntos:

- Los materiales en contacto con el agua son adecuados para temperaturas elevadas y no presentan zonas muertas.
- Se garantiza la estanqueidad y correcta circulación del agua, disponiendo de suficientes puntos de purga correctamente dimensionado.
- Se facilitará la accesibilidad de todos los equipos.
- Se tendrá aporte de Filtración según CTE.
- Se mantendrá la temperatura de agua fría por debajo de los 20°C.
- Se dotará a los depósitos de sistema de medida de temperatura del agua interior con dosificador automático de desinfectante y una válvula de purga accesible.
- El sistema de ACS dispone de acumuladores cerrados de pequeño volumen con programas automáticos de elevación de temperatura a 60–70 °C para desinfección térmica.
- Los materiales en contacto con el agua son adecuados para temperaturas elevadas y no presentan zonas muertas.

8.- PLAN DE MANTENIMIENTO E INSPECCIONES

De acuerdo con la IT 3 del RITE, las instalaciones térmicas serán objeto de mantenimiento preventivo con la siguiente periodicidad: revisión trimestral de filtros y conexiones, semestral de intercambiadores y válvulas de seguridad, y anual de eficiencia energética. Al tratarse de una instalación de potencia ≤ 70 kW, las inspecciones periódicas de eficiencia se realizarán cada 4 años.

9.- CONCLUSIÓN

La instalación térmica presenta una potencia total que se encuadra en el rango 5 kW ≤ P ≤ 70 kW, siendo preceptiva la presente Memoria Técnica de Diseño conforme al artículo 15 del RITE. El diseño garantiza el cumplimiento de las Instrucciones Técnicas IT 1.1 a IT 1.4, asegurando la eficiencia energética, seguridad, confort y calidad del aire interior exigidos, así como la prevención de legionela.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

1.- OBJETO

El presente Estudio Acústico Preoperacional se incorpora como anexo al Proyecto de Ejecución, con el objeto de justificar el cumplimiento de la normativa vigente en materia de protección frente a la contaminación acústica, en relación con la actividad proyectada.

El contenido de este anexo se integra con el resto de la documentación del proyecto, en particular con la memoria descriptiva, la memoria constructiva y los planos de arquitectura e instalaciones, sirviendo como justificación técnica previa al inicio de la actividad.

2.- ACTIVIDAD

La actividad proyectada consiste en la adecuación de un local existente para su uso como establecimiento de apartamentos turísticos, organizado en cuatro apartamentos tipo estudio, con un uso asimilable al residencial.

La actividad no contempla la realización de espectáculos, reproducción de música amplificada, eventos, ni el uso de maquinaria industrial o recreativa. Las fuentes sonoras asociadas a la actividad son exclusivamente las propias de un uso residencial ordinario, tales como electrodomésticos, climatización doméstica y presencia de personas.

La ocupación prevista es reducida y acorde con el uso residencial, estimándose una ocupación media de una a dos personas por apartamento, sin concentración simultánea de usuarios en espacios comunes.

3.- DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO Y COLINDANTES

Emplazamiento: La actividad se ubica en un local sito en C\ Amador de los Ríos nº23. P. baja, local 1 en Tarifa (Cádiz). Se trata de un local destinado a Vivienda de uso turístico.

Se encuentra en la planta baja a nivel de calle de un edificio residencial con tres plantas más.

Tiene una superficie útil de 140,71 m2 distribuidos según plano AR03 en anexos. El acceso a los apartamentos se realiza desde la C/ Amador de los Ríos.

A efectos del artículo 28 del R.P.C.A.A., se trata de un área de sensibilidad acústica tipo:

"a" con Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



El local donde se desarrolla la actividad comparte cerramientos con:

- Colindante SO: vía pública
- Colindante NE: local comercial
- Colindante SE: vía pública
- Colindante NO: local comercial
- Colindante superior: vivienda

A efectos de la normativa acústica vigente, únicamente se considera recinto protegido el colindante superior, correspondiente a una vivienda. El resto de colindantes se consideran recintos no protegidos o espacios exteriores, evaluándose su afección conforme a los valores límite de inmisión exterior establecidos en la normativa de aplicación.

4.- CARACTERÍSTICAS ACÚSTICA DEL RECINTO EMISOR

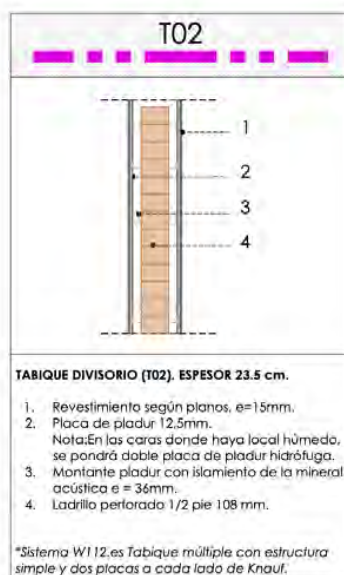
4.1.- Descripción constructiva

El recinto emisor se desarrolla íntegramente en planta baja, bajo una vivienda destinada a uso residencial.

Las alturas libres interiores son variables, con valores aproximados de 2,70 m en zonas con falso techo desmontable y de 3,20 m a 3,33 m en zonas con falso techo continuo, lo que determina volúmenes interiores moderados y compatibles con un comportamiento acústico propio de uso residencial.

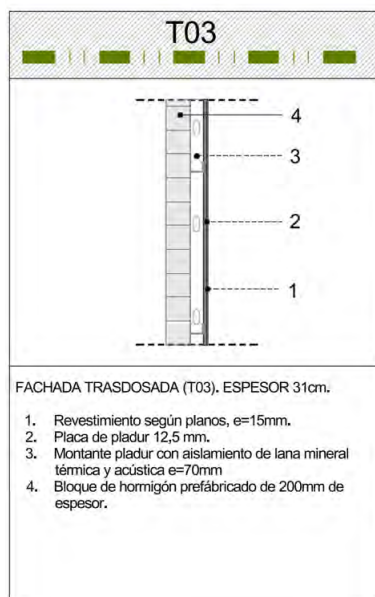
Las particiones interiores y cerramientos se ejecutan conforme a las soluciones constructivas definidas en el Proyecto de Ejecución, incluyendo:

- Partición vertical de separación entre apartamentos y con respecto a zonas comunes: tabique formado por montante de 36 mm con placas de yeso laminado 12,5mm a cada lado y con lana mineral de 36 mm en el montante y ladrillo perforado de medio pie 108 mm



- Partición horizontal con respecto a viviendas existentes: forjado existente más falso techo de placas de yeso laminado.

- Partición horizontal suelo entre apartamentos: losa existente y pavimento cerámico.
- Partición vertical con respecto a la vía pública: cerramiento existente formado por bloque de hormigón de 200mm de espesor trasdosado por montante de 36 mm con placas de yeso laminado 12,5mm a un lado y con lana mineral de 36 mm en el montante



- Ventanas oscilobatientes con acristalamiento doble de (4+4/12/5) de PVC

4.2.- Localización de focos de ruido

Los focos generadores de ruido que pueden producir niveles de emisión significativos corresponden a los siguientes equipos:

La relación de maquinaria y equipos con emisión de ruidos se detalla a continuación:

Emisores interiores:

Campana extractora de cocina	32dBA
Extractor mecánico ubicado en techo de baño	54dBA
Unidad interior de aire acondicionado tipo Split	45dBA
Total:	54,5dBA

Emisores exteriores:

Unidad exterior de aire acondicionado (cubierta)	57dBA
Salida de aire extracción (fachada)	54dBA
Total:	58,8dBA

Los sistemas de ventilación y climatización se disponen de forma individualizada por apartamento, sin equipos centralizados ni conductos comunes de gran sección. La extracción de cocinas y aseos se realiza mediante conductos independientes, con descarga directa al exterior, minimizando la transmisión de ruido estructural.

4.3.- Nivel global de emisión sonora característico

Por otro lado, para la determinación del nivel global de presión sonora característico de la actividad se decide entre las dos alternativas posibles:

- a) El ruido total estimado corresponde a la suma de los niveles de presión sonora de los distintos elementos generadores de ruido existentes en el local.
- b) Según la **ordenanza municipal del Ayuntamiento de Tarifa** los apartamentos y viviendas con fines turísticos estarán sujetas a los requisitos establecidos para actividades de tipo 1 en el artículo 45 teniendo un nivel sonoro de emisión de hasta 85 dBA.

Siendo la opción b) la escogida, dado a su carácter más restrictivo.

5.- NORMATIVA ACÚSTICA DE APLICACIÓN

- Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Decreto 50/2025, por el que se aprueba el Reglamento para la Preservación de la Calidad Acústica en Andalucía.
- Documento Básico DB-HR del Código Técnico de la Edificación.
- Ordenanza municipal vigente en materia de protección frente a la contaminación acústica.

6.- VALORACIÓN DE LA SITUACIÓN ACÚSTICA PREOPERACIONAL

6.1.- Situación acústica original

A la vista de la configuración constructiva del edificio, de la distribución del recinto, de las soluciones proyectadas y de la disposición de los focos emisores de ruido, se procede a la valoración de la situación acústica preoperacional.

El análisis se centra en la posible afección al recinto protegido situado en la planta superior, así como en la inmisión sonora al exterior a través de fachada.

Considerando el bajo nivel de emisión real de los equipos, la adopción conservadora de un nivel de referencia de 85 dBA, y la ejecución de las soluciones constructivas previstas en el proyecto, no se prevén superaciones de los valores límite de inmisión sonora establecidos por la normativa.

6.2. Evaluación de la afección a recintos colindantes

La separación entre el recinto de la actividad y la vivienda superior se realiza mediante un forjado continuo, cuya eficacia acústica, junto con los falsos techos y soluciones constructivas previstas, permite garantizar el cumplimiento de los valores límite de inmisión sonora y de aislamiento exigidos.

Respecto a los colindantes laterales y al exterior, la afección acústica se considera compatible con los objetivos de calidad acústica, dada la inexistencia de focos ruidosos significativos y la naturaleza residencial de la actividad.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



6.3.- Hipótesis de cálculo

Se adoptan las siguientes hipótesis, de carácter conservador:

- Nivel global de emisión sonora característico de la actividad:

$$L_{em} = 85 \text{ dBA}$$

- Periodo considerado: nocturno
- Recinto receptor protegido: vivienda situada en planta superior
- Tipo de ruido: continuo equivalente, ponderado A
- Tiempo de reverberación del recinto receptor, conforme a DB-HR:

$$T=0,5s$$

Los cálculos acústicos se realizan conforme a los criterios establecidos en la normativa vigente, empleando magnitudes logarítmicas y parámetros normalizados, de acuerdo con las normas UNE-EN ISO 1996 y UNE-EN ISO 16283, así como con el Documento Básico DB-HR del Código Técnico de la Edificación.

6.4.- Cálculo de la inmisión sonora al recinto protegido

La evaluación de la transmisión de ruido aéreo entre el recinto emisor y el recinto receptor se realiza mediante el índice de aislamiento acústico normalizado $D_{nT,A}$, definido según la norma UNE-EN ISO 16283

El elemento separador entre la actividad y la vivienda superior está constituido por un forjado continuo, complementado con falso techo continuo, cuya capacidad de aislamiento acústico puede estimarse conforme a valores habituales recogidos en el Documento Básico DB-HR.

De acuerdo con la tipología constructiva prevista, se adopta un valor estimado de:

$$D_{nT,A} \approx 60 \text{ dBA}$$

Obteniéndose el nivel de presión sonora en el recinto receptor de $L_2 = 25 \text{ dBA}$

Dado que el valor límite de inmisión sonora en dormitorios de uso residencial durante el periodo nocturno, conforme a la normativa vigente, es de 25dBA, vemos que el establecimiento cumple.

La actividad proyectada no genera ruidos de impacto significativos distintos de los propios de un uso residencial ordinario.

El forjado separador, junto con los pavimentos y falsos techos previstos en el proyecto, permite cumplir los valores exigidos por el Documento Básico DB-HR para ruido de impacto, no previéndose afecciones relevantes ni transmisión de vibraciones a los recintos colindantes.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

7.- MEDIDAS ACÚSTICAS PREVISTAS EN EL PROYECTO

El proyecto contempla la ejecución de las soluciones constructivas y de instalaciones necesarias para garantizar el adecuado comportamiento acústico del conjunto, no considerándose necesarias medidas correctoras adicionales.

En particular, se dispone:

- Correcta ejecución de los falsos techos continuos.
- Adecuada sujeción antivibratoria de los equipos de climatización.
- Sellado perimetral de pasos de instalaciones y encuentros constructivos.

8.- CONCLUSIONES

Del análisis efectuado en el presente Estudio Acústico Preoperacional, incorporado como anexo al Proyecto de Ejecución, y a la vista de los cálculos justificativos realizados, se desprenden las siguientes conclusiones:

1. La actividad proyectada, consistente en la implantación de apartamentos turísticos, presenta un comportamiento acústico asimilable al de un uso residencial, sin generación de focos sonoros significativos distintos de los propios de una vivienda convencional.
2. El nivel global de emisión sonora característico adoptado para la evaluación, fijado en 85 dBA conforme al criterio más restrictivo de la normativa municipal aplicable, constituye una hipótesis conservadora, siendo los niveles reales de emisión previsibles sensiblemente inferiores.
3. La evaluación de la transmisión de ruido aéreo al recinto protegido colindante situado en la planta superior, realizada mediante el índice de aislamiento acústico normalizado $D_{nT,ADnT,A}$, permite estimar un nivel de inmisión sonora de 25 dBA, valor que cumple con el límite máximo establecido para periodo nocturno en áreas de uso residencial.
4. La configuración constructiva prevista en el Proyecto de Ejecución, incluyendo el forjado separador y los falsos techos continuos, garantiza asimismo el cumplimiento de las exigencias en materia de ruido de impacto, no previéndose afecciones relevantes ni transmisión de vibraciones a los recintos colindantes.
5. En relación con la afección acústica al exterior, y atendiendo a la disposición de los focos emisores, a las características de los cerramientos de fachada y a la ausencia de ruido impulsivo o tonal, no se prevé superación de los valores límite de inmisión sonora establecidos por la normativa vigente.

En consecuencia, se concluye que la actividad proyectada resulta acústicamente compatible con su entorno y cumple con las exigencias establecidas en la normativa de protección frente a la contaminación acústica, no siendo necesarias medidas correctoras adicionales distintas de las ya previstas en el Proyecto de Ejecución.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

