



**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE
CALIFICACION AMBIENTAL PARA
EDIFICIO DE APARTAMENTOS
TURÍSTICOS**

C/ LA PLAZA Nº 28 - UTRERA
(SEVILLA).

PROMOTOR: BUILDING MANAGEMENT S.L.

ARQUITECTO TECNICO: ANA M. SERRANO GONZALEZ

MARZO 2026

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA CALIFICACION AMBIENTAL

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ANEXO

Se redacta este anexo al proyecto básico de rehabilitación de edificio de apartamentos turísticos por Dña. Ana M. Serrano González, arquitecto técnico colegiado Nº 8365 del COAAT-SE, por encargo de Building Management, SL con CIF B42776849 y dirección a efectos de notificaciones en C/ Luis Fuente Bejarano 60, 1º Izq. – Sevilla -, teniendo como representante a M. Jesus Santos García con [REDACTED]

Se redacta esta memoria con el objeto de justificar el RD 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos y la ley 13/2011 de 23 diciembre del Turismo de Andalucía, para poder implantar la actividad de Edificio de apartamentos turísticos al tener 3 o más unidades de alojamiento en el mismo edificio.

Según la disposición del edificio y sus dependencias, se quiere instalar un **establecimiento de apartamentos turísticos**. Al ser un edificio de uso residencial público, pública concurrencia, se le dará entrada mediante un uso terciario para lo que será necesario solicitar licencia de utilización del edificio y posteriormente calificación ambiental y licencia de actividad.

La actuación que se describe en el proyecto del que es anexa esta documentación, consiste en la rehabilitación integral del edificio situado en Calle La Plaza N.º 28, adaptándolo al uso terciario de edificio de apartamentos turísticos, ya que su último uso fue residencial con una vivienda con acceso desde c/ La Plaza y corrales traseros y almacenes en la zona del fondo, los cuales tienen acceso desde la fachada secundaria que la finca tiene al callejón Bohórquez. Con esta rehabilitación, se pretende obtener el uso edificio de apartamentos turísticos, con 5 apartamentos y 9 estudios, haciendo un total de 14 unidades de alojamiento.

2. LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL

ACTIVIDAD Y NORMATIVA

En el estudio de las Incidencias Ambientales que en el proyecto se redacta se aplicará lo que se recoge en la Ley 7/2007, de 9 de Julio LEY DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL, y el Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental, que están actualmente en vigor.

Este Reglamento fija y determina los estudios a realizar en la actividad para que se analicen las consecuencias ambientales de la implantación, ampliación, modificación o traslado de una actividad que esté incluida en el Anexo III de la ley 7/2007, al objeto de comprobar su adecuación a la normativa ambiental vigente y determinar las medidas correctoras necesarias para prevenir sus posibles efectos negativos sobre el medio ambiente.

Esta actividad de apartamentos turísticos entra dentro de esta ley 7/2007 de 9 de Julio de gestión integrada de la calidad ambiental, puesto que es una actividad que aparece en el Anexo I del CAT. englobada en el epígrafe 65, por lo que corresponde, en el ámbito de sus competencias medioambientales, otorgar la correspondiente licencia municipal de apertura para la implantación de la actividad y formular la resolución de calificación ambiental que se solicita al Ayuntamiento de Utrera.

DOCUMENTACIÓN

En cumplimiento con el artículo 9 del decreto 297/95 de 19 de diciembre, aprobatorio del Reglamento de Calificación Ambiental, se incorpora en el proyecto a aportar al Órgano Sustantivo, la siguiente documentación:

1.- Objeto y características generales de la actuación.

Se desarrolla la actividad de apartamentos turísticos en un edificio con uso terciario, y por lo tanto uso comercial. Como la cantidad de unidades son 14, podemos aplicar el Decreto 194/2010 y considerarlo un edificio de apartamentos turísticos, manteniendo el uso productivo de la actividad.

Según la guía práctica de calificación ambiental de establecimientos turísticos, se define como:

Establecimientos destinados a prestar el servicio de alojamiento turístico que estén compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento y que sean objeto de comercialización en común por un mismo titular. Las unidades de alojamiento podrán ser apartamentos propiamente dichos, villas, chalets, bungalós o inmuebles análogos. En los términos que reglamentariamente se determinen, estarán dispuestos para su inmediata ocupación por el usuario turístico y contarán con el mobiliario e instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento. (art. 38 Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del turismo).

2.- Plano de emplazamiento.

Se presenta plano 01 de "Situación y Emplazamiento", y en los apartados correspondientes del proyecto de obra del que es anexo esta documentación, se describe el edificio, distancias a las construcciones más próximas, tomas de agua, electricidad, desagües, etc ...

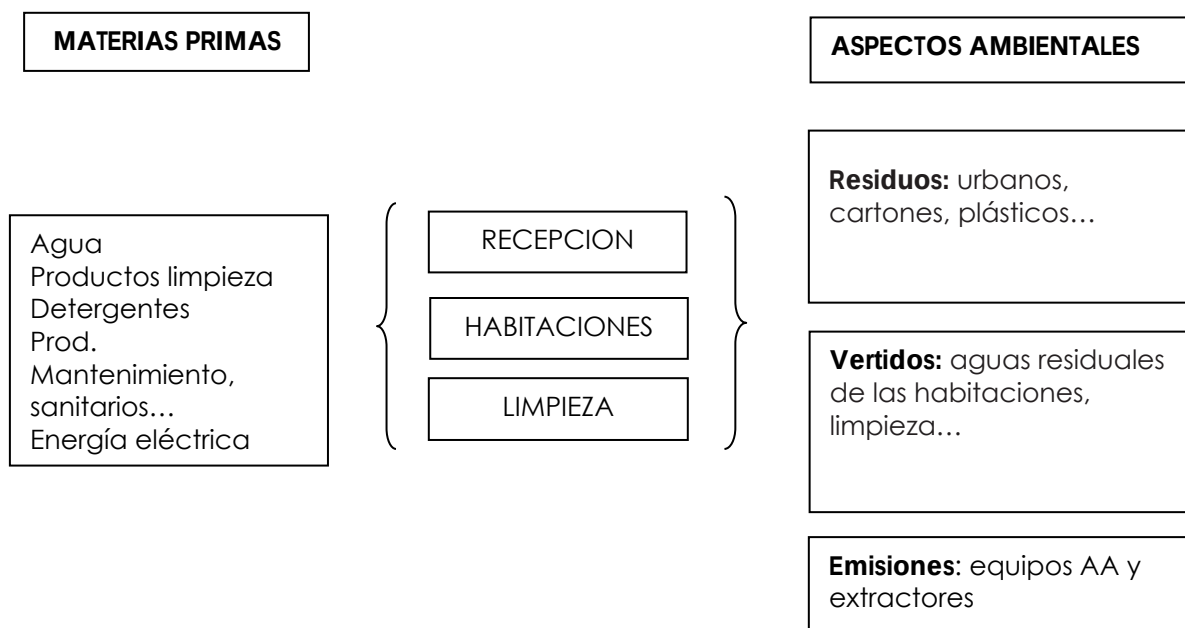
Se define el uso del suelo donde esta el edificio como suelo urbano consolidado con la urbanización en uso.

3.- Maquinaria, equipos y proceso productivo a utilizar.

En cuanto a la maquinaria y mobiliario a utilizar, la actividad que se quiere implantar no tiene maquinaria específica, puesto que solo se va a utilizar equipos como si de una vivienda se tratara; siendo este mobiliario de hogar y equipos de climatización y renovación de aires. (se justifica en los siguientes apartados).

En cuanto a los servicios anexos de la actividad, como zonas de restauración, piscinas, comedor..., no existen servicios anexos, por lo que tan solo se van a estudiar 14 uds de alojamientos de un edificio de 2 llaves.

En cuanto al proceso productivo, se puede hacer el siguiente desglose:



RESIDUOS, VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES Y AGUA POTABLE

En cuanto a los vertidos de dicha actividad, no es necesario tomar ninguna medida especial para los vertidos que se hagan, pues serán asimilables a residuos que se puedan tener en una vivienda, en periodos cortos de tiempo de estancias. En ningún caso serán peligrosos o que necesiten de especial atención a la hora de gestionar los deshechos.

Según el art. 46 del decreto ley 13/2020, La recogida de basuras dentro de los establecimientos y su almacenamiento deberán realizarse de manera que no queden a la vista ni produzcan olores. Habrá de contarse con medios adecuados de recogida, transporte y eliminación final. Será obligatoria la recogida selectiva en origen de los residuos sólidos, al menos para restos orgánicos, vidrio, papel y cartón, metales y plásticos, para facilitar su reciclaje.

Los residuos serán en su mayoría, residuos que se reciclarán en cada contenedor específico ubicados en la vía pública. Para los vertidos acuosos, serán productos de limpieza biodegradables utilizados para la limpieza de los apartamentos y jabones en los baños y respetando el medio ambiente según indica su etiqueta, es decir, productos inocuos que se pueden verter a la red de saneamiento general sin tener que aplicar ningún tipo de tratamiento previo, ya que los generados en la recepción no están ubicados en este edificio.

Por todo ello, no es necesario colocar arqueta separadora de grasas en el último lugar de la red de saneamiento.

En cuanto al suministro de agua potable, al estar en suelo urbano urbanizado totalmente, tendremos un suministro de Huesna con su contador en fachada, que nos suministra agua potable hasta los apartamentos; cocinas y baños. Al ser el suministro directo desde la Red municipal, no será necesario depósitos de aguas para garantizar el suministro, tal y como dice el art. 47 del decreto ley 13/2020.

CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

En cuanto a la contaminación atmosférica, dicha actividad no tendrá emisiones de ningún tipo a la atmosfera, ya que no tiene maquinarias ni equipos instalados en el edificio con focos de emisiones de ningún tipo.

Para la contaminación lumínica, se puede decir que no tendrá instalación de rótulos luminosos en fachada que puedan afectar a dicha contaminación.

Según el art. 45 del decreto ley 13/2020, la luminosidad mínima en las unidades de alojamiento será de 80 lux/m2.

En cuanto a los ruidos, se hará un estudio acústico teórico para dicha actividad en las condiciones que se quiere implantar. Se define en el siguiente apartado. Se partirá de una zona residencial, para un uso comercial/hospedaje con un nivel sonoro base de 70 dBA. Se presenta a continuación un estudio acústico preoperacional y teórico de la actividad en funcionamiento.

3. ORDENANZA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN MATERIA DE RUIDOS Y VIBRACIONES

Normativa aplicable.

Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica de 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.

Modificación Ordenanza contra la contaminación acústica, ruidos y vibraciones. BOP Sevilla Nº 251 - 29 Octubre 2014

Modificación Anexos Ordenanza contra la contaminación acústica, ruidos y vibraciones. BOP Sevilla Nº 218 - 19 Septiembre 2019

Modificación Anexos Ordenanza contra la contaminación acústica, ruidos y vibraciones. BOP Sevilla Nº 54 – 6 Marzo 2020

Justificación de Normativa

Según La ordenanza contra la contaminación acústica, ruidos y vibraciones, y la modificación de sus anexos, en su **Título I, Art. 2 Emisores acústicos**, tenemos que estudiar los siguientes emisores acústicos:

- Maquinaria y equipos. Equipo exterior A/A. 46 dBA
- Actividades comerciales: Establecimiento hotelero (habitaciones). 70 dBA
- Afluencia de personas. Voz humana hablando en tono medio. 70dBA.

Dicha actividad no está catalogada según el **Art. 5 Definiciones**, como Actividad con música, ya que no se dispone de dispositivos electrónicos de ningún tipo.

Tampoco será necesario estudiar las maquinarias y equipos instalados, puesto que no hay. Tan solo se estudiarán los A/A y extractores instalados.

Para definir en qué situación se debe instalar dicha actividad en el local que nos acomete, nos basaremos en **Título II – Normas de prevención acústica, Capítulo 2º Normas generales sobre emisores acústicos,**

Sección 1º - Instalaciones

Art. 9 Cond. Acústicas generales para maquinas e instalaciones

3.- Diseño y montaje de amortiguadores de vibraciones y de sistemas de aislamiento acústico a ruido aéreo y a ruido de impacto, en instalaciones de ventilación, aires acondicionados, instalaciones y conducciones de fontanería y saneamiento.

Se cumple en el montaje de las distintas instalaciones existentes en el edificio, que serán de ventilación y A/A.

Según el art. 44 del Decreto 47/2004, las unidades de alojamiento hotelero deberán estar convenientemente insonorizadas. Toda maquinaria generadora de ruidos (ascensores, aire acondicionado) deberá también insonorizarse.

4.- Se prohíbe el apoyo rígido de máquinas e instalaciones, directa e indirectamente, sobre cualquier elemento constructivo o estructural de la edificación.

No se realizan apoyos rígidos ni en elementos constructivos en la cubierta del edificio.

ANEXO VII – NIVEL SONORO BASE DE ACTIVIDADES

Según la tabla de dicho anexo, a esta actividad le corresponde un nivel sonoro base:

C) Establecimientos de actividades varias

Establecimiento hotelero (habitaciones)

70 dBA

ANEXO X – NORMAS DE PREVENCIÓN ACÚSTICA

B) Actividades: aislamiento acústico a ruido aéreo y límites de ruido y vibraciones

4.- Todos los elementos constructivos separadores de recintos colindantes ajenos, tendrán un aislamiento R_a mayor de 45dBA.

Se justifica en los apartados posteriores de cálculos, el R_a de los elementos constructivos.

5.- Esta actividad se clasifica según el Nivel Sonoro Aplicado (NSA) en:

Actividad no ruidosa – Tipo 0: $NSA \leq 80$ dBA,

Este establecimiento en los paramentos con recintos protegidos dispondrán aislamientos acústicos mínimos respecto a dichos recintos: $D_{nT,A} \geq 55$ dBA.

Se justifica en los apartados posteriores de cálculos, el $D_{nT,A}$ de los elementos constructivos.

8.- El nivel sonoro aplicado a la actividad en todo su conjunto o en partes de la misma con objeto de justificar el cumplimiento de los límites de la ordenanza, será el mayor entre el nivel sonoro de base del Anexo VII y el nivel sonoro total de los focos ruidosos que confluyan en sus recintos.

Se justifica en los apartados posteriores de cálculos, el mayor nivel sonoro.

C) Actividades: Aislamiento acústico a ruido de impacto

No hay que tomar medidas especiales más que las definidas en el CTE DB HR, puesto que no pertenece al grupo de actividades susceptibles de transmitir energía acústica vía estructural.

D) Actividades: límites de tiempo de reverberación

1.- A efectos de acondicionamiento acústico, los elementos constructivos, acabados superficiales, revestimientos, etc.. del local, tienen la absorción acústica necesaria para que el tiempo de reverberación no supere el límite establecido en la tabla III.2 del Anexo III:

Recintos o actividades vacíos, similares a las cuatro anteriores – $T=0.9$ s

ANEXO XI – NORMAS DE CALIDAD ACÚSTICA

E) Límites de inmisión de ruido en el exterior y en el interior aplicables a actividades y emisores acústicos en general

1.- a) Dicha actividad no transmitirá al medio ambiente exterior niveles superiores a los marcados en la siguiente tabla:

Tabla II.4. Límites de inmisión de ruido en el exterior aplicables a actividades y a nuevas infraestructuras portuarias

Tipo de ASA		Índices de ruido (dBA)		
		L_{Kd}	L_{Ke}	L_{Kn}
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requieran de especial protección contra la contaminación acústica	50	50	40
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	55	55	45
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario distinto del indicado en el tipo c	60	60	50
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	63	63	53
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	65	65	55

Se justifica en los apartados posteriores de cálculos.

b) no se transmitirá al interior de recintos ajenos acústicamente colindantes niveles de ruido superiores a los recogidos en la tabla siguiente:

Tabla II.5. Límites de inmisión de ruido en el interior transmitido por actividades y nuevas infraestructuras portuarias a locales colindantes

Uso del edificio donde se encuentra el local receptor	Tipo de recinto receptor	Índices de ruido (dBA)		
		L_{Kd}	L_{Ke}	L_{Kn}
(1) Residencial	Estancias	40	40	30
	Dormitorios	35	35	25
	Zonas comunes del edificio	50	50	40
	Uso distinto del Residencial	(2)	(2)	(2)

(Se asimila la actividad a residencial.)

Se justifica en los apartados posteriores de cálculos.

F) Cumplimiento de los límites de inmisión de ruido en el exterior y en el interior aplicables a los emisores acústicos

1.- b) Para actividades:

- Ningún valor promedio del año supere los valores fijados en la correspondiente tabla II.4 o II.5 del Anexo II (apartado anterior).
- Ningún valor diario supere en 3,0 dBA, o en mas de 3,0 dBA, los valores fijados en la correspondiente tabla II.4 o II. 5 según Anexo II.
- Ningún valor medido del índice $L_{K_{eq}}$, T_i supere en 5,0 dBA, o en mas de 5,0 dBA, los valores fijados en la correspondiente tabla II.4 o II.5 del Anexo II.

Se justifica en los apartados posteriores de cálculos.

H) Cumplimiento de los límites de inmisión de vibraciones aplicables a los emisores acústicos

1.- a) Vibraciones estacionarias: ningún valor del índice supera los valores fijados en la tabla I.5 del Anexo I.

Tabla I.5. Objetivos de calidad acústica de vibraciones, aplicables al espacio interior habitable de edificaciones

Uso del edificio	Índice de vibraciones (1) (dB) <i>L_{ms}</i>
Hospitalario	72
Educativo, Cultural	72
Vivienda, Residencial, Hotelero	75
Administrativo, Oficinas	75
Comercial	90

Se colocarán medidas antivibratorias en los emisores acústicos detalladas en los apartados anteriores, para que no se superen estos niveles. Tipo Silentblock – Silentfleck vertical.

4. JUSTIFICACION RD 194/2010, DE 20 DE ABRIL DE ESTABLECIMIENTOS DE APARTAMENTOS TURISTICOS

Modificado por la Orden de 16 de diciembre de 2013, por la que se modifican varios anexos del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros y del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, de la Consejería de Turismo y Comercio (BOJA núm. 1, 2 de enero de 2014).

Modificado por el Decreto 143/2014 de 21 de octubre de 2014, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía. (BOJA núm. 220, de 11 de noviembre de 2014).

Modificado por el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las Viviendas con Fines Turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de Establecimientos de Apartamentos Turísticos(BOJA núm 28, de 11 de febrero de 2016)

Modificado por la Orden de 11 de noviembre de 2016, por la que se modifican anexos del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros y Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, relativos a los requisitos exigidos a estos alojamientos.

Según la disposición del edificio y sus dependencias, se quiere instalar un **establecimiento de apartamentos turísticos**. Al ser un edificio de uso residencial público, pública concurrencia, se le dará entrada mediante un uso terciario para lo que será necesario solicitar licencia de utilización del edificio y posteriormente resolución calificación ambiental y licencia de actividad.

En este apartado se va a justificar el cumplimiento del RD 194/2010 del 20 de abril, tras sus modificaciones arriba indicadas. Justificamos la precisa regulación de los requisitos mínimos que han de reunir las zonas, instalaciones y servicios de los establecimientos de apartamentos turísticos con la finalidad de garantizar ante los usuarios, operadores y mediadores turísticos, unas condiciones homogéneas básicas de calidad y satisfacción para todos:

CAPITULO I. Disposiciones generales

Queda sujetos la aplicación de este Decreto a los establecimientos de apartamentos turísticos regulados en el art. 38 de la Ley 12/1999, del 15 de diciembre, del Turismo.

Se inscribirá dicho establecimiento de apartamentos turísticos en el Registro de Turismo de Andalucía conforme a los establecido en el Decreto 35/2008, de 5 de febrero, por el que se regula la organización y el funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía, y a la clasificación que se establezca según los requisitos que se disponen en dicho decreto.

CAPITULO II. Contenido y vigencia de la clasificación

Según el Art. 9, el establecimiento se enmarca dentro del grupo **edificio de apartamentos turísticos**, puesto que está formado por 3 o mas unidades de alojamientos que ocupan la totalidad de un edificio, disponiendo de entrada propia y escaleras de uso exclusivo.

Serán considerados establecimientos de apartamentos turísticos según la categoría de llaves, teniendo nuestro edificio una **categoría de 2 llaves**.

La modalidad de nuestro edificio es de **ciudad**, ya que está situado en suelo clasificado como urbano.

Al ser un edificio catalogado por el Plan Especial de Utrera de Casco Histórico con catalogación C, según el Anexo IV, tendría la especialidad de Inmuebles protegidos. Esto le dará derecho a ser incluido en el programa de turismo específico correspondiente al que se refiere el Art. 18 de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre.

CAPITULO IV. Requisitos mínimos de infraestructura de los establecimientos

Artículo 33 Depósitos de agua potable

Al tener el suministro desde la red municipal, no será necesario colocar un depósito que asegure el consumo durante un mínimo de dos días. Aun así, al tener el edificio varias plantas y varias ud de alojamiento, se dispondrá un grupo de presión que abastezca de suficiente presión a las ud con mas distancia desde la acometida principal por C/ La plaza. Se dispondrá un depósito con volumen suficiente para acometer las 14 ud de alojamiento. Se calculará en la justificación del HS para el proyecto de ejecución, aunque se puede ver en la planimetría la ubicación de dicho grupo de presión.

Artículo 34. Suministro de electricidad y condiciones de luminosidad

1. La prestación del suministro de electricidad en cada unidad de alojamiento será acorde con los servicios del apartamento
2. La luminosidad mínima en las unidades de alojamiento será de 80 lux por metro cuadrado.

ANEXO 1

REQUISITOS MÍNIMOS ESPECÍFICOS PARA EL GRUPO DE EDIFICIOS DE APARTAMENTOS TURISTICOS

1. ZONA DE COMUNICACIONES.

1.1. Accesos.

Categoría	4	3	2	1
Entradas diferenciadas para usuarios y para personal de servicios.	Sí (*)	--	--	--

Se cumple. La entrada no es necesario que sea diferenciada, aunque tenemos dos entradas independientes.

1.2. Vestibulos.

Categoría	4	3	2	1
Superficie mínima de vestíbulo por ud alojamiento (m2/ud)	0.5	0.4	0.3	0.2
Superficie mínima absoluta	40	30	20	15

Se cumple. Nuestro vestíbulo de entrada tiene mas de 20 m2.

1.3. Pasillos.

Requisitos en función de la categoría.

Anchura	4	3	2	1
Pasillos (metros)	1,50 m	1,30 m	1,20 m	1,20 m
Pasillos interiores recubierto material acústico absorbente	x	x		

Se cumple, ya que todos los pasillos miden más de 120 cm en todas las plantas.

1.4. Escaleras.

A) Requisitos comunes a todas las categorías.

– Las escaleras de servicio pueden utilizarse como de incendios o emergencia, siempre que reúnan las condiciones exigidas en la normativa específica. Asimismo, las escaleras principales de los hoteles que no tengan obligación de disponer de la de servicio, podrán ser utilizadas como de incendios o emergencia.

B) Requisitos en función de la categoría.

Escaleras	4	3	2	1
Escaleras para usuarios, anchura mínima	1,50 m	1,30 m	1,20 m	1,20 m
Escalera servicio	Sí	--	--	--

La escalera de acceso, tanto la principal como la secundaria para acceder a la parte trasera, cumplen las dimensiones mínimas.

2. ZONA DE USUARIOS.

2.1. Unidades de alojamiento.

B) Requisitos comunes a todas las categorías.

1. Todas las unidades de alojamiento deberán estar identificadas mediante un número o con una denominación específica que figurará en el exterior de la puerta de entrada.
2. Las unidades de alojamiento estarán dotadas al menos de salón-comedor, cocina, dormitorio y baño o aseo. En las unidades de alojamiento de una o dos plazas el salón-comedor, el dormitorio y la cocina se podrán unificar en una pieza común denominada estudio. Los estudios no podrán tener una capacidad superior a dos plazas.
3. A estos efectos, se entiende por dormitorio cada una de las piezas de la unidad de alojamiento que esté destinada exclusivamente a esta finalidad.
4. Los muebles, el equipamiento (vajilla y cubertería, ropas de cama, mesa y aseo, utensilios de cocina) y la decoración serán los adecuados en cantidad y calidad a la capacidad y categoría del alojamiento.
5. El salón de estar – comedor de cada unidad, tendrá ventilación directa al exterior o patio ventilado, dotado de mobiliario idóneo y suficiente.

Por ello se ha ventilado la galería de planta alta.

6. Podrán instalarse camas convertibles en el salón-comedor, a razón de una plaza por cada seis metros cuadrados.
7. La altura de las puertas será como mínimo de 2,03 metros y deben abrirse como mínimo noventa grados.
8. La altura libre de techo será de 2,50 m como mínimo.
10. En el cómputo de la superficie mínima preceptiva de los dormitorios y salones no se incluirán las correspondientes a baños, aseos y zonas de acceso a los mismos. Sin embargo, se incluirá en ese cómputo la superficie de los armarios, empotrados o no, hasta un máximo del 15% de la superficie de las unidades.
13. La capacidad en plazas de cada unidad de alojamiento vendrá determinada por el número de camas existentes en los dormitorios y por el de camas convertibles o muebles-cama.
14. El número de plazas de las camas convertibles no podrá exceder del 50 por ciento de las fijas, a excepción de los estudios, cuyas camas podrán ser convertibles o muebles y de los apartamentos de un dormitorio que podrán tener dos plazas convertibles.

C) Requisitos en función de la categoría.

Dimensiones mínimas en ud. alojamiento	4	3	2	1
Alturas de los techos	2.60 m	2.50 m	2.50 m	2.50 m
Unidades con terraza: Superficie	4 m2	3.30 m2	3.30 m2	3.30 m2

En todas las plantas la altura de techos es superior a la indicada para 2 llaves.

Según la disposición que tenemos, tendremos las siguientes plazas con 14 uds. De alojamiento:

Sup. uds alojamiento / plazas		
Apartamento 1	39.69 m2	4 plazas
Estudio 2	34.34 m2	4 plazas
Estudio 3	24.00 m2	2 plazas
Estudio 4	39.21 m2	2 plazas
Estudio 5	49.91 m2	2 plazas
Apartamento 6	39.69 m2	4 plazas
Estudio 7	32.12 m2	2 plazas
Estudio 8	31.50 m2	2 plazas
Estudio 9	24.00 m2	2 plazas
Estudio 10	39.00 m2	2 plazas
Estudio 11	49.91 m2	2 plazas
Apartamento 12	38.13 m2	4 plazas
Apartamento 13	61.44 m2	4 plazas
Apartamento 14	51.54 m2	4 plazas
	Aforo	40 plazas

Lo que hacen un total de 9 estudios y 5 apartamentos con un aforo total de 40p.

2.2. Dormitorios.

B) Requisitos en función de la categoría.

B.1. M2 por cama

	4	3	2	1
M2 por cama individual	7 m ²	6.5 m ²	6 m ²	6 m ²
M2 por cama de dos plazas	12 m ²	11 m ²	10 m ²	10 m ²
M2 por plaza de litera	No	4 m ²	3.5 m ²	3 m ²
Dormitorio doble	15 m ²	12 m ²	10 m ²	10 m ²
Dormitorio individual	9 m ²	8 m ²	7 m ²	7 m ²
Estudios (pieza común dormitorio + salón-comedor)	24 m ²	23 m ²	21 m ²	21 m ²

Superficie útil adicional por plaza por encima de 2 (en m2)	6 m ²	5 m ²	4 m²	3 m ²
---	------------------	------------------	------------------------	------------------

Se cumple en todos los dormitorios y estudios para la superficie mínima de 2 llaves.

2.3. Baño o aseo de las unidades de alojamiento.

C) Requisitos en función de la categoría.

	4	3	2	1
Baño completo	Si	Si (50%)	-	-
Aseo	-	-	Si	Si
Segundo baño o aseo en función del numero de usuarios (N) de la unidad (computadas plazas fijas y convertibles)	N>4	N>4	N>5	N>5

Dimensiones mínimas en baños y aseos	4	3	2	1
Baño completo	4,50 m ²	4 m ²	3,50 m²	3,50 m ²
Aseos	3.50 m ²	3.50 m ²	3.00 m²	3.00 m ²

Las medidas de todos los baños cumplen todos los requisitos indicados como se puede comprobar en la planimetría aportada.

2.4. Salón-comedor.

A) Requisitos en función de las categorías.

	4	3	2	1
Superficie mínima en m2	16 m ²	14 m ²	12 m²	10 m ²
M2 por plazas	4 m ²	3 m ²	2.50 m²	2.00 m ²

Las medidas de todos los salones cumplen todos los requisitos indicados como se puede comprobar en la planimetría aportada.

2.5. Cocina.

A) Requisitos comunes a todas las categorías:

Esta pieza dispondrá obligatoriamente de ventilación directa o forzada y estará dotada además, como mínimo, de fregadero, cocina horno, frigorífico (de 140 litros de capacidad mínima) y extractor y campana para ventilación forzada

B) Requisitos en función de la categoría.

	4	3	2	1
Superficie mínima (incorporadas o no al salón comedor)	8	7	6	5
Cocina independiente	Sí	Sí	-	-
Numero de fuegos	3	2	2	2
Plancha ropa y tendedero	Sí	Sí	Sí	Sí
Cafetera o tetera eléctrica	Sí	Sí	No	No
Lavadora	Sí	Sí	Sí	Sí
Lavavajillas	Sí	No	No	No
Batidora, Tostador	Sí	Sí	No	No

Se cumple. Cada ud. alojamiento dispone de sup. mínima de cocina y tiene los utensilios y electrodomésticos exigidos según la categoría de 2 llaves.

2.6. Aseos generales.

Al no ser categoría 4 llaves no es necesario disponer de aseos generales en el edificio.

2.7. Salón-social.

A) Requisitos en función de las categorías.

	4	3	2	1
Salón social	si	si	--	--
Superficies mínimas expresadas en m2/ud alojamiento	2 m ²	1.5 m ²	--	--

No es necesario reservar espacio para salón social.

3. ZONA DE SERVICIOS.

3.1. Oficinos de plantas.

Requisitos comunes a todas las categorías.

- Los oficios de plantas estarán dotados, al menos, de fregaderos o sumideros y armarios o estanterías para artículos de limpieza y lencería limpia.
- Sus paredes estarán revestidas de materiales de fácil limpieza.

Se cumple. El edificio tendrá una zona de oficios en planta alta que abarcará a todo el edificio, al tener más de diez unidades de alojamiento.

3.2. Local de equipajes.

Requisitos en función de la categoría.

	4	3	2	1
Local para equipajes	Sí	Sí	Si	si

El establecimiento no tiene una dependencia para el almacenamiento de equipaje al no tener mas de 40 ud.

4. Garaje.

Requisitos comunes a todas las categorías.

- El garaje estará enclavado en el mismo edificio o en otro distinto situado a una distancia máxima de cien metros del acceso principal del hotel.

Requisitos en función de la categoría.

Garajes	4	3	2	1
Porcentaje mínimo plazas de garaje/número de unidades aloj.	40%	30 %	-	-

Se cumple lo establecido. Aun así, se dispondrá convenio con el ayto de Utrera para concesión de plazas privativas. Se adjunta escrito para justificación de aparcamiento en proyecto basico.

5. INSTALACIONES Y SERVICIOS.

5.1. Climatización y calefacción.

Requisitos en función de la categoría.

	4	3	2	1
Climatización en zonas comunes (vestíbulo -salón social)	Sí	--	--	--

Climatización en unidades de alojamiento con mando independiente, regulable por usuario	Sí	--	--	--
Calefacción	--	Sí	Sí	Sí
Refrigeración	--	Sí	Sí	Sí

Se cumple lo establecido. Cada ud alojamiento tendrá equipos partidos para climatización que se desarrollarán al entregar el proy. ejecución, junto con la justificación de la eficiencia energética.

5.2. Instalación telefónica y otras telecomunicaciones.

Requisitos comunes a todas las categorías:

- Los hoteles dispondrán de instalación telefónica en todas las unidades de alojamiento. Igualmente, dispondrán de teléfono en las zonas de uso común.

Requisitos en función de la categoría.

	4	3	2	1
Teléfono general	si	si	si	si
Teléfono directo en ud alojamiento o atendido centralita 24h	si	si	-	-
Teléfono en cuarto de baño	si	-	-	-
Televisión	si	si	si	si
Conexión a internet en ud alojamiento	si	si	-	-

Se cumple lo establecido. Todas las habitaciones disponen de teléfono general y televisión.

5.3. Servicio de recepción y conserjería.

Requisitos comunes a todas las categorías.

- La recepción y la conserjería constituirán el centro de relación con las personas usuarias a efectos administrativos, de asistencia y de información, de tal modo que la atención a la persona usuaria sea presencial, continuada y eficaz durante las 24 horas del día.

- Los edificios con menos de 10 unidades de alojamiento podrán sustituir este servicio por personal provisto con un sistema de localización de 24 horas, cuya oficina puede estar ubicada, o no, en el mismo edificio. Además, si se opta por sustituir el servicio mencionado, se deberá implantar un sistema automático que garantice el acceso y la seguridad de las personas usuarias.

Requisitos en función de la categoría.

	4	3	2	1
Servicio de recepción	Sí	No	No	No

Se cumple. El edificio contará con servicio permanente de recepción ubicado en el mismo edificio.

5.4. Servicio de limpieza.

Se contratará una empresa externa que nos facilitará este servicio semanalmente en el caso de permanecer los clientes en el estudio/apartamento o en cada entrada y salida de los huéspedes.

Requisitos en función de la categoría.

	4	3	2	1
Periodicidad de prestación del servicio de limpieza	Sí	Sí	No	No
Sustitución de lencería	3xsem	2xsem	1xsem	1xsem

5.5. Servicio de lavandería.

Se contratará una empresa externa que nos facilitará este servicio para los clientes que lo soliciten.

Requisitos en función de la categoría.

	4	3	2	1
Servicio de lavandería, lencería y plancha.	Sí	Sí	No	No

5.6. Servicio sanitarios generales.

Requisitos en función de la categoría.

	4	3	2	1
Botiquín de primeros auxilios	Sí	Sí	si	si

Se dispondrá en la recepción, para el uso de la persona que lo solicite.

5.7. Seguridad.

Requisitos comunes a todas las categorías.

- La administración del edificio/complejo de apartamentos turísticos deberá adoptar las medidas adecuadas para garantizar al máximo nivel de seguridad de las personas usuarias
- Velará por el cumplimiento de la normativa aplicable de protección contra incendios.
- Establecerá un control estricto del sistema de apertura de las unidades de alojamiento. Las llaves de las unidades de alojamiento no deberán incluir identificación alguna del establecimiento. Las tarjetas magnéticas de apertura pueden incluir identificación pero no el número de la unidad.
- Todos los establecimientos deberán disponer de un servicio gratuito de caja fuerte general para la custodia del dinero y objetos de valor de las personas usuarias que podrán ser depositados contra recibo.

Se cumple. El acceso a las unidades de alojamiento será mediante tarjeta contactless y un software de control de apertura de las puertas.

5.8. Servicio de reparaciones y mantenimiento.

Se tendrá concertado un servicio de mantenimiento externo para mantener el edificio en buenas condiciones de uso.

5.9. Suministros.

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

5.10. Servicio de recogida de basuras.

El edificio tendrá un espacio dedicado a cuarto de basuras, con salida al vestíbulo. Dicho espacio estará acondicionado como cuarto de basuras, con acabados que permitan la limpieza y debidamente ventilado con extracción mecánica.

En Utrera, marzo 2026

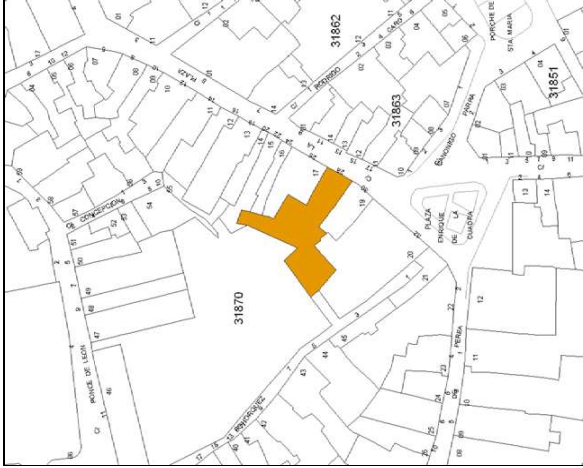
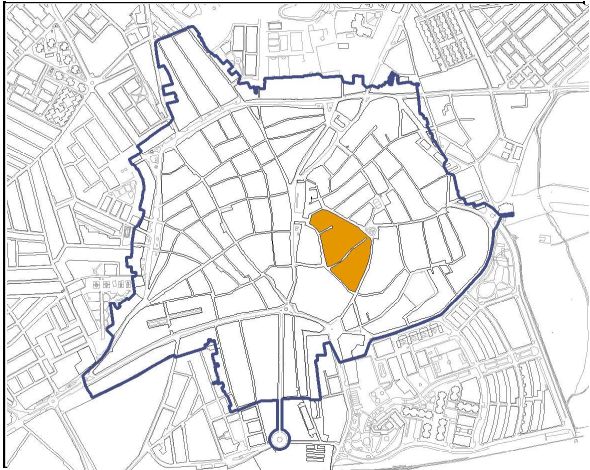
Ana M. Serrano Gonzalez
Arquitecto técnico

- Promotor-

1. PLANOS Y ANEXOS



IDENTIFICACION:	PLAZA LA	CATALOGACIÓN	C
DENOMINACION:		NUMERO:	28
HOJA:	TG5138E	MANZANA:	31870
		PARCELA:	18



DATOS DEL EDIFICIO	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	ELEMENTOS A PROTEGER EN INTERIOR:
Casa Pátio	Pátio
	Escalera
	Torre de Muralla
	Lienzo de Muralla
	Herrajes
	Conjunto Edificado
ESTILO ARTÍSTICO:	OBSERVACIONES:
Edificación	Torre del primer recinto amurallado (siglo XIII). Cancela 1866.
Eclectico	Columnas fundición.
OBSERVACIONES:	ELEMENTOS A PROTEGER EN FACHADA:
	Herrajes
	Molduras
	Remates
	Cornisas
	Cierros
DATOS HISTÓRICOS:	OBSERVACIONES:
Edificación	
XIX	
Fachada	
XIX	
CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES:	OTRAS FIGURAS DE PROTECCION:
Estado de Conservación:	Nivel de Protección anterior (PGOU): E
Rehabilitación:	ENTORNO DE BIC PROPUESTO CASA ENRIQUE DE LA CUADRA
N de Plantas:	CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES:
2	Residencial
Altura de Cornisa:	
>7<=9 m	
Cubierta:	
Plana	
Estructura:	
Mixta	
	CAUTELAS ARQUEOLÓGICAS
	Protección de Paramentos:
	Grado E1
	Protección del Subsuelo:
	Grado 1



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3187018TG5138N0001XT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL PLAZA LA 28
41710 UTRERA [SEVILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 670 m2

Año construcción: 1945

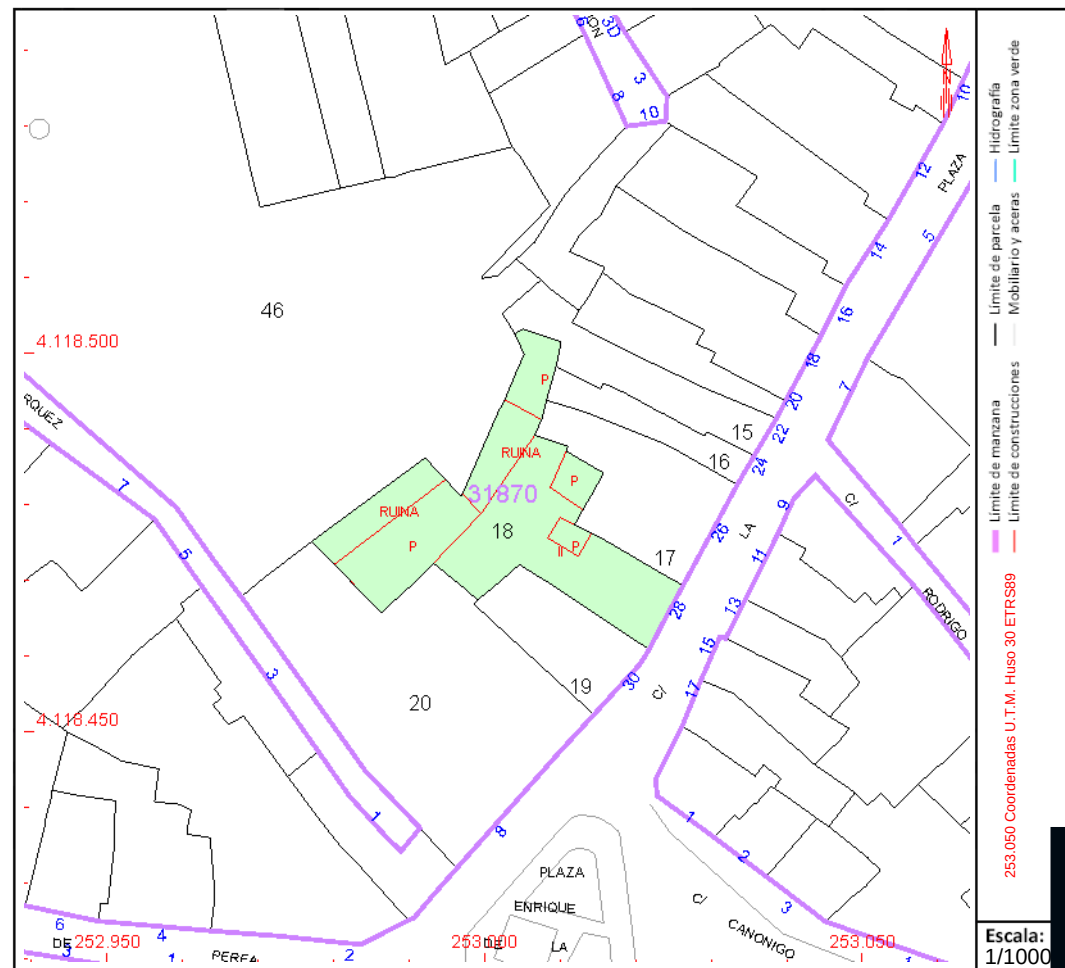
Construcción

PARCELA

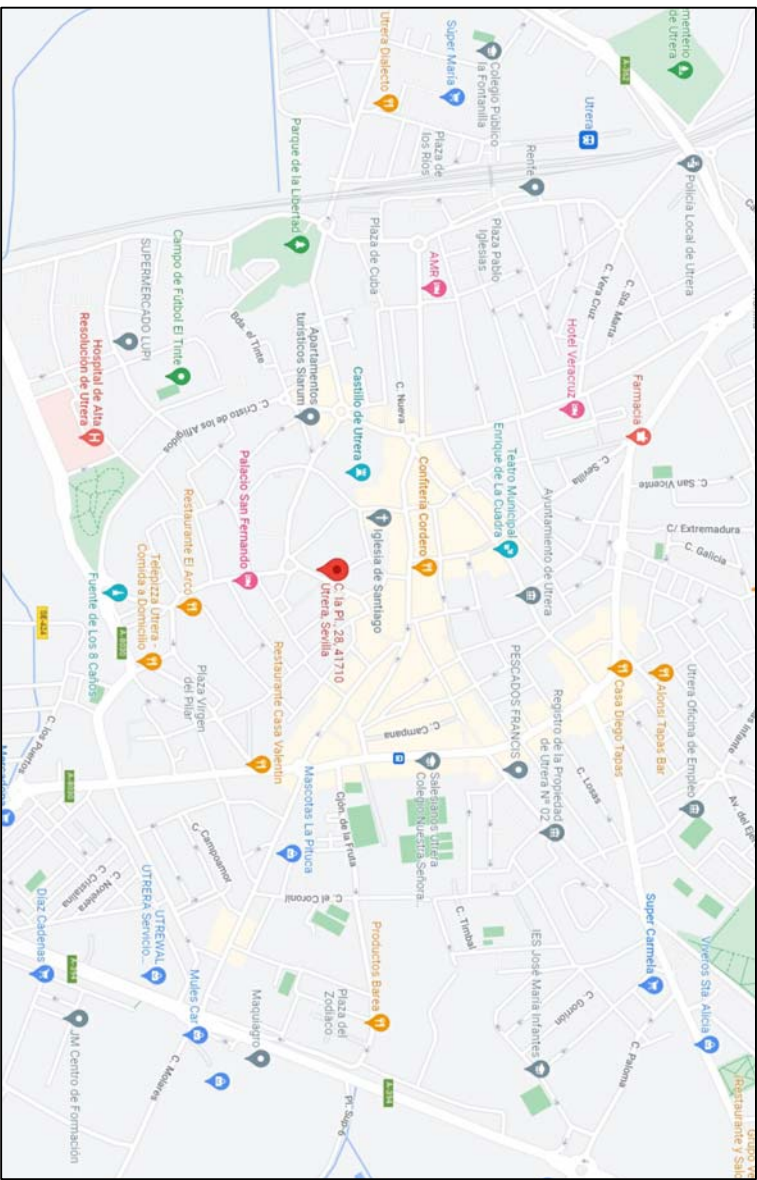
Superficie gráfica: 717 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

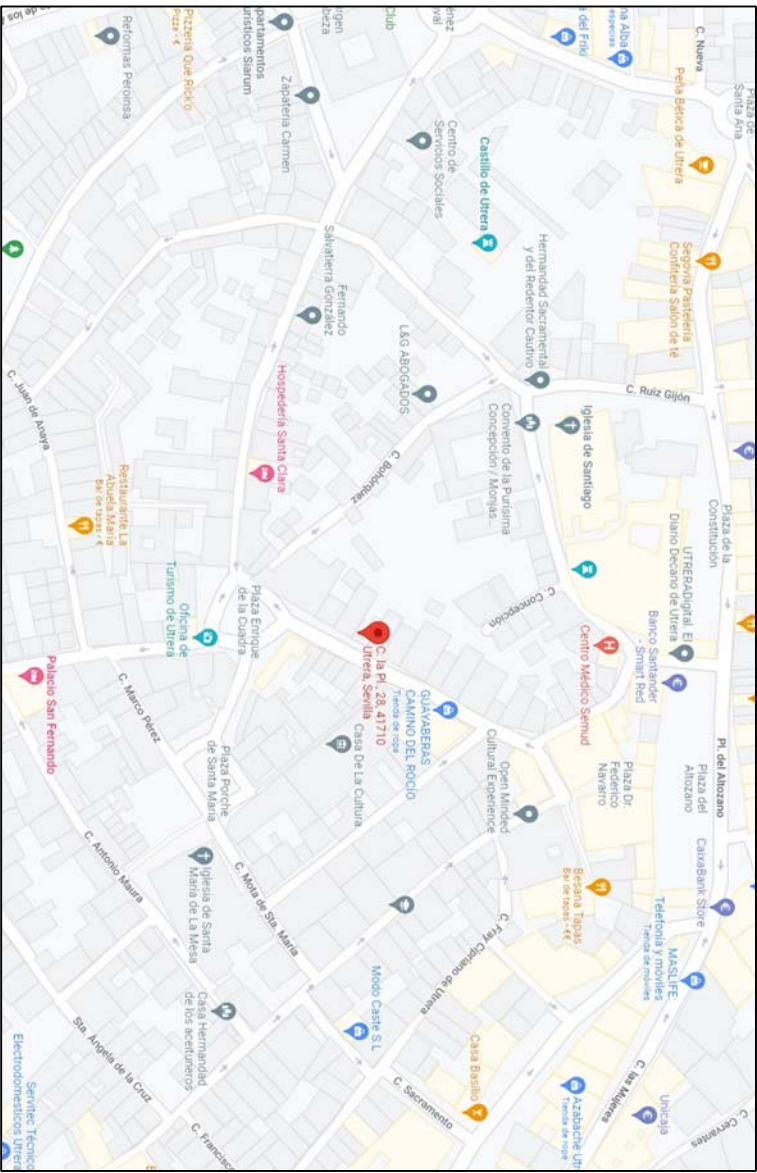
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



SITUACIÓN



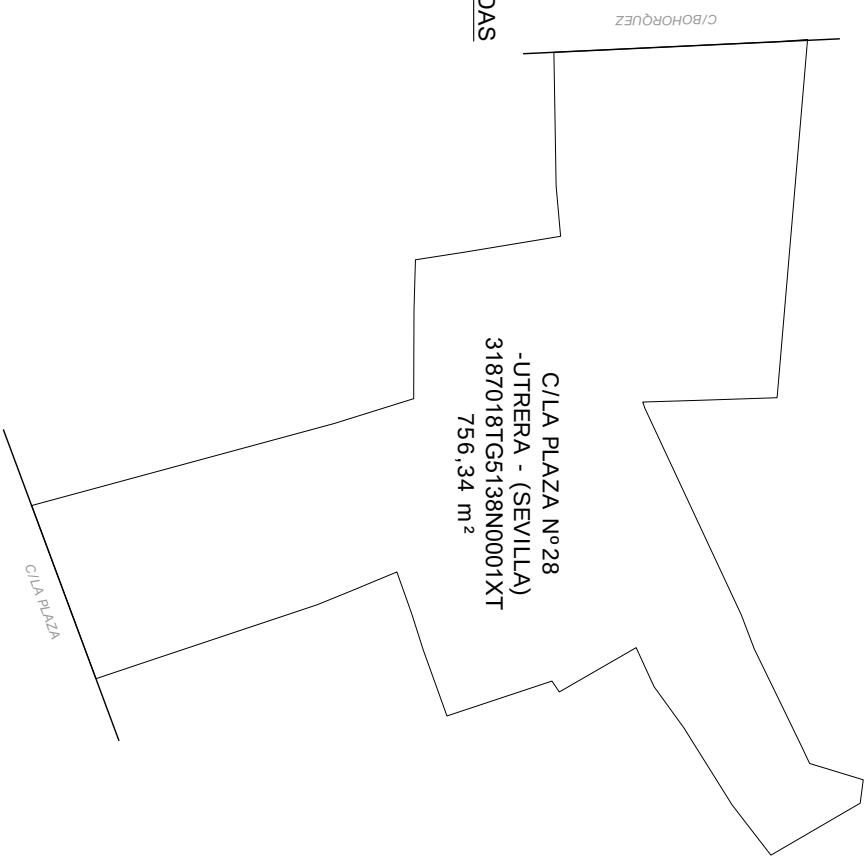
EMPLAZAMIENTO



UBICACIÓN

COORDENADAS GEOREFERENCIADAS

X=252991.9170	Y=4118485.9304
X=252992.0189	Y=4118486.0056
X=252994.7264	Y=4118483.1449
X=252996.7626	Y=4118480.9409
X=252996.9420	Y=4118481.2615
X=253001.6620	Y=4118492.0110
X=253002.5420	Y=4118493.6810
X=253003.8320	Y=4118496.7410
X=253004.7120	Y=4118498.8210
X=253005.1020	Y=4118499.7310
X=253003.9120	Y=4118502.3710
X=253004.9220	Y=4118503.0410
X=253009.9820	Y=4118501.3510



MEMORIA JUSTIFICATIVA DE CALIFICACION AMBIENTAL PARA EDIFICIO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS SITUADO EN CALLE LA PLAZA Nº 28, UTRERA. (SEVILLA)

E: 1/100

MARZO 2026

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

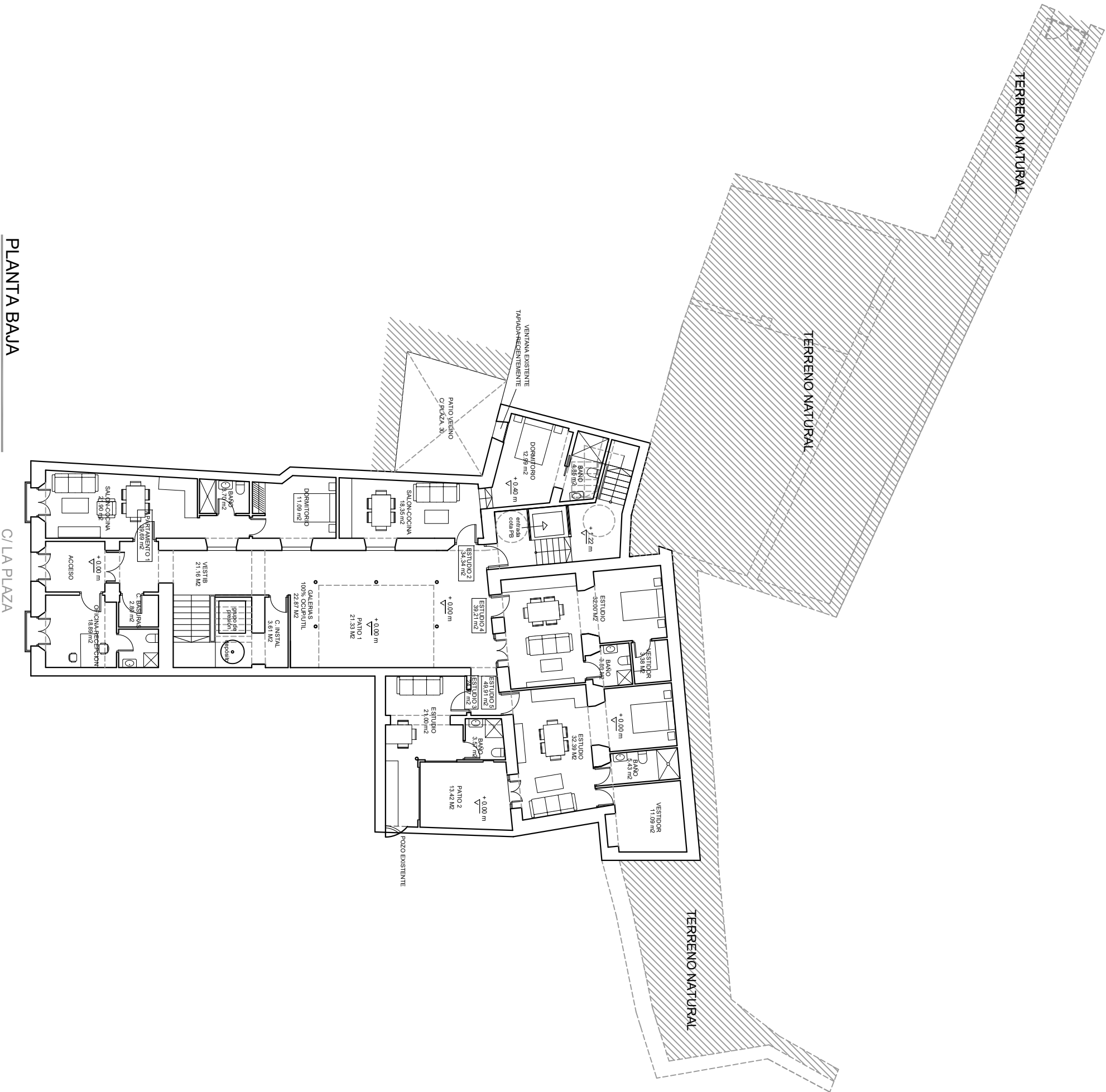
Arquitecto: Abilio Castañón Valle

Arquitecto Colegiado n°3864 COAS:

Teléfono: 687538820.

Promotor: BULIDING MANAGEMENT S.L.

CIF: B-42.776.849



PLANTA BAJA

C/ LA PLAZA

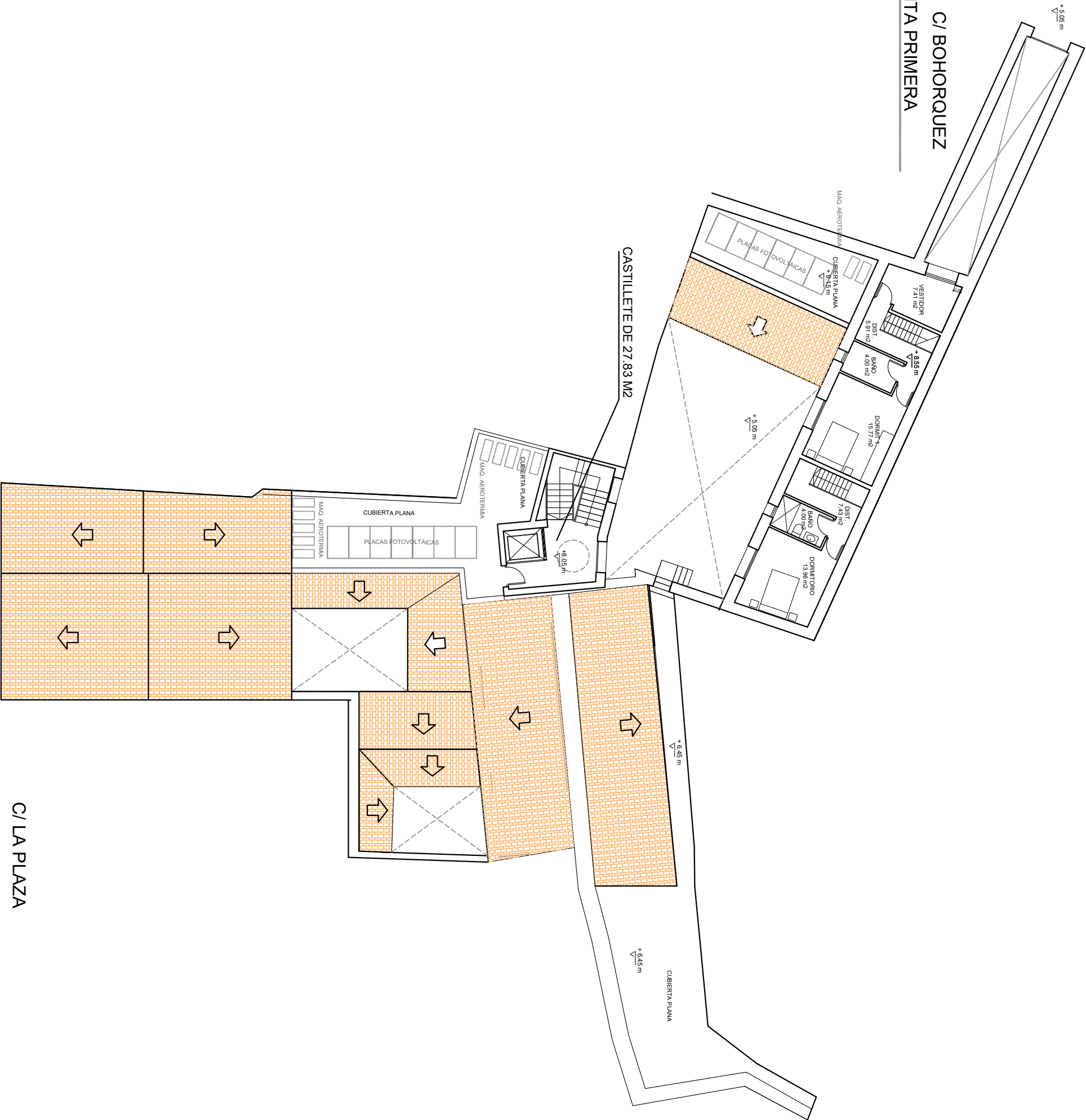
C/ BOHORQUEZ
PLANTA BAJA



C/ LA PLAZA

PLANTA PRIMERA

C/ BOHORQUEZ
PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA Y CASTILLETE

C/ LA PLAZA
PLANTA DE CASTILLETE Y CUBIERTAS

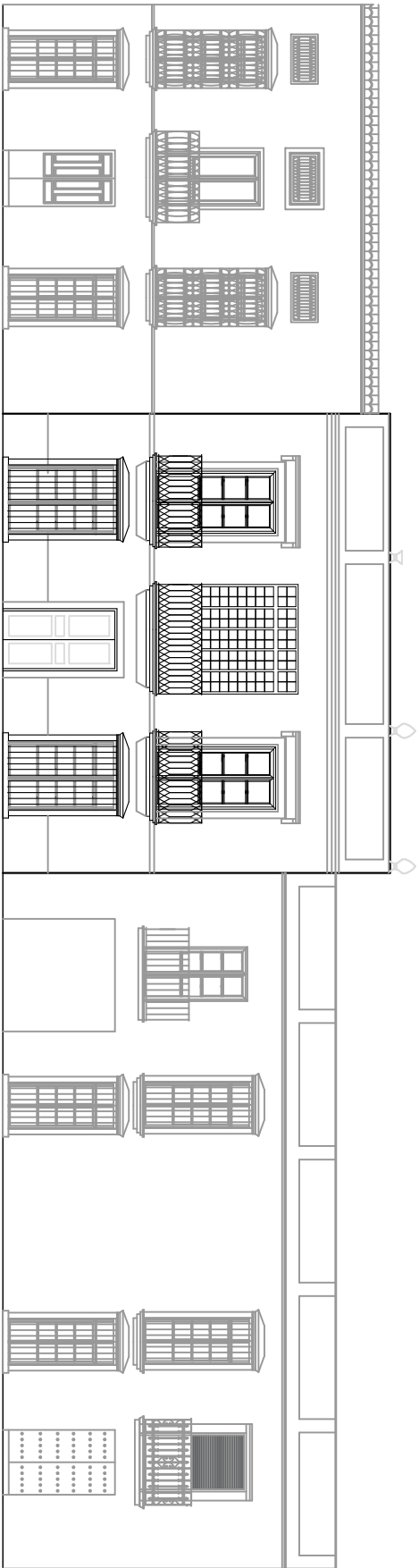
C/ BOHORQUEZ
PLANTA PRIMERA



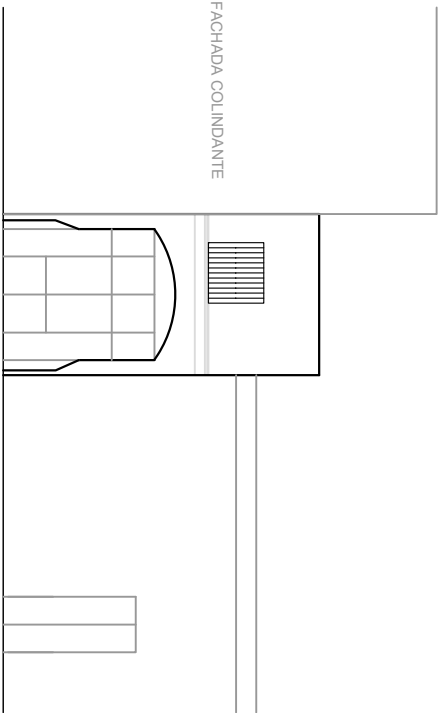
PLANTA CASTILLETE

PLANTA DE CASTILLETE Y CUBIERTAS

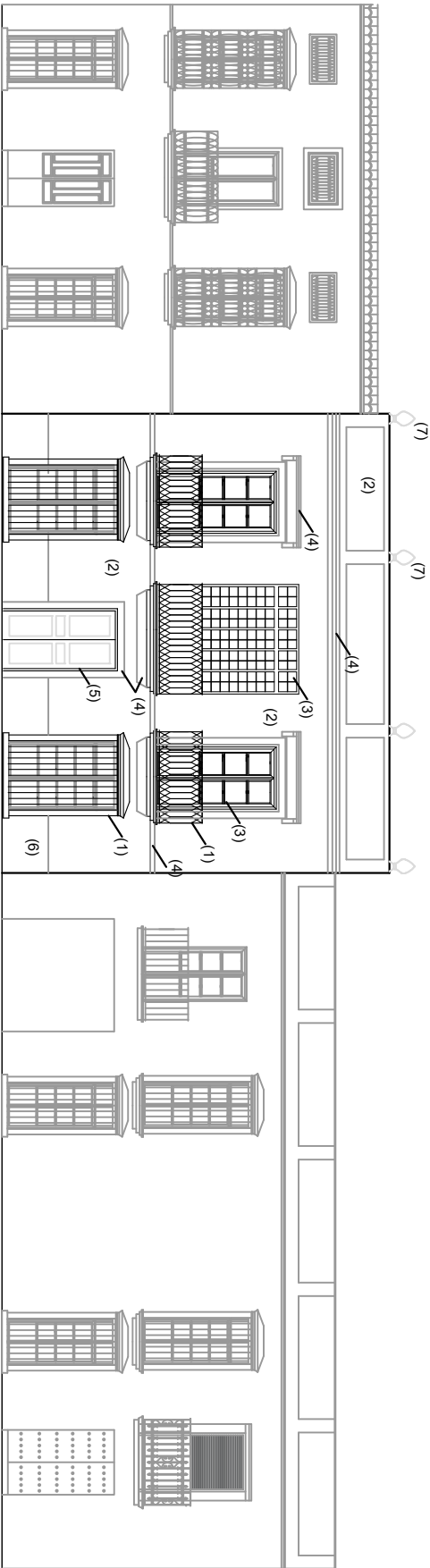
C/ LA PLAZA



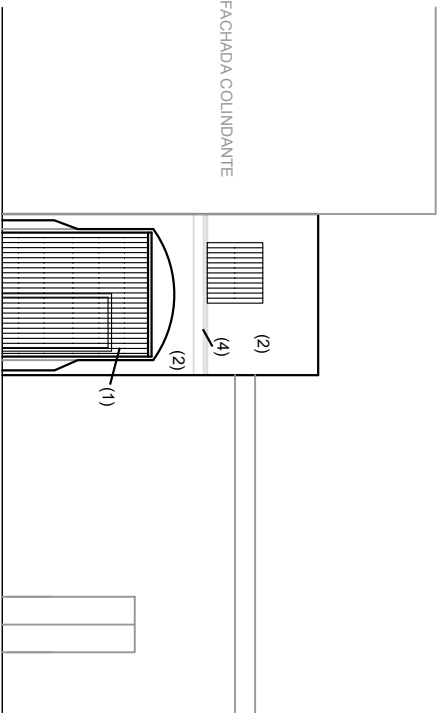
ALZADO ACTUAL A C/ LA PLAZA



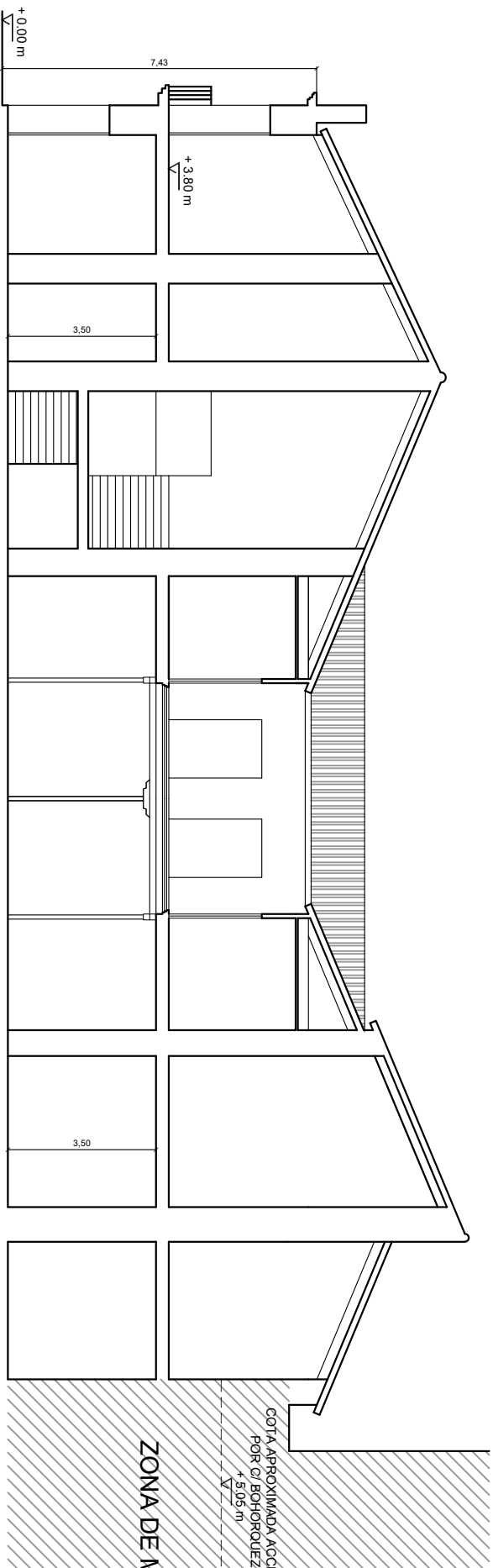
ALZADO ACTUAL A C/ BOHÓRQUEZ



ALZADO REFORMADO C/ LA PLAZA



ALZADO REFORMADO C/ BOHÓRQUEZ



SECCION LONGITUDINAL. ESTADO ACTUAL Y REFORMADO. LA SECCION LONGITUDINAL NO SE VA A MODIFICAR.

MEMORIA DE CALIDADES	
1.- CERRAJERÍA DE HIERRO COLOR NEGRO	
2.- PARAMENTO ENFOSCADO Y PINTADO COLOR BLANCO	
3.- CARPINTERÍA DE ALUMINIO LACADO BLANCO	
4.- CORNISAS Y DECORACIÓN RECUPERADA. GRIS PERLA	
5.- PUERTA DE MADERA	
6.- ZOCALO ENFOSCADO TONO GRIS PERLA	
7.- REPOSICION PINACULO COMO EXISTENTES. GRIS PERLA	

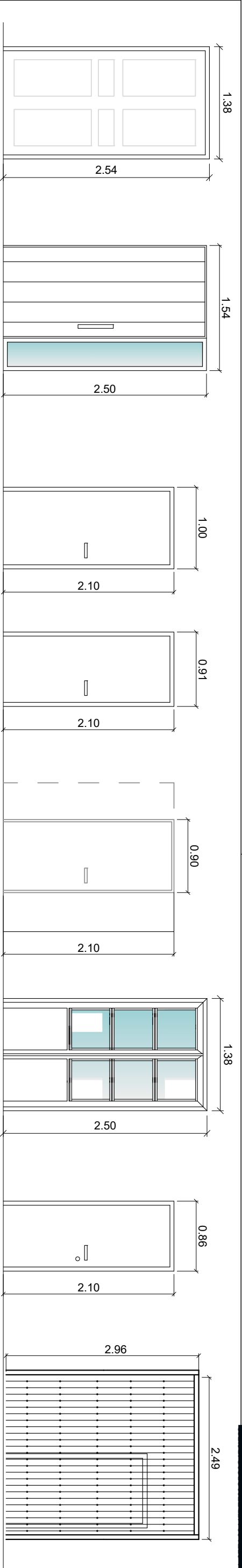
ZONA DE MURALLA Y CONVENTO

COTA APROXIMADA ACCESO
POR C/ BOHÓRQUEZ
+5.05 m

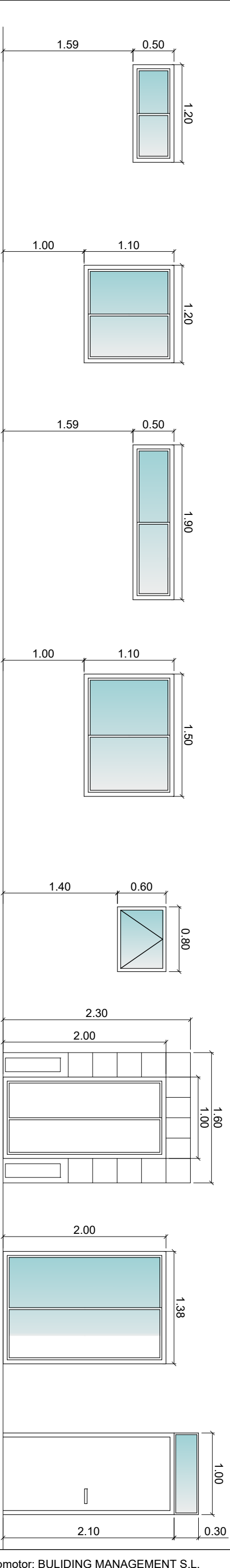
MEMORIA JUSTIFICATIVA DE CALIFICACION AMBIENTAL PARA EDIFICIO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS
SITUADO EN CALLE LA PLAZA Nº 28, UTRERA. (SEVILLA)

MARZO 2026

ALZADOS Y SECCIÓN



- PP**
2 HOJAS ABATIBLES C/CERRADURA
ACERO Y MADERA BARNIZADA
MARRÓN. DIM. HOJA 1.38mx2.50m
- P1**
1 HOJA ABATIBLE + 1 VIDRIO FIJO (6+6mm)
C/CERRADURA ACERO Y MADERA BARNIZADA
MARRÓN. DIM. HOJA 1.54mx2.50m
- P2**
1 HOJA ABATIBLE.
C/CERRADURA MADERA
BARNIZ. BLANCA.
DIM. HOJA 1.00mx2.10m
- P3**
1 HOJA ABATIBLE.
LA PUERTA DE LOS BAÑOS
C/REJILLA MADERA BARNIZ.
BLANCA. DIM. HOJA 0.91mx2.10m
- P4**
1 HOJA CORREDERA.
MADERA BARNIZ. BLANCA.
HOJA 0.90mx2.10m
- P5**
2 HOJAS. VIDRO CLIMALIT (4+6+4)
MADERA BARNIZ MARRÓN
DIM. HOJA 1.38mx2.50m
- P6**
1 HOJA ABATIBLE. C/CERRADURA
ACERO BARNIZ. BLANCA.
DIM. HOJA 0.86mx2.10m
- PC**
2 HOJAS ABATIBLES CERRAJERIA
C/CERRADURA ACERO Y MADERA
COLOR NEGRO.
DIM. HOJA 1.25mx2.96m



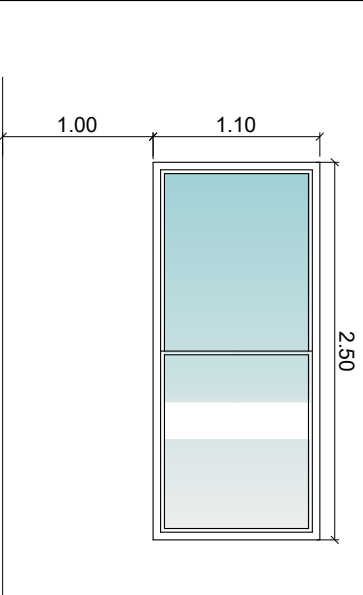
- V1**
2 HOJAS. VIDRO CLIMALIT (4+6+4)
ALUMINIO LACADA.BLANCA
DIM. HOJA 1.35mx1.10m
- V2**
2 HOJAS. VIDRO CLIMALIT (4+6+4)
ALUMINIO LACADA.BLANCA
DIM. HOJA 1.20mx1.10m
- V3**
2 HOJAS. VIDRO CLIMALIT (4+6+4)
ALUMINIO LACADA.BLANCA
DIM. HOJA 1.90mx1.10m
- V4**
2 HOJAS. VIDRO CLIMALIT (4+6+4)
ALUMINIO LACADA.BLANCA
DIM. HOJA 1.50mx1.10m
- V5**
1 HOJAS. VIDRO CLIMALIT (4+6+4)
ALUMINIO LACADA.BLANCA
DIM. HOJA 0.80mx0.70m
- V6**
2 HOJAS. VIDRO CLIMALIT (4+6+4)
ALUMINIO LACADA.BLANCA
DIM. HOJA 1.60mx2.30m
- V7**
2 HOJAS. VIDRO CLIMALIT (4+6+4)
ALUMINIO LACADA.BLANCA
DIM. HOJA 2.30mx1.10m
- P7**
1 HOJA ABATIBLE. 1 FIJO
MADERA BARNIZ. BLANCA.
DIM. HOJA 1.00mx2.10m



V9 REJILLA ADM/EXT - 2UD



V8 REJILLA ADM/EXT - 1UD



- V10**
2 HOJAS. VIDRO CLIMALIT (4+6+4)
ALUMINIO LACADA.BLANCA
DIM. HOJA 2.50mx1.10m

