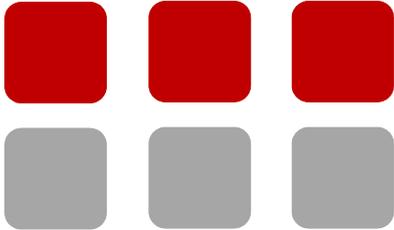
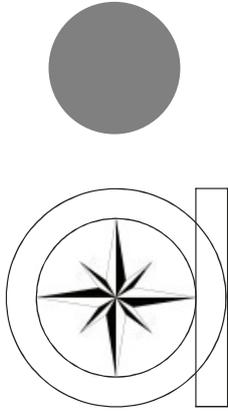


**PROYECTO DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL
DE ESTABLECIMIENTO DE APARTAMENTOS
TURÍSTICOS EN C/ FOTÓGRAFO JOAQUÍN
GIRÁLDEZ RIAROLA, 6, LOCALES 4, 5 Y 6.
UTRERA (SEVILLA)**



Solicitante: CONSOLACIÓN GUTIÉRREZ DORANTE
Arquitecto Técnico: JOSÉ RODRÍGUEZ APRESA





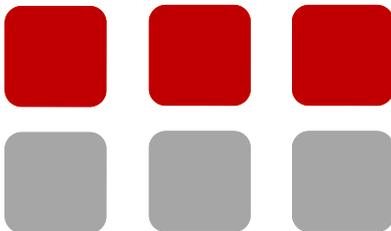
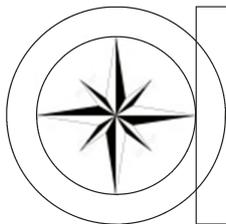
MEMORIA

- 1 OBJETO
- 2 AGENTES INTERVINIENTES
- 3 INFORMACIÓN PREVIA
- 4 ACTIVIDAD A IMPLANTAR
- 5 MAQUINARIA, EQUIPOS Y PROCESO PRODUCTIVO A UTILIZAR
- 6 MATERIALES EMPLEADOS, ALMACENADOS Y PRODUCIDOS CONTROL DE CALIDAD
- 7 RIESGOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y MEDIDAS CORRECTORAS PROPUESTAS
- 8 MEDIDAS DE SEGUIMIENTO Y CONTROL

PLANOS

- 1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 2 DISTRIBUCIÓN





MEMORIA

1 OBJETO

Se redacta el presente Proyecto de Calificación Ambiental de ESTABLECIMIENTO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS con el objeto de definir los elementos que van a componer la actividad, así como justificar el cumplimiento de la normativa obligatoria, a fin de obtener la preceptiva Licencia de Actividad.

2 AGENTES INTERVINIENTES

Solicitante: CONSOLACIÓN GUTIÉRREZ DORANTE

Técnico Redactor: José Rodríguez Apresa. Arquitecto Técnico
Colegiado nº 2.834. COAAT Sevilla

3 INFORMACIÓN PREVIA

Emplazamiento

C/ FOTÓGRAFO JOAQUÍN GIRÁLDEZ RIAROLA N.º 6, LOCALES 4, 5 Y 6. Utrera 41710 (Sevilla).

Referencia catastral

Las referencias catastrales de lo locales son las siguientes:

Local 4: 3380401TG5138S0008YB

Local 5: 3380401TG5138S0009UZ

Local 6: 3380401TG5138S0010TL

Antecedentes y condicionantes de partida

La actividad para la que se redacta este documento se implantará en 3 locales ubicados en la planta alta de un inmueble de 2 plantas de altura(B+1), que forma parte de una promoción en manzana completa delimitada por las calles De Los Puertos, Fotógrafo Joaquín Giráldez Riarola, Maestro José Salazar Rodríguez y Pintor Manuel Cañas Martínez, en cuyos extremos se crearon dos núcleos, de 2 plantas de altura, con locales para uso terciario.

Aunque los locales pertenecen a un edificio construido sobre manzana completa, catastralmente se encuentra dividido en varias fincas independientes de distintas superficies, la mayoría destinadas a Uso Residencial, que es el uso característico de la manzana, quedando los dos núcleos referidos con Uso Terciario (hospedaje, comercial, oficinas...), establecidos como usos compatibles en el Plan Parcial del sector.

Los locales objeto de este documento se ubican en el extremo Sur de la manzana, en la planta alta del mismo. Los locales 5 y 6 son colindantes entre sí y se localizan en la parte Este del inmueble presentando fachada a c/ Maestro José Salazar Rodríguez, de 14,62 m de longitud, y a c/ Pintor Manuel Cañas Martínez, de 18,04 m de longitud. Los linderos de estos dos locales son, mirando desde la fachada a / Maestro José Salazar Rodríguez: por la derecha con vuelo de c/ Pintor Manuel Cañas Martínez; por el fondo con vestíbulo de planta desde el que se accede a ambos y con vuelo sobre pasillo de acceso desde c/ Pintor Manuel Cañas Martínez que lo separa de las viviendas; y por la izquierda con vuelo sobre rampa de acceso al sótano del conjunto edificado.

El local 4 se localiza en la parte Oeste del inmueble, presentando fachada a c/ Fotógrafo Joaquín Giráldez Riarola, de 8,85 m de longitud, y a c/ Maestro José Salazar Rodríguez, de 14,57 m de longitud. Linda, mirando desde c/ Maestro José Salazar Rodríguez, por la derecha con vuelo sobre rampa de acceso al sótano del conjunto edificado y vestíbulo de planta desde el que se accede, por la izquierda con c/ Fotógrafo Joaquín Giráldez Riarola; y por el fondo con vuelo sobre pasillo de acceso desde c/ Fotógrafo Joaquín Giráldez Riarola que lo separa de las viviendas

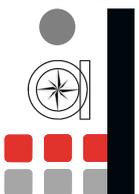
El local 4 se divide en 4 apartamentos, el local 5 en 2 y el local 6 en 3 apartamentos. Todos disponen de baño en su interior, zona de cocina y espacio común para salón, comedor y dormitorio. Las superficies útiles de los apartamentos son las siguientes:

	Superficie útil (m2)		Superficie útil (m2)
Apartamento 1		Apartamento 6	
Sala	24,10	Local	29,95
Aseo	3,29	Aseo	3,25
Total Apartamento 1	27,39	Total Apartamento 6	33,20
Apartamento 2		Zona Común 2	
Sala	22,77	Pasillo 2	1,52
Aseo	3,37	Total Zona Común 2	1,52
Total Apartamento 2	26,14	Apartamento 7	
Apartamento 3		Sala	27,50
Sala	26,39	Aseo	3,80
Aseo	2,95	Total Apartamento 7	31,30
Total Apartamento 3	29,34	Apartamento 8	
Apartamento 4		Sala	31,80
Sala	23,68	Aseo	3,35
Aseo	4,08	Total Apartamento 8	35,15
Total Apartamento 4	27,76	Apartamento 9	
Zona Común 1		Sala	32,90
Pasillo 1	8,16	Aseo	3,05
Total Zona Común 1	8,16	Total Apartamento 9	35,95
Apartamento 5		Zona Común 3	
Local	30,48	Pasillo 3	10,05
Aseo	3,25	Total Zona Común 3	10,05
Total Apartamento 5	33,73	TOTAL	299,69

La superficie construida total de los 3 locales es de 341,90 m² y la zona común de planta alta que comunica los 3 computa una superficie de 71,01 m².

La altura libre de los locales es de 2,80 m.

El acceso al conjunto puede realizarse tanto desde c/ Fotógrafo Joaquín Giráldez Riarola como desde c/ Pintor Manuel Cañas Martínez.



En la planta baja se localizan los cuartos de contadores de luz y agua, el recinto de telecomunicaciones y el ascensor que une ambas plantas. Cuenta con cubierta plana transitable, accesible desde castillete en cubierta.

La edificación cuenta con Licencia Municipal de Primera Utilización para sesenta y ocho (68) viviendas unifamiliares y zonas comunes, según expediente de Licencia Municipal de Obras 542/05. Posteriormente se han tramitado las correspondientes declaraciones responsables de obra para adecuación de cada uno de los locales y su subdivisión en los distintos apartamentos reseñados, habiéndose tramitado las preceptivas licencias de utilización una vez finalizadas las obras de adecuación.

La estructura del edificio está constituida por pórticos de hormigón armado y forjados reticulares con casetones de hormigón.

Cada local cuenta con suministro de agua y luz independiente, disponiéndose contadores divisionarios interiores para los suministros de cada uno de los apartamentos.

Calificación urbanística

La manzana M10 sobre la que se edificó el conjunto donde se ubican los locales está calificada, según el Plan Parcial del Suelo Urbanizable Programado 4 del PGOU de Utrera, con la tipología edificatoria Residencial Unifamiliar Edificación en Hilera, siendo el uso característico el de vivienda en edificación unifamiliar (adosada o pareada), permitiéndose como usos compatibles: hospedaje, comercial, oficinas, talleres artesanales y equipamiento.

4 ACTIVIDAD A IMPLANTAR

La actividad a desarrollar, **CONJUNTO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS**, está englobada en el **Epígrafe 685 ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EXTRAHOTELEROS**, correspondiéndole el código **CNAE 5520 ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS Y OTROS ALOJAMIENTOS DE CORTA ESTANCIA**.

En base a lo establecido en el Anexo III del Decreto-ley 5/2014, de 22 de abril, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas, que modifica el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la actividad a desarrollar se encuadra en la categoría **13.31 ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS, APARTAMENTOS TURÍSTICOS E INMUEBLES DE USO TURÍSTICO EN RÉGIMEN DE APROVECHAMIENTO POR TURNO EN SUELO URBANO O URBANIZABLE**.

Según el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, el establecimiento se clasifica como CONJUNTO, categoría UNA LLAVE y modalidad CIUDAD

Teniendo en cuenta las características, superficies y equipamiento de los apartamentos, en cada uno de ellos se prevé una ocupación máxima de 3 personas.

5 MAQUINARIA, EQUIPOS Y PROCESO PRODUCTIVO A UTILIZAR

Para el desarrollo de la actividad a implantar no es necesario disponer de equipos o maquinarias especiales, tan solo se instala una campana extractora en la zona de cocina, un extractor mecánico en cada baño y un aparato acondicionador de aire sistema split en cada apartamento.

No se desarrolla o utiliza ningún proceso productivo.

JOSÉ RODRÍGUEZ APRESA
ARQUITECTO TÉCNICO
Daotz, 10, local 2 - Utrera 41710 (Sevilla)
954.496.457 - 608.667.354
pepeapresa@gmail.com



6 MATERIALES EMPLEADOS, ALMACENADOS Y PRODUCIDOS

Para la actividad a desarrollar no es necesario el almacenamiento de productos o materiales, ni se lleva a cabo ningún tipo de producción.

7 RIESGOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y MEDIDAS CORRECTORAS PROPUESTAS

En base a lo reflejado en los puntos anteriores, se indican a continuación los riesgos previsibles, tanto en situaciones de funcionamiento normal como en caso de producirse accidentes o situaciones anómalas, teniendo en cuenta que la actividad a desarrollar es asimilable a la actividad doméstica que puede llevarse a cabo en una vivienda.

Residuos de Construcción y Demolición

Se trata de una edificación terminada, por lo que no se producen residuos de construcción o demolición, ni residuos peligrosos

Ruidos y Vibraciones

Las unidades exteriores de los aparatos de acondicionamiento de aire se ubican en cubierta, montados sobre soportes con silentblocks que impiden la transmisión de vibraciones al interior de los apartamentos.

La campana extractora de cocina produce un nivel de decibelios de 63 dBA, la unidad interior del aparato acondicionador de aire 53 dBA y el extractor del baño 52 dBA

En nuestro caso y en base a los cálculos que se reseñan a continuación, consideraremos un Nivel Global de Presión Sonora de la actividad de 64,24 dBA.

ELEMENTO	POTENCIA ACUSTICA POR ELEMENTO (dBA)	Nº ELEMENTOS
CONVERSACION	50	3
UDS. A/A	53	1
CAMPANA EXTRACTORA	63	1
EXTRACTOR	52	1

$L_{W=}$ 64,24

Dado que el nivel de presión sonora que se produce en nuestra actividad es inferior a 70 dBA no es necesario realizar el estudio de acústico establecido en el art. 42 del reglamento.

Igualmente, como en el interior del establecimiento no se generan niveles de presión sonora superiores a 80 dBA no le es de aplicación el Artículo 33. Condiciones acústicas particulares en actividades y edificaciones donde se generan niveles elevados de ruido.

Emisiones a la Atmósfera

No se producen emisiones a la atmósfera que puedan ser potencialmente perjudiciales para el medio ambiente. Tan solo se prevé la salida de humos de las distintas cocinas de los apartamentos, dotadas todas de campana extractora con filtro de aluminio.

Utilización del Agua y Vertidos Líquidos

El uso que se hace del agua se limita al necesario para la limpieza del propio local y el suministro para los aseos y cocinas, siendo recogida en la red general de saneamiento de la edificación, no

JOSÉ RODRÍGUEZ APRESA
ARQUITECTO TÉCNICO
Daolz, 10, local 2 - Utrera 41710 (Sevilla)
954.496.457 - 608.667.354
pepeapresa@gmail.com



produciéndose vertidos líquidos potencialmente peligrosos o contaminantes que hagan necesaria algún tipo de red separativa o la recogida de los mismos en recipientes específicos para su posterior tratamiento. Para ello será necesario asegurarse de que los productos químicos que se emplean en la limpieza de los apartamentos poseen la certificación de baja agresividad ambiental.

Generación, Almacenamiento y Eliminación de Residuos

Al igual que lo referido en el punto anterior, en este tipo de actividad no se produce ni almacena ningún tipo de residuo que necesite un tratamiento específico. El único residuo potencialmente perjudicial para el medio ambiente que se generará serán los restos de aceite utilizado para cocinar. Aunque lo normal en este tipo de apartamentos es un uso poco frecuente de las cocinas, se dispondrá un recipiente adecuado para el almacenamiento de los restos de aceite. En cada unidad de alojamiento, de forma que pueda ser recogido periódicamente por empresa especializada o retirado por personal de la empresa explotadora y trasladado al punto limpio de la localidad.

El principal residuo que se genera es papel/cartón y plástico procedente de la actividad doméstica que se desarrolla en las unidades de alojamiento, disponiéndose de recipientes para su separación y posterior depósito en los contenedores correspondientes para su tratamiento y reciclaje en planta de tratamiento.

Por otro lado, se generarán RSU procedentes de los aseos, cocinas y de la limpieza de los apartamentos, disponiéndose en cada uno de ellos de los recipientes adecuados para su recogida y depósito.

Almacenamiento de productos

No se realiza almacenamiento de productos que haga necesario establecer un proceso de en el que se verifique la calidad, cantidad y estado físico tanto de los embalajes como de los productos. No obstante, se tendrán en cuenta las siguientes pautas:

- Atender al criterio ambiental en el aprovisionamiento, mediante la elección de materiales, productos y suministradores con certificación ambiental.
- Comprobar que los productos están correctamente etiquetados y conocer el significado de las distintas etiquetas y certificaciones ecológicas.
- Calcular debidamente los productos solicitados a fin de evitar excedentes y residuos.
- Incluir en la información proporcionada al usuario elementos ambientales.
- Procurar la compra de productos con el menor volumen posible de envoltorios.
- Actualizar los listados de productos almacenados y gestionar las existencias para evitar caducidad de productos.

8 MEDIDAS DE SEGUIMIENTO Y CONTROL

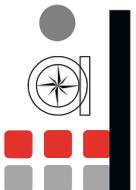
De acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Protección Ambiental, las medidas de prevención ambiental culminarán con la presentación y aprobación previa de unas medidas de seguimiento y control.

Medidas de seguimiento y control que permitan garantizar el mantenimiento de la actividad dentro de los límites permisibles

ANTES DE LA PUESTA EN MARCHA

Antes de la puesta en marcha de la actividad, se procederá a la comprobación de todas y cada una de las medidas correctoras mencionadas.

JOSÉ RODRÍGUEZ APRESA
ARQUITECTO TÉCNICO
Daóiz, 10, local 2 - Utrera 41710 (Sevilla)
954.496.457 - 608.667.354
pepeapresa@gmail.com



DURANTE LA EXPLOTACION

Se vigilará especialmente la correcta separación de los residuos que se originen, así como su depósito en los correspondientes contenedores.

Se mantendrá el criterio medioambiental en el aprovisionamiento, y se realizará un control periódico del listado de productos almacenados.

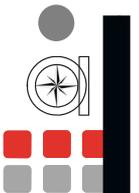
Se vigilará el funcionamiento de los dispositivos de ahorro energético y de agua, así como el estado de los sistemas de protección de incendios

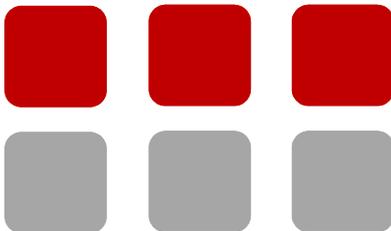
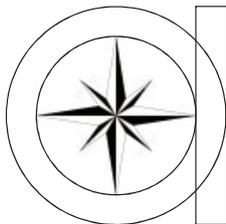
Se vigilará periódicamente el nivel de inmisión de ruidos y vibraciones

Utrera, agosto de 2024

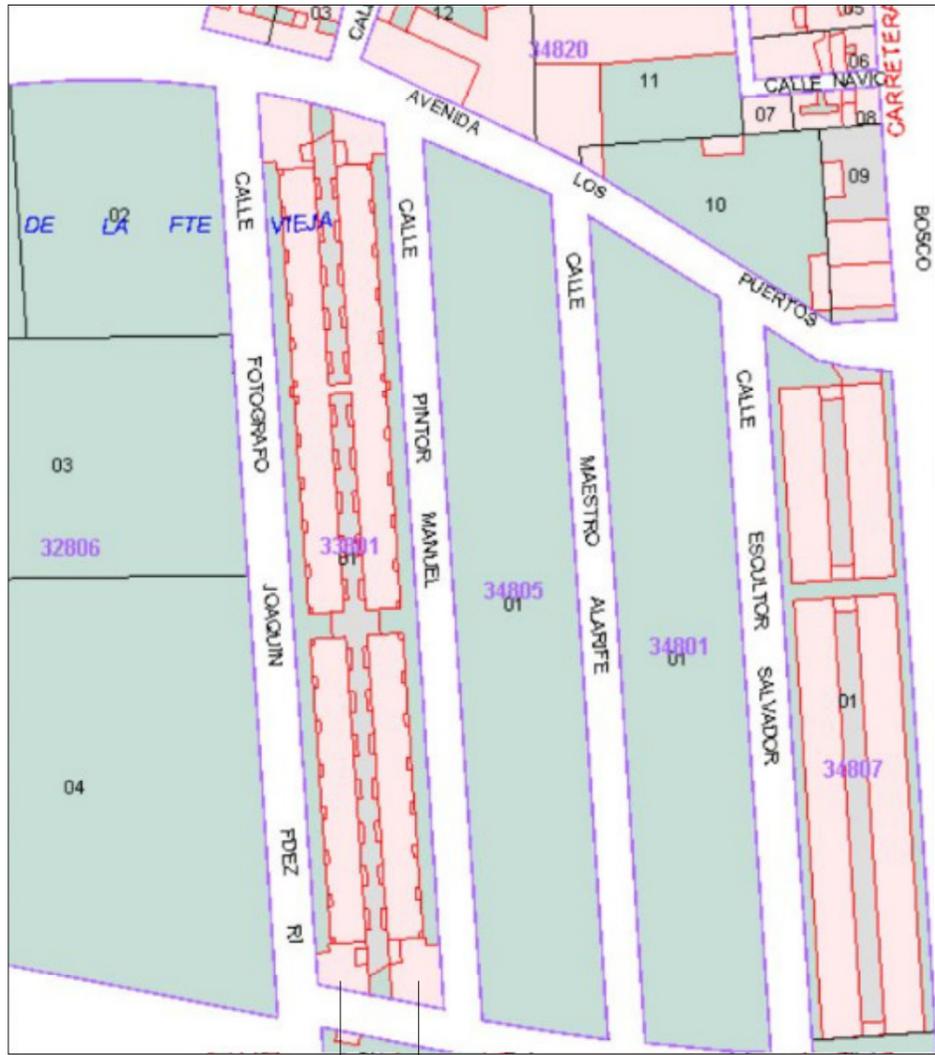
EL ARQUITECTO TÉCNICO

JOSÉ RODRÍGUEZ APRESA
ARQUITECTO TÉCNICO
Daoiz, 10, local 2 - Utrera 41710 (Sevilla)
954.496.457 - 608.667.354
pepeapresa@gmail.com





PLANOS



SITUACIÓN



AGOSTO.2024	'ARQUITECTO' TÉCNICO	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
PLANO Nº 1	JOSE R. APRESA	
	PROYECTO DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL DE ESTABLECIM. APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN C/ JOAQUÍN GIRÁLDEZ RIAROLA Nº 6, PL.1, LOCALES 4,5 Y 6 DE UTRERA	
ESCALA S/E	LLLL PROMOTORA LLLL CONSOLACIÓN GUTIÉRREZ DORANTE	

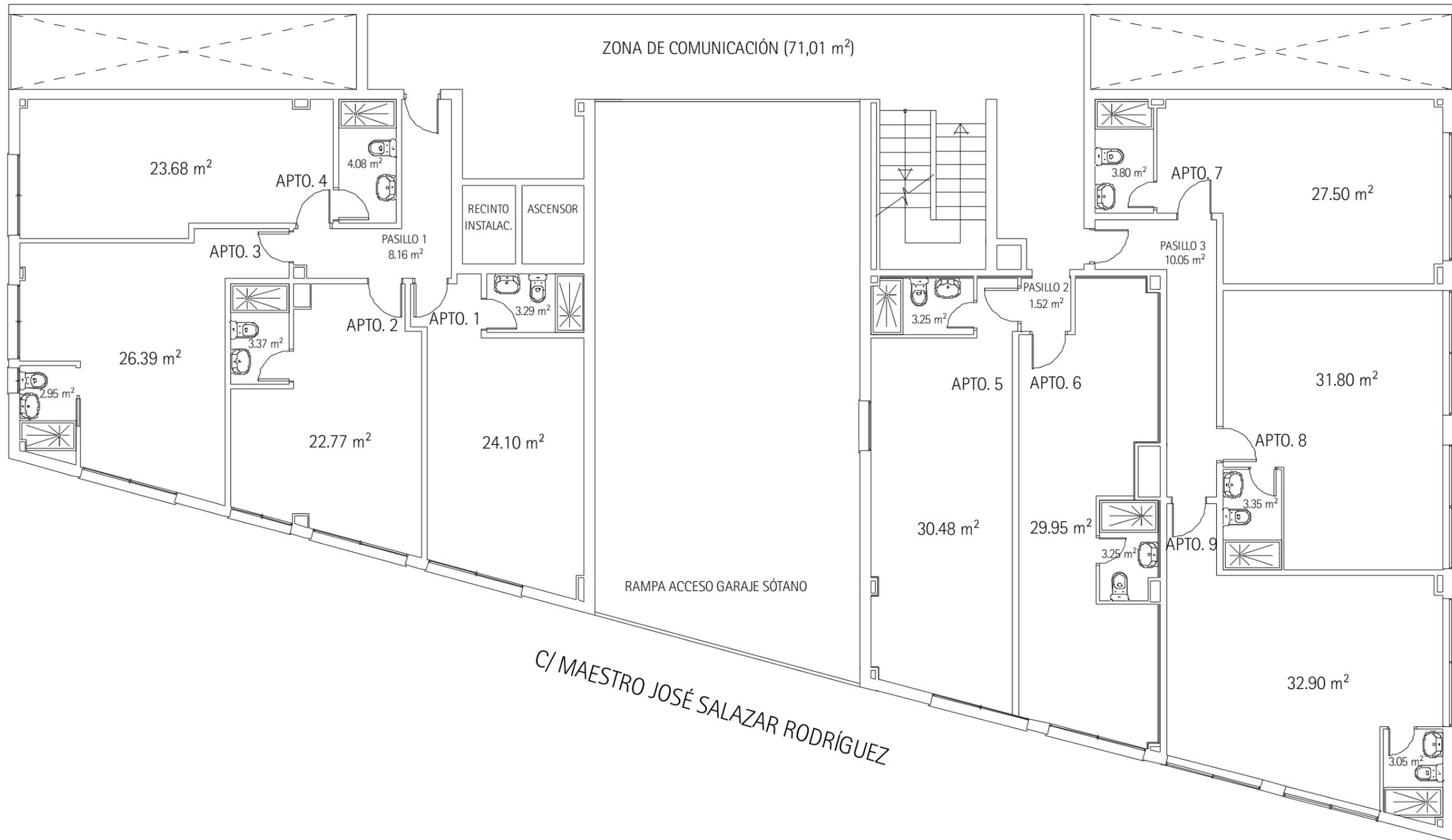


FIRMANTE: [Redacted Signature]

C/ JOAQUÍN GIRÁLDEZ RIAROLA

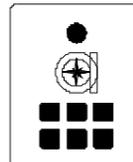
C/ PINTOR MANUEL CAÑAS MARTÍNEZ

C/ MAESTRO JOSÉ SALAZAR RODRÍGUEZ



AGOSTO.2024 'ARQUITECTO' TÉCNICO

PLANO Nº 2 JOSE R. APRESA



PROYECTO DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL DE ESTABLECIM. APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN C/ JOAQUÍN GIRÁLDEZ RIAROLA Nº 6, PL. 1, LOCALES 4, 5 Y 6 DE UTRERA

ESCALA 1/100

PROYECTO PROMOTOR L L L L L PROMOTORA L L L L L CONSOLACIÓN GUTIÉRREZ DORANTE

DISTRIBUCIÓN

