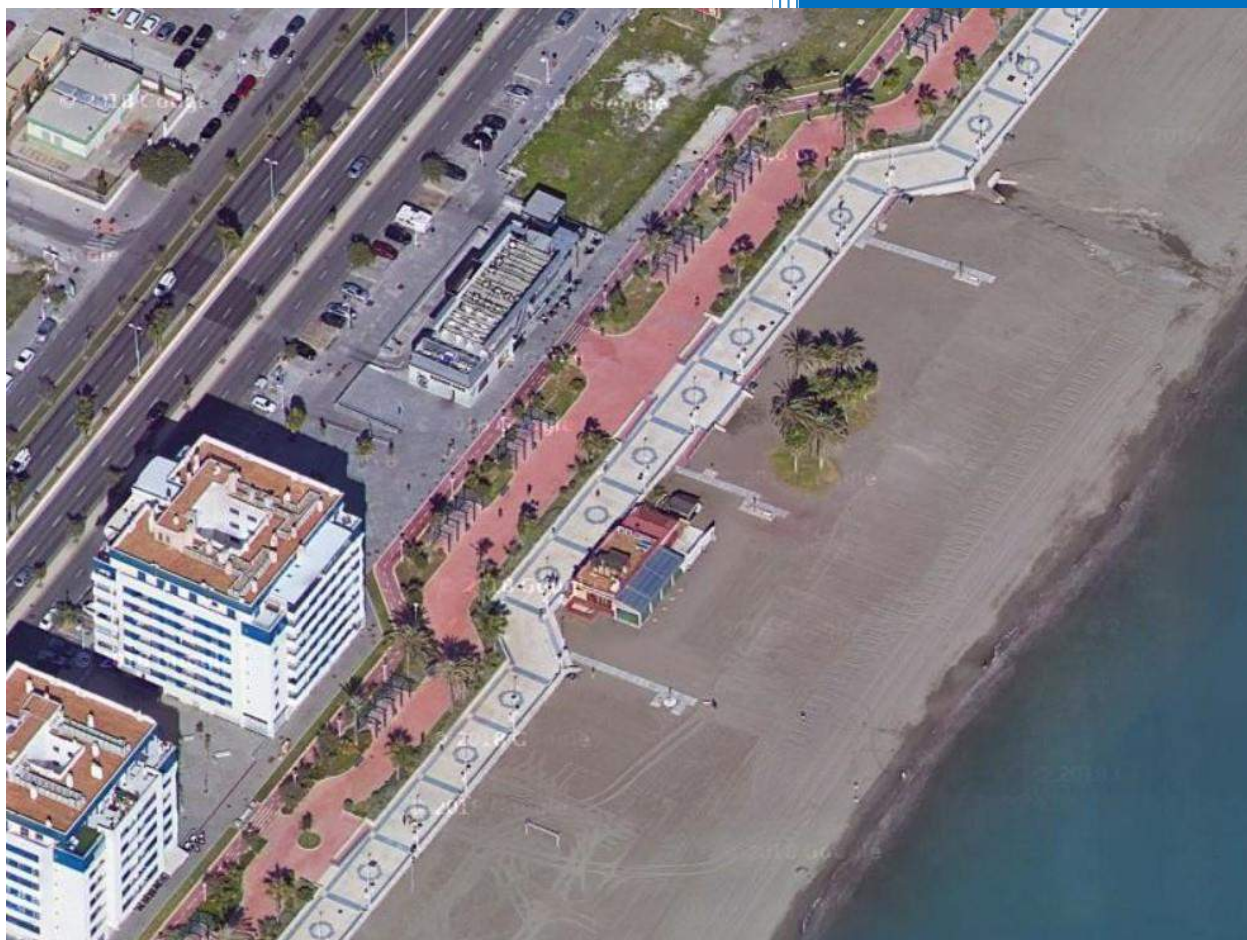


PROYECTO BÁSICO DE RESTAURANTE DE PLAYA

LITORAL PACÍFICO



AUTOR DEL PROYECTO:

JOSÉ DURÁN ALBA

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado N° 30.906

INDICE DEL PROYECTO BÁSICO

I. MEMORIA

1. AGENTES.	5
1.1. PROMOTOR.	5
1.2. PROYECTISTA.....	5
2. INFORMACIÓN PREVIA.	6
2.1. ANTECEDENTES.....	6
2.2. CONDICIONANTES DE PARTIDA.	6
2.3. UBICACIÓN.	7
2.4. NORMATIVA URBANÍSTICA.	8
3. MEMORIA DESCRIPTIVA.....	10
3.1. PROGRAMA PREVISTO.	10
3.2. DESCRIPCIÓN GENERAL.....	10
3.3. SUPERFICIES.....	11
4. MEMORIA CONSTRUCTIVA.	13
4.1. REQUISITOS BÁSICOS RELATIVOS A LA SEGURIDAD:	13
4.2. REQUISITOS BÁSICOS RELATIVOS A LA HABITABILIDAD:.....	14
4.3. PRESTACIONES DEL EDIFICIO.....	15
4.4. ACTUACIONES PREVIAS.....	16
4.5. SISTEMA ESTRUCTURAL.....	16
4.6. SISTEMA ENVOLVENTE.....	18
4.7. SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN.....	18
4.8. SISTEMA DE ACABADOS.	19
4.9. SISTEMAS DE INSTALACIONES.	19
5. CUMPLIMIENTO DEL CTE.....	20
5.1. SEGURIDAD ESTRUCTURAL.....	20
5.2. SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO.	20
5.3. SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD.	21
5.4. PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO.....	21
5.5. SALUBRIDAD.....	21
5.6. AHORRO DE ENERGÍA.....	22
6. FICHA JUSTIFICATIVA DE ACCESIBILIDAD.	23

II. PRESUPUESTO

PRESUPUESTO.....	26
-------------------------	-----------

III. PROGRAMA DE OBRAS

PROGRAMA DE OBRAS	28
--------------------------------	-----------

IV. ANEXOS

A. DECLARACIÓN EXPRESA DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS.....	30
B. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS	31
A. CRITERIOS GENERALES	31
B. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN DEL D.P.M.T.	32
C. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN TEMPORAL EN LA FASE DE OBRAS	33
D. EVALUACIÓN DE LA INFLUENCIA DE LAS OBRAS SOBRE LA COSTA Y LOS POSIBLES EFECTOS DE REGRESIÓN DE ÉSTA.	33
E. JUSTIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN DE LAS OBRAS AL ENTORNO.	33
F. EVALUACIÓN PREVIA DE LOS EFECTOS DEL PROYECTO EN EL D.P.M.-T.	34
G. SISTEMA DE EVACUACIÓN DE LAS AGUAS RESIDUALES.	34
C. AFECCIÓN A ESPACIOS CON FIGURAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.	35
D. INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA DE LA ZONA.	38
E. EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO	40
F. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	42
A. INTRODUCCIÓN.	42
B. RELACIÓN DE INGRESOS	42
C. RELACIÓN DE GASTOS.	44
D. EVALUACIÓN DE LA RENTABILIDAD NETA	47

V. PLANOS

PLANOS.....	49
--------------------	-----------

MEMORIA

1. AGENTES.

1.1. PROMOTOR.

Solicitante: SALVADOR GOMEZ CALDERON
CIF: 24.886.583-P
Dirección: Pº Mº ANTONIO BANDERAS CH-5 29004-MÁLAGA

1.2. PROYECTISTA.

Redactor: José Durán Alba.
Nº Colegiado: 30.906
Colegio: Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
Dirección: C/Cuarteles, 7 1º-7 29002 Málaga

2. INFORMACIÓN PREVIA.

2.1. ANTECEDENTES.

Se redacta el presente Proyecto Básico como documentación preceptiva para la solicitud de la modificación de la concesión administrativa de un restaurante de playa en terrenos de dominio público marítimo-terrestre, al amparo de lo dispuesto en el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

La redacción del Proyecto se realiza por encargo del solicitante de la concesión que se describe en los agentes.

En el presente proyecto no se ha podido verificar el cumplimiento de aquellas normativas específicas de titularidad privada no accesibles por medio de los diarios oficiales.

2.2. CONDICIONANTES DE PARTIDA.

Se presenta el actual Proyecto Básico acompañado de la respectiva documentación gráfica y escrita para la descripción del proyecto con el objetivo de obtener la modificación de la concesión administrativa por parte de las autoridades competentes.

Se trata de la reforma de una construcción existente para adaptarla a lo establecido en el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. Con el presente proyecto se pretende la adaptación de una concesión vigente en la actualidad a los nuevos parámetros detallados en el Reglamento de Costas, principalmente a lo establecido para superficies máximas permitidas y plazo de otorgamiento de la concesión.

La instalación tiene las siguientes características:

- Tipo de Edificio: Establecimiento de Restauración y Hostelería – Chiringuito de Playa.
- Tipo de Obra: Adaptación de edificación
- Usos del Edificio: Restauración y Hostelería – Chiringuito de Playa.

2.3. UBICACIÓN.

La instalación se ubica en la Playa de La Misericordia en el T.M. de Málaga, dentro de Dominio Público Marítimo-Terrestre.

Las Coordenadas U.T.M. de la instalación son las siguientes:

ETRS89 USO 30

VERTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y
A	371538,09	4062125,67
B	371548,41	4062143,44
C	371560,13	4062136,64
D	371549,81	4062118,86

El terreno donde se ubicará el chiringuito se encuentra adosado al deslinde de D.P.M.T. Se encuentra dotado de todos los servicios urbanísticos necesarios: agua, electricidad, saneamiento, telefonía y recogida de basuras, a través de los servicios urbanos.

Las acometidas de agua, electricidad y saneamiento son y serán subterráneas y se conectarán a las redes municipales de suministro subterráneas según se describe en el plano correspondiente.

La parcela donde se ubica el chiringuito tiene forma aproximadamente rectangular, con uno de sus lados paralelo a la línea de costa

La topografía del terreno apenas presenta desnivel. Se diseña la edificación con la cota de planta baja a cota de Paseo Marítimo tal como se encuentra en la actualidad.

No existen linderos al encontrarse dentro de D.P.M.-T.

2.4. NORMATIVA URBANÍSTICA.

INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

Hoja nº 1

PROYECTO: RESTAURANTE DE PLAYA LITORAL PACÍFICO

EMPLAZAMIENTO: PLAYA DE LA MISERICORDIA (T.M. MÁLAGA).

ENCARGANTE: SALVADOR GOMEZ CALDERON

TÉCNICO REDACTOR: D. JOSÉ DURÁN ALBA (ING. CAMINOS, CANALES Y PUERTOS)

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL PROYECTO

	POT	ND	PGOU	NNSS (Mun.)	NNSS (Prov.)	PDSU	POI	PS	PAU	PPO	PE	PERI	ED	PEPMF (SNU)	PA (SNU)	PU	PR
Vigente	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
En tramitación	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

OBSERVACIONES

Planeamiento general vigente	Anterior a la LOUA	☐	Instrumento urbanístico en trámite	Aprobación inicial	☐
	Adaptado parcialmente a LOUA	☐		Aprobación provisional	☐
	Adaptado totalmente a LOUA	☒		Aprobación definitiva sin publicar	☐

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Según PLANEAMIENTO GENERAL vigente:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	☐	Suelo urbanizable ordenado	☐	Especialmente protegido	☒
				De carácter rural o natural (común)	☐
Suelo urbano no consolidado:	☐	Suelo urbanizable sectorizado	☐	Hábitat rural diseminado	☐
Pendiente de planeamiento de desarrollo	☐			Suelo agrícola de regadío	☐
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	☐	Suelo urbanizable no sectorizado	☐	Suelo agrícola de secano	☐
Con ordenación detallada de actuación directa	☐			Protección según PEPMF	

Según PLANEAMIENTO GENERAL en tramitación:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	☐	Suelo urbanizable ordenado	☐	Especialmente protegido	☐
				De carácter rural o natural (común)	☐
Suelo urbano no consolidado:	☐	Suelo urbanizable sectorizado	☐	Hábitat rural diseminado	☐
Sometido a planeamiento de desarrollo	☐			Suelo agrícola de regadío	☐
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	☐	Suelo urbanizable no sectorizado	☐	Suelo agrícola de secano	☐
Con ordenación detallada de actuación directa	☐			Protección según PEPMF	

OBSERVACIONES:

Se trata de un suelo de Especial Protección ubicado en DPMT. Es de aplicación la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas, la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

LEYENDA:

POT	Plan de Ordenación Territorial de ámbito sub-regional	PAUPAU	Programa de actuación Urbanística (a desaparecer)
ND	Normativas Directoras	PPO	Plan Parcial de Ordenación
PGOU	Plan General de Ordenación Urbanística	PE	Plan Especial diferentes especialidades: PEPMF (protección medio físico)
NN.SS. Mun.)	Normas subsidiarias de ámbito Municipal (a desaparecer)	PERI	Plan Especial de Reforma Interior
NN.SS. (Prov.)	Normas subsidiarias de ámbito Provincial (a desaparecer)	ED	Estudio de Detalle
PDSU	Proyecto de delimitación de suelo urbano (a desaparecer)	PA	Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable
POI	Plan de Ordenación Intermunicipal (novedad LOUA)	PU	Proyecto de Urbanización
PS	Plan de Sectorización	PR	Proyecto de Reparcelación

INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

Hoja nº 2

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso	REGLAMENTO GENERAL DE COSTAS		
Calificación urbanística detallada	SISTEMA GENERAL		
Ordenanza de aplicación	Art. 69 R.D. 876/2014		

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	PROYECTADO
Estudios previos requeridos			
Parcela mínima			
Parcela máxima			
Longitud mínima de fachada			
Diámetro mínimo inscrito			
Nº máx. viviendas			
Nº mínimo viviendas protegidas			
Tipología edificatoria			
Altura máxima, nº de plantas			
Altura máxima, metros			
Altura mínima			
Edificabilidad neta			
Ocupación planta baja	200 m ²		200 m ²
Ocupación planta primera			
Ocupación otras plantas			
Separación a lindero público			
Separación a lindero privado			
Separación entre edificios	150 m		>150 m
Profundidad máxima edificable			
Retranqueos de alineaciones			
Condiciones de patio mínimo			
Cuerpos salientes			
Elementos salientes			
Usos predominantes	Terciario		Terciario
Usos compatibles			
Usos prohibidos	Ley de Costas		
Plazas mínimas de aparcamiento			
Nivel protección edificio existente			

OBSERVACIONES: A esta superficie se añadirán otros 70 m² de ocupación abierta y desmontable, más una zona de aseo de uso público y gratuito que no superará los 30 m².

En Málaga a 31 de Julio de 2017

NOTA: La cumplimentación de este modelo de ficha es de carácter voluntario si bien, en virtud de lo dispuesto por el Artículo 14.1 RDUA (modificado por el Decreto 327/2012 de 10 de Julio), los proyectos técnicos que tengan por finalidad la solicitud de licencia urbanística (edificación, parcelación urbanística y obras ordinarias de urbanización) deben incorporar la correspondiente información sobre las circunstancias establecidas por la legislación y el planeamiento urbanístico relativas al suelo objeto de la actuación.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA.

3.1. PROGRAMA PREVISTO.

El presente proyecto se ha diseñado de acuerdo con el programa previsto por la propiedad, conforme a las Normas Urbanísticas del lugar en que se ubica y a las arquitectónicas dictadas por este tipo de obras.

El programa de necesidades consiste en la reforma del chiringuito de playa existente, realizando la adaptación de las superficies en base a lo reglamentado para dotarlo de una gran terraza con permeabilidad de vistas y una terraza abierta y desmontable.

3.2. DESCRIPCIÓN GENERAL.

Se diseña la reforma de unas instalaciones de libre acceso público cuya actividad es la de atención y servicio público a los usuarios de playa. La forma de la implantación de la edificación es básicamente rectangular, con el eje principal paralelo a la línea de costa, de modo que está orientado en dirección suroeste-noreste.

Actualmente, este modelo de chiringuito, se desarrolla en dos plantas sobre rasante, la planta baja, a cota de paseo marítimo, y la cubierta, que no tiene posibilidad de uso público y está únicamente destinada a almacenamiento de enseres. Bajo este conjunto se dispone una planta sótano destinada principalmente a almacén y zona para cámaras de frío. La superficie ocupada por la concesión vigente es de 150 m².

El proyecto actual contempla la ampliación de la terraza fija cerrada con permeabilidad de vistas y la dotación de una terraza abierta y desmontable así como la adaptación del cuerpo de aseos para hacerlos accesibles desde el exterior, de modo que el conjunto de instalación fija será de 200 m², con 70 m² de terraza abierta y desmontable y un módulo de aseos público y gratuito.

La planta del restaurante se dispondrá en tres volúmenes: el primero destinado a cocina, barra y almacén junto con los aseos públicos, el segundo, cerrado mediante elementos que garantizan la permeabilidad de vistas, se destinará a terraza comedor, que se proyecta con grandes huecos abiertos en las tres caras que no coinciden con la barra y cocina, aportando permeabilidad absoluta tanto en lo espacial como en lo visual. Por último, como tercer volumen se diseña una terraza abierta y desmontable de 70 m² que se ubicará sobre una plataforma desmontable adosada a la terraza fija.

3.3. SUPERFICIES.

A) SUPERFICIES CONSTRUIDAS

SUPERFICIES CONSTRUIDAS (m ²)					
<i>Planta</i>	<i>Obra Cerrada</i>	<i>Cierres Permeables</i>	<i>Total Cerrada</i>	<i>Abierta</i>	<i>Aseos Públicos</i>
Planta Baja	78,00 m ²	122,00 m ²	200,00 m²	70,00 m²	8,00 m²

B) SUPERFICIES ÚTILES

CHIRINGUITO	Superficie Útil	Superficie Construida
	m ²	m ²
TERRAZA COMEDOR	69,00	
COCINA	12,50	
BARRA	7,40	
PASILLOS	18,30	
ASEO SEÑORAS MINUSVALIDOS	3,15	
ASEO CABALLEROS	1,90	
TERRAZA CIERRES PERMEABLES	72,00	
TOTAL FIJO	184,25	200,00
TOTAL TERRAZA DESMONTABLE	70,00	70,00

MODULO ASEOS	Superficie Útil	Superficie Construida
	m ²	m ²
ASEO SEÑORAS MINUSVALIDOS	3,65	
ASEO CABALLEROS	2,40	
TOTAL	6,05	8,00

C) JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD (m ²)					
Edificación	Planta		Superficie	Cómputo	Edificabilidad
Restaurante de playa	Planta baja	Cerrada	78,00	100%	78,00
		Abierta	122,00	50%	61,00
	TOTAL		200,00		139,00
Aseos	Planta baja	Cerrada	8,00	100%	8,00

D) JUSTIFICACIÓN DE LA OCUPACIÓN

Es la superficie de proyección de las plantas del restaurante de playa (chiringuito) sobre un plano horizontal lo que supone una superficie total cerrada de 200 m² más 70 m² de terraza abierta. La ocupación del dominio público marítimo-terrestre se produce inevitablemente ya que no hay ubicación alternativa para la colocación del establecimiento fuera del deslinde ya que se encuentra el Paseo Marítimo. Además se trata de una instalación existente que se amplía en base a los criterios establecidos en el reglamento General de Costas.

Se justifica la ocupación del dominio público marítimo-terrestre alegando que el establecimiento instalado es de uso e interés público, ya que se trata de un equipamiento hostelero y unos aseos al servicio de los bañistas.

4. MEMORIA CONSTRUCTIVA.

1 - Utilización; de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio. Se ha realizado la distribución del edificio conforme a las necesidades derivadas de los usos previstos del edificio.

La distribución del acceso al chiringuito se ha realizado teniendo en cuenta los recorridos de acceso a este, tomando como premisa la comodidad y funcionalidad en el uso diario de las instalaciones para los clientes.

La distribución interna se ha realizado para obtener una mayor superficie de terraza de forma que los clientes puedan disfrutar de más espacio libre y para disfrutar del entorno y el mar.

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

3 – Servicios; acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

4.1. REQUISITOS BÁSICOS RELATIVOS A LA SEGURIDAD:

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

Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural para la edificación que nos ocupa son principalmente: resistencia mecánica y estabilidad, seguridad, durabilidad, economía, facilidad constructiva, modulación y posibilidades de mercado.

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

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

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

En todo caso vendrán justificados en el documento básico de Seguridad de Utilización, incluido en el Proyecto de Ejecución, actualmente en proceso de redacción.

4.2. REQUISITOS BÁSICOS RELATIVOS A LA HABITABILIDAD:

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

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

El conjunto de la edificación proyectada dispone de medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones, y dispone de medios para impedir su penetración o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños.

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

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

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

El edificio dispone de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas de forma independiente con las precipitaciones atmosféricas.

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

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

Todos los elementos constructivos horizontales, cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

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

El edificio proyectado dispone de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la ciudad, del uso previsto y del régimen de verano y de invierno, dentro de las necesidades según el uso previsto

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

La edificación proyectada dispone de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios

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

4.3. PRESTACIONES DEL EDIFICIO.

4.3.1. PRESTACIONES SEGÚN EL CTE EN PROYECTO.

Todas las prestaciones del conjunto cumplen con las exigencias básicas del CTE que le son de aplicación por su carácter y destino.

4.3.2. PRESTACIONES QUE SUPEREN AL CTE EN EL PROYECTO.

No se han introducido en el presente proyecto prestaciones que superen las exigencias básicas del CTE.

4.3.3. LIMITACIONES DE USO.

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

4.4. ACTUACIONES PREVIAS**4.4.1. DEMOLICIONES.**

Se ejecutará la demolición de los elementos afectados por la ampliación de la terraza y los necesarios para la implantación de la terraza desmontable. Se demolerá el casetón de la terraza para la instalación de un nuevo lucernario.

4.4.2. MOVIMIENTO DE TIERRAS.

Se realizará el movimiento de tierras necesario consistente en la explanación y compactación de la zona donde se implanta la ampliación de la edificación.

4.5. SISTEMA ESTRUCTURAL.**4.5.1. CIMENTACIÓN.****4.5.1.a. Descripción del sistema:**

La cimentación de la ampliación se diseña mediante una plataforma apoyada sobre el terreno, de hormigón armado en la parte fija y constituida por vigas de base de madera maciza de pino, tratadas en autoclave riesgo 4, en la parte desmontable.

4.5.1.b. Parámetros:

Los aspectos básicos que se tuvieron en cuenta a la hora de adoptar la cimentación fue la tensión admisible del terreno que nos ocupa, arena de playa. Para la construcción, se ha considerado una estimación a falta de realizar el estudio geotécnico previo a la redacción del proyecto de ejecución.

4.5.2. ESTRUCTURA PORTANTE.**4.5.2.a. Descripción del sistema:**

El sistema estructural previsto para la ampliación se compone de losa de cimentación de hormigón armado para la parte fija y estructura prefabricada y ensamblable de madera laminada de pino, tratada en autoclave riesgo 3, para la parte desmontable.

4.5.2.b. Parámetros:

Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural para la edificación que nos ocupa son principalmente la resistencia mecánica y estabilidad, la seguridad, la durabilidad, la economía, la facilidad constructiva, la modulación y las posibilidades de mercado.

4.5.3. ESTRUCTURA HORIZONTAL.**4.5.3.a. Descripción del sistema:**

Edificación fija: La estructura horizontal se organiza mediante vigas y pilares de hormigón armado.

Terraza desmontable: La estructura horizontal se organiza mediante cerchas, vigas y correas de madera laminada de pino, tratada en autoclave riesgo 3.

4.5.3.b. Parámetros:

Los parámetros que definen las características técnicas de la estructura horizontal son las contenidas en el CTEDB SE.

4.6. SISTEMA ENVOLVENTE.**4.6.1. FACHADAS.**

Terraza fija: Cerramiento mediante elementos carpintería de aluminio que permitan la permeabilidad de vistas.

Terraza desmontable: Toldo técnico sintético transparente, desmontable y retráctil.

Módulo de aseos: Cerramiento a la capuchina existente en la actualidad (ejecutada dentro de la concesión actualmente vigente).

4.6.2. CUBIERTAS.

Terraza fija: Cubierta plana no transitable impermeabilizada superiormente con lámina autoprotegida.

Terraza desmontable: Pérgola de madera laminada de pino silvestre cubierta con tablero marino y lona de alta resistencia al fuego -Clasificación C-s3,d0 – con propiedades ultravioletas.

Módulo de aseos: Cubierta plana impermeabilizada superiormente (ejecutada dentro de la concesión actualmente vigente).

4.6.3. CARPINTERÍAS.

La carpintería exterior será de perfiles normalizados de aluminio, con hojas correderas o abatibles. El acristalamiento se ejecutará con lunas dobles del tipo “climalit”. Las puertas interiores irán terminadas con barniz sintético con dos manos de acabado sobre mano de lijado, mano de fondo con tapa poros y mano de lijado.

4.7. SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN.

Las particiones interiores se realizarán mediante tabiquería de ladrillo hueco doble con guarnecido de yeso y pintado por ambas caras.

4.8. SISTEMA DE ACABADOS.

Pavimento con losas prefabricadas de hormigón y tablero marino antideslizante con revestimiento vinílico.

En el techo se optará por terminación en madera.

Los aseos se alicatarán hasta el techo utilizando plaquetas cerámicas vidriadas de dimensiones a definir.

4.9. SISTEMAS DE INSTALACIONES.

Las instalaciones necesarias en la ampliación del edificio se conectarán a las existentes, realizándose un dimensionamiento de las mismas por si fuese necesario la ampliación, modificación o sustitución de las instalaciones existentes.

NOTA ACLARATORIA.

Las presentes características y calidades de los materiales son definidas a modo orientativo, emplazando al Proyecto de Ejecución para la elección definitiva donde aclarar y especificar en los planos de detalles y las mediciones que se adjunten en el mismo las características técnicas definitivas, conforme a lo establecido a tal efecto por la Dirección Facultativa.

5. CUMPLIMIENTO DEL CTE.

5.1. *SEGURIDAD ESTRUCTURAL*

La estructura se realizará conforme a lo establecido en los apartados correspondientes del citado CTE DB SE.

5.2. *SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO.*

En todo caso se cumplirán las prescripciones necesarias para cumplir la normativa vigente de protección en caso de incendio, tanto de ámbito nacional como autonómico y local. Se realizarán los cerramientos para que cumplan las resistencias al fuego necesarias en cada una de las zonas y sectores del edificio.

Toda las calidades en lo que corresponde a resistencia al fuego, tanto de elementos constructivo, como revestimientos, instalaciones, elementos de paso y demás materiales que estén sujetos a la clasificación que en este documento básico se exponen, vendrán acompañados de su correspondiente documento de acreditación tal y como se describe en el RD 312/2005, de 18 de marzo, por el que se aprueba la clasificación de los productos de construcción y de los elementos constructivos en función de sus propiedades de reacción y de resistencia frente al fuego.

Se va a agrupar todo el chiringuito en un sector, que estará compuesto por la totalidad de la construcción. La resistencia al fuego de los elementos compartimentadores no debe ser inferior a EI-90.

Los techos deben tener una característica REI (siendo el tiempo el que corresponda a la zona colindante más exigente), al tratarse de elementos portantes y compartimentadores de incendio.

No se prevé la existencia de locales de riesgo en el edificio, conforme a lo establecido en la tabla 2.1 de la sección SI 1. En el proyecto de ejecución se evaluará el riesgo intrínseco de la cocina una vez se determinen el equipamiento. Si resultara caracterizado según DB-SI como local de riesgo, se adoptarían las medidas necesarias marcadas en dicho documento.

Los elementos constructivos deben cumplir las condiciones de reacción al fuego que se establecen en la tabla 4.1 de la Sección SI 1.

Situación del elemento	Revestimiento	
	De techos y paredes	De suelos
Zonas ocupables	C-s2,d0	E _{FL}

La evacuación de los ocupantes está asegurada conforme a lo establecido por la normativa, ya que la salida es inmediata a espacio exterior seguro.

En lo relativo a instalaciones de protección contra incendios, se cumplirán los requisitos impuestos por la presente normativa para edificios de estas características.

5.3. SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD.

Según la Sección SUA1 Seguridad frente al riesgo de caídas, en las zonas interiores secas, se colocará un pavimento clase 1 ($15 < R_d \leq 35$). En las zonas interiores húmedas, tales como baños o cocinas, se colocará un pavimento que responda a la clase 2 ($35 < R_d \leq 45$).

La edificación se adaptará a la normativa en cuestión conforme a lo establecido en aquellos apartados del Documento Básico que le son de aplicación.

En lo relativo al cumplimiento de los requisitos establecidos en materia de accesibilidad, se adjunta ficha justificativa.

5.4. PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO

La edificación motivo de este proyecto se realizará conforme a los requisitos específicos establecidos por el CTE DB-HR, en todos aquellos apartados que le sean de aplicación.

5.5. SALUBRIDAD

En cuanto a lo establecido por el CTE DB-HS, la edificación motivo de este proyecto se realizará conforme a los requisitos específicos establecidos por esta normativa en todos aquellos apartados que le sean de aplicación.

5.6. AHORRO DE ENERGÍA

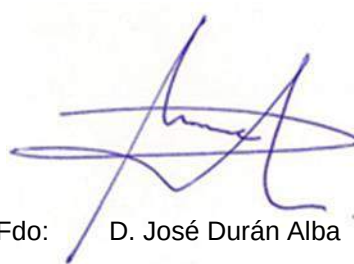
En lo relativo al CTE DB-HE, la edificación será realizada conforme a lo establecido por la citada normativa, cumpliendo con los requisitos establecidos en los apartados que le son de aplicación.

El apartado HE 5 no es de aplicación en este tipo de edificios.

6. FICHA JUSTIFICATIVA DE ACCESIBILIDAD.

A continuación se adjunta la ficha justificativa del cumplimiento de los requisitos establecidos por la normativa aplicable en materia de accesibilidad.

En Málaga, a 31 de Julio de 2017



Fdo: D. José Durán Alba
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado Nº 30.906

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

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

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

DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
PROYECTO BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE RESTAURANTE DE PLAYA	
ACTUACIÓN	
REFORMA DE CONSTRUCCIÓN EXISTENTE EN D.P.M.T.	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
RESTAURANTE CON ASEOS PÚBLICOS	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	50
Número de asientos	50
Superficie	200 fijos + 70 desmontables
Accesos	2
Ascensores	NO
Rampas	SI
Alojamientos	NO
Núcleos de aseos	1
Aseos aislados	NO
Núcleos de duchas	NO
Duchas aisladas	NO
Núcleos de vestuarios	NO
Vestuarios aislados	NO
Probadores	NO
Plazas de aparcamientos	NO
Plantas	PLANTA BAJA+SOTANO
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	-
LOCALIZACIÓN	
PLAYA DEL T.M. DE MÁLAGA	
TITULARIDAD	
MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
ASOCIACION EMPRESARIOS DE PLAYAS COSTA DEL SOL	
PROYECTISTA/S	
JOSÉ DURAN ALBA	

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

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

OBSERVACIONES

En Málaga, a 31 de Julio de 2018

FDO: JOSÉ DURÁN ALBA

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<u>Descripción de los materiales utilizados</u> <u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: GRES Color: MARRON Resbaladicidad: RD>45 <u>Pavimentos de rampas</u> Material: GRES Color: MARRON Resbaladicidad: RD>45 <u>Pavimentos de escaleras</u> Material: GRES Color: MARRON Resbaladicidad: RD>45 ☒ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios accesibles en el edificio. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones del edificio (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante. ☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES						
ESPACIOS INTERIORES AL MISMO NIVEL						
ESPACIOS EXTERIORES. Se deberá cumplimentar en su caso, la Ficha justificativa I. Infraestructuras y urbanismo.						
NORMATIVA		DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
ACCESO DESDE EL EXTERIOR (Rgto. Art. 64, DB-SUA Anejo A)						
Un acceso principal desde el exterior cumple alguna de las siguientes condiciones (marcar la que proceda):						
☐ No hay desnivel						
☒ Desnivel	☒ Salvado con una rampa (Ver apartado "Rampas")					
	☐ Salvado por un ascensor (Ver apartado "Ascensores")					
Pasos controlados	☐ El edificio cuenta con torniquetes, barreras o elementos de control, por lo que al menos un paso cuenta con las siguientes características:					
	☐ Anchura de paso sistema tipo cuchilla, guillotina o batiente automático	--	≥ 0,90 m			
	☐ Anchura de portilla alternativa para apertura por el personal de control del edificio	--	≥ 0,90 m			
ESPACIOS PARA EL GIRO, VESTÍBULOS Y PASILLOS (Rgto. Art. 66, DB-SUA Anejo A)						
Vestíbulos	Circunferencia libre no barrida por las puertas	Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,50 m		1,50 m.	
	Circunferencia libre no barrida por las puertas frente a ascensor accesible	Ø ≥ 1,50 m	--		NO HAY	
Pasillos	Anchura libre	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		1,20 m.	
	Estrechamientos puntuales	Longitud del estrechamiento	≤ 0,50 m	≤ 0,50 m		0,50 m.
		Ancho libre resultante	≥ 1,00 m	≥ 0,90 m		1,00 m.
		Separación a puertas o cambios de dirección	≥ 0,65 m	--		0,70 m.
	☐ Espacio de giro libre al fondo de pasillos longitud > 10 m	Ø ≥ 1,50 m	--		NO HAY	
HUECOS DE PASO (Rgto. Art. 67, DB-SUA Anejo A)						
Anchura libre de paso de las puertas de entrada y huecos		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		0,80 m.	
☐ En el ángulo de máxima apertura de la puerta, la anchura libre de paso reducida por el grosor de la hoja de la puerta es ≥ 0,78 m						
Ángulo de apertura de las puertas		--	≥ 90°		90°	
Espacio libre horizontal a ambas caras de las puertas		Ø ≥ 1,20 m	Ø ≥ 1,20 m		1,20 m.	
Sistema de apertura o cierre	Altura de la manivela	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,80 m a 1,00 m		1,00 m.	
	Separación del picaporte al plano de la puerta	--	0,04 m		0,04 m.	
	Distancia desde el mecanismo hasta el encuentro en rincón	≥ 0,30 m	--		0,30	
☒ Puertas transparentes o acristaladas	Son de policarbonatos o metacrilatos, luna pulida templada de espesor mínimo 6 milímetros o acristalamientos laminados de seguridad.					
	Señalización horizontal en toda su longitud	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m		0,85-1,50 m.	
	☐ Ancho franja señalizadora perimetral (1)	--	0,05 m		0,05 m.	
(1) Puertas totalmente transparentes con apertura automática o que no disponen de mecanismo de accionamiento.						
☒ Puertas de dos hojas	Sin mecanismo de automatismo y coordinación, anchura de paso mínimo en una de ellas.	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		0,80 m.	
☐ Puertas automáticas	Anchura libre de paso	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m			
	Mecanismo de minoración de velocidad	--	≤ 0,5 m/s			
VENTANAS						
☒ No invaden el pasillo a una altura inferior a 2,20 m						

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES	
ESPACIOS INTERIORES ENTRE DISTINTOS NIVELES	
ACCESOS A LAS DISTINTAS PLANTAS O DESNIVELES (Rgto. Art.69 y 2,1d), DB-SUA 9)	
☐ Acceso a las distintas plantas	☐ El edificio, establecimiento o instalación, de titularidad de las Administraciones Públicas o sus entes instrumentales dispone, al menos, de un ascensor accesible que comunica todas las plantas de uso público o privado
	☐ El edificio, establecimiento o instalación de concurrencia pública y más de una planta dispone de un ascensor accesible que comunica las zonas de uso público.
	☐ El edificio, establecimiento o instalación, sea o no de concurrencia pública, necesita salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna planta que no sea de ocupación nula, y para ello dispone de ascensor accesible o rampa accesible que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio.
	☐ El edificio, establecimiento o instalación, sea o no de concurrencia pública, tiene más de 200 m ² de superficie útil en plantas sin entrada accesible al edificio, excluida la superficie de zonas de ocupación nula, y para ello dispone de ascensor accesible o rampa accesible que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio

☐ Los cambios de nivel a zonas de uso y concurrencia pública o a elementos accesibles tales como plazas de aparcamientos accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, etc, cuentan con un medio accesible, rampa o ascensor, alternativo a las escaleras.					
NORMATIVA		DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ESCALERAS (Rgto. art.70, DB-SUA1)					
Directriz		☒ Recta(2) ☐ Curva o mixta(3)	☒ Recta(2) ☐ Curva o mixta(3)		RECTA
Altura salvada por el tramo	☒ Uso general	≤ 3,20 m	--		3,00 m.
	☐ Uso público (1) o sin alternativa de ascensor	≤ 2,25 m	--		
Número mínimo de peldaños por tramo		≥ 3	Según DB-SUA		10
Huella		≥ 0,28 m	Según DB-SUA		28 cm.
Contrahuella (con tabica y sin bocel)	☒ Uso general	De 0,13 m a 0,185 m	Según DB-SUA		18,50 cm.
	☐ Uso público (1) o sin alternativa de ascensor	De 0,13 m a 0,175 m	Según DB-SUA		
Relación huella / contrahuella		0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70 m	Según DB-SUA		65 cm.
En las escaleras situadas en zonas de uso público se dispondrá en el borde de las huellas un material o tira antideslizante de color contrastado, enrasada en el ángulo del peldaño y firmemente unida a éste					
Ancho libre	☐ Docente con escolarización infantil o enseñanza primaria, pública concurrencia y comercial.	Ocupación ≤ 100	≥ 1,00 m	≥ 1,20 m	
		Ocupación > 100	≥ 1,10 m		
	☐ Sanitario	Con pacientes internos o externos con recorridos que obligan a giros de 90° o mayores	≥ 1,40 m		
		Otras zonas	≥ 1,20 m		
	☒ Resto de casos		≥ 1,00 m		
Ángulo máximo de la tabica con el plano vertical		≤ 15°	≤ 15°		15°
Mesetas	Ancho		≥ Ancho de escalera	≥ Ancho de escalera	Ancho escalera
	Fondo	Mesetas de embarque y desembarque	≥ 1,00 m	≥ 1,20 m	1,20
		Mesetas intermedias (no invadidas por puertas o ventanas)	≥ 1,00 m	Ø ≥ 1,20 m	No hay
		Mesetas en áreas de hospitalización o de tratamientos intensivos, en las que el recorrido obligue a giros de 180°	≥ 1,60 m	--	--
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura escalera	= Anchura escalera	Ancho Escalera
	Longitud		= 0,80 m	≥ 0,20 m	80 cm
Distancia de la arista de peldaños a puertas o a pasillos de anchura inferior a 1,20 m		≥ 0,40 m	≥ 0,40 m		40 cm
Iluminación a nivel del suelo		--	≥ 150 luxes		150 lux
Pasamanos	Diámetro		--	--	5 cm
	Altura		De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m	--	0,65 - 0,90 m
	Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m	0,04
	Prolongación de pasamanos en extremos (4)		≥ 0,30 m	--	0,30
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con pasamanos. La separación entre pasamanos intermedios es de 4,00 m como máximo, en escaleras sometidas a flujos intensos de paso de ocupantes, como es el caso de accesos a auditorios, infraestructuras de transporte, recintos deportivos y otras instalaciones de gran ocupación. En los restantes casos, al menos uno. Las escaleras que salven una altura ≥ 0,55 m, disponen de barandillas o antepechos coronados por pasamanos. Entre dos plantas consecutivas de una misma escalera, todos los peldaños tienen la misma contrahuella y todos los peldaños de los tramos rectos tienen la misma huella. Entre dos tramos consecutivos de plantas diferentes, la contrahuella no varía más de ±1 cm. El pasamanos es firme y fácil de asir, separado del paramento al menos 0,04 m y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano. Se disponen de pasamanos continuos a ambos lados y diferenciados cromáticamente de las superficies del entorno.					
(1) Ver definición DB-SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad" (2) Obligatorio en áreas de hospitalización y tratamientos intensivos, en escuelas infantiles y en centros de enseñanza primaria o secundaria. (3) En tramos curvos, la huella medirá 28 cm, como mínimo, a una distancia de 50 cm del borde interior y 44 cm, como máximo, en el borde exterior. Además, se cumplirá la relación 0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70 m a 50 cm de ambos extremos. La dimensión de toda huella se medirá, en cada peldaño, según la dirección de la marcha. (4) En zonas de uso público, o que no dispongan de ascensor como alternativa, se prolongará al menos en un lado. En uso sanitario en ambos lados					
RAMPAS DE ITINERARIOS ACCESIBLES (Rgto. Art. 72, DB-SUA1)					
Directriz		Recta o curvatura de R ≥ 30,00 m	Recta o curvatura de R ≥ 30,00 m		Recta
Anchura		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		1,20 m

Pendiente longitudinal (proyección horizontal)	Tramos de longitud < 3,00 m		10,00 %	10,00 %		10 %
	Tramos de longitud ≥ 3,00 m y < 6,00 m		8,00 %	8,00 %		8 %
	Tramos de longitud ≥ 6,00 m		6,00 %	6,00 %		6 %
Pendiente transversal			≤ 2 %	≤ 2 %		0 %
Longitud máxima de tramo (proyección horizontal)			≤ 9,00 m	≤ 9,00 m		9 m.
Mesetas	Ancho		≥ Ancho de rampa	≥ Ancho de rampa		Ancho Rampa
	Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		1,50 m.
	Espacio libre de obstáculos		--	Ø ≥ 1,20 m		1,20 m.
	☐ Fondo rampa acceso edificio		--	≥ 1,20 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional		Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		Anchura meseta
		Longitud	--	= 0,60 m		0,60 m.
Distancia desde la arista de la rampa a una puerta o a pasillos de anchura inferior a 1,20 m			≥ 1,50 m	--		1,50 m.
Pasamanos	Dimensión sólido capaz		--	De 0,045 m a 0,05 m		5 cm.
	Altura		De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m	De 0,90 m a 1,10 m		0,65 - 0,90 m.
	Prolongación en los extremos a ambos lados (tramos ≥ 3 m)		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		30 cm
Altura de zócalo o elemento protector lateral en bordes libres (*)			≥ 0,10 m	≥ 0,10 m		10 cm
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos. (*) En desniveles ≥ 0,185 m con pendiente ≥ 6%, pasamanos a ambos lados y continuo incluyendo mesetas y un zócalo o elemento de protección lateral El pasamanos es firme y fácil de asir, está separado del paramento al menos 0,04 m y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano. Se disponen de pasamanos continuos a ambos lados y diferenciados cromáticamente de las superficies del entorno. Las rampas que salvan una altura ≥ 0,55 m. disponen de barandillas o antepechos coronados por pasamanos						
TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 71, Art.73)						
Tapiz rodante	Luz libre		--	≥ 1,00 m		
	Pendiente		--	≤ 12 %		
	Prolongación de pasamanos en desembarques		--	0,45 m		
	Altura de los pasamanos.		--	≤ 0,90 m		
Eskaleras mecánicas	Luz libre		--	≥ 1,00 m		
	Anchura en el embarque y en el desembarque		--	≥ 1,20 m		
	Número de peldaños enrasados (entrada y salida)		--	≥ 2,50		
	Velocidad		--	≤ 0,50 m/s		
	Prolongación de pasamanos en desembarques		--	≥ 0,45 m		
ASCENSORES ACCESIBLES (art 74 y DB-SUA Anejo A)						
Espacio libre previo al ascensor			Ø ≥ 1,50 m	--		
Anchura de paso puertas			UNE EN 8170:2004	≥ 0,80 m		
Medidas interiores (Dimensiones mínimas)	Superficie útil en plantas distintas a las de acceso ≤ 1.000 m2	☐ Una o dos puertas enfrentadas	1,00 X 1,25 m	1,00 X 1,25 m		
		☐ Dos puertas en ángulo	1,40 X 1,40 m			
	Superficie útil en plantas distintas a las de acceso > 1.000 m2	☐ Una o dos puertas enfrentadas	1,00 X 1,40 m			
		☐ Dos puertas en ángulo	1,40 X 1,40 m			
El modelo de ascensor accesible elegido y su instalación por el instalador autorizado cumplirán las condiciones de diseño establecidas en el Reglamento, entre las que destacan:						
Rellano y suelo de la cabina enrasados.						
Puertas de apertura telescópica.						
Situación botoneras H interior ≤ 1,20 m.						

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

NORMATIVA		DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ESPACIOS RESERVADOS (Rgto. Art. 76, DB-SUA 9 y Anejo A)					
Dotaciones. En función del uso, actividad y aforo de la edificación deberá cumplimentarse la Tabla justificativa correspondiente, con un mínimo del 1% o de 2 espacios reservados					
Espacio entre filas de butacas		--	≥ 0,50 m		
Espacio para personas usuarias de silla de ruedas	☐ Aproximación frontal	≥ (0,80 x 1,20) m	≥ (0,90 x 1,20) m		
	☐ Aproximación lateral	≥ (0,80 x 1,50) m	≥ (0,90 x 1,50) m		
Plaza para personas con discapacidad auditiva (más de 50 asientos y actividad con componente auditivo). 1 cada 50 plazas o fracción. Disponen de sistema de mejora acústica mediante bucle de inducción magnética u otro dispositivo similar. En escenarios, estrados, etc., la diferencia de cotas entre la sala y la tarima (en su caso) se resuelve con escalera y rampa o ayuda técnica.					

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
DEPENDENCIAS QUE REQUIERAN CONDICIONES DE INTIMIDAD

NORMATIVA			DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (Rgto. Art. 77, DB-SUA9 y Anejo A)						
Dotación mínima	☒ Aseos aislados		1 aseo accesible por cada 10 inodoros o fracción	1 aseo accesible (inodoro y lavabo)		1 aseo
	☐ Núcleos de aseos		1 aseo accesible por cada 10 inodoros o fracción	1 aseo accesible (inodoro y lavabo)		
	☐ Núcleos de aseos independientes por cada sexo		--	1 inodoro y 1 lavabo por cada núcleo o 1 aseo aislado compartido		
	☐ Aseos aislados y núcleos de aseos		--	1 inodoro y 1 lavabo por cada núcleo o 1 aseo aislado compartido		
	En función del uso, actividad y aforo de la edificación, deberá cumplimentarse la Tabla justificativa correspondiente.					
Puertas (1)	☒ Correderas ☐ Abatibles hacia el exterior					
(1) Cuenta con sistema que permite desbloquear cerraduras desde el exterior para casos de emergencia						
Espacio libre no barrido por las puertas			Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,50 m		
Lavabo (sin pedestal)	Altura cara superior		≤ 0,85 m	De 0,70 m a 0,80 m		
	Espacio libre inferior	Altura	≥ 0,70 m	De 0,70 m a 0,80 m		
		Profundidad	≥ 0,50 m	--		
Inodoro	Espacio de trasferencia lateral (2)		≥ 0,80 m	--		
	Fondo desde el paramento hasta el borde frontal		≥ 0,75 m	≥ 0,70 m		
	Altura del asiento del aparato		De 0,45 m a 0,50 m	De 0,45 m a 0,50 m		
	Altura del pulsador (gran superficie o palanca)		De 0,70 m a 1,20 m	De 0,70 m a 1,20 m		
(2) En aseos de uso público, espacio de transferencia lateral a ambos lados.						
Barras	Separación entre barras inodoro		De 0,65 m a 0,70 m	--		
	Diámetro sección circular		De 0,03 m a 0,04 m	De 0,03 m a 0,04 m		
	Separación al paramento u otros elementos		De 0,045 m a 0,055 m	≥ 0,045 m		
	Altura de las barras		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,75 m		
	Longitud de las barras		≥ 0,70 m	--		
	☐ Verticales para apoyo. Distancia medida desde el borde del inodoro hacia delante.		--	= 0,30 m		
	Dispone de dos barras laterales junto al inodoro, siendo abatible la que posibilita la transferencia lateral. En aseos de uso público las dos.					
☐ Si existen más de cinco urinarios se dispone uno cuya altura del borde inferior está situada entre 0.30 v 0.40 m.						
Grifería (3)	Alcance horizontal desde el asiento		--	≤ 60 cm		
(3) Automática o monomando con palanca alargada tipo gerontológico						
Accesorios	Altura de accesorios y mecanismos		--	De 0,70 m a 1,20 m		
	Espejo	☐ Altura borde inferior	--	≤ 0,90 m		
		☐ Orientable ≥ 10º sobre la vertical	--			
Nivel de iluminación. No se admite iluminación con temporización						

En el interior debe disponer de avisador luminoso y acústico para casos de emergencia cuando sea obligatoria la instalación de sistema de alarma. El avisador estará conectado con sistema de alarma.

En zonas de uso público, debe contar con un dispositivo en el interior fácilmente accesible, mediante el cual se pueda transmitir una llamada de asistencia perceptible desde un punto de control que permita a la persona usuaria verificar que su llamada ha sido recibida, o perceptible desde un paso frecuente de personas.

VESTUARIOS, DUCHAS Y PROBADORES (Rgto. Art. 78, DB-SUA 9 y Anejo A)

Dotación mínima	Vestuarios		1 de cada 10 o fracción	Al menos uno		
	Duchas (uso público)		1 de cada 10 o fracción	Al menos uno		
	Probadores (uso público)		1 de cada 10 o fracción	Al menos uno		
	En función del uso, actividad y aforo de la edificación deberá cumplimentarse la Tabla justificativa correspondiente					
☐ Vestuario y probador	Espacio libre de obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	$\varnothing \geq 1,50$ m		
	Altura de repisas y perchas		--	De 0,40 m a 1,20 m		
	Bancos abatibles y con respaldo o adosados a pared	Anchura	= 0,40 m	$\geq 0,50$ m		
		Altura	De 0,45 m a 0,50 m	$\leq 0,45$ m		
		Fondo	= 0,40 m	$\geq 0,40$ m		
		Acceso lateral	$\geq 0,80$ m	$\geq 0,70$ m		
☐ Duchas	Espacio libre de obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	$\varnothing \geq 1,50$ m		
	Altura de repisas y perchas		--	De 0,40 m a 1,20 m		
	Largo		$\geq 1,20$ m	$\geq 1,80$ m		
	Ancho		$\geq 0,80$ m	$\geq 1,20$ m		
	Pendiente de evacuación de aguas		--	$\leq 2\%$		
	Espacio de transferencia lateral al asiento		$\geq 0,80$ m	De 0,80 m a 1,20 m		
	Altura del maneral del rociador si es manipulable		--	De 0,80 m a 1,20 m		
	Altura de barras metálicas horizontales		--	0,75 m		
	Banco abatible	Anchura	--	$\geq 0,50$ m		
		Altura	--	$\leq 0,45$ m		
		Fondo	--	$\geq 0,40$ m		
		Acceso lateral	$\geq 0,80$ m	$\geq 0,70$ m		
	En el lado del asiento existirán barras de apoyo horizontales de forma perimetral en, al menos, dos paredes que forman esquina y una barra vertical en la pared a 0,60 metros de la esquina o del respaldo del asiento					
Barras	Diámetro de la sección circular		De 0,03 m a 0,04 m	De 0,03 m a 0,04 m		
	Separación al paramento		De 0,045 m a 0,055 m	$\geq 0,045$ m		
	Fuerza soportable		1,00 kN	--		
	Altura de las barras horizontales		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,75 m		
	Longitud de las barras horizontales		$\geq 0,70$ m	--		

En el interior debe disponer de avisador luminoso y acústico para casos de emergencia cuando sea obligatoria la instalación de sistema de alarma. El avisador estará conectado con sistema de alarma.

En zonas de uso público debe contar con un dispositivo en el interior fácilmente accesible, mediante el cual se pueda transmitir una llamada de asistencia perceptible desde un punto de control que permita a la persona usuaria verificar que su llamada ha sido recibida, o perceptible desde un paso frecuente de personas

DORMITORIOS Y ALOJAMIENTOS ACCESIBLES (Rgto. Art. 79, DB-SUA Anejo A)

Dotación	Se deberá cumplimentar la Tabla justificativa 1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento.					
Anchura del hueco de paso en puertas (En ángulo máxima apertura reducida por grosor hoja $\geq 0,78$ m)			--	$\geq 0,80$ m		
Espacios de aproximación y circulación	Espacio aproximación y transferencia a un lado de la cama		--	$\geq 0,90$ m		
	Espacio de paso a los pies de la cama		--	$\geq 0,90$ m		
	Frontal a armarios y mobiliario		--	$\geq 0,70$ m		
	Distancia entre dos obstáculos entre los que se deba circular (elementos constructivos o mobiliario)		--	$\geq 0,80$ m		
Armarios empotrados	Altura de las baldas, cajones y percheros		--	De 0,40 a 1,20 m		
	Carecen de rodapié en el umbral y su pavimento está al mismo nivel que el de la habitación					
Carpintería y protecciones exteriores	Sistemas de apertura	Altura	--	$\leq 1,20$ m		
		Separación con el plano de la puerta	--	$\geq 0,04$ m		
		Distancia desde el mecanismo de apertura hasta el encuentro en rincón	--	$\geq 0,30$ m		
	Ventanas	Altura de los antepechos	--	$\leq 0,60$ m		
Mecanismos	Altura Interruptores		--	De 0,80 a 1,20 m		
	Altura tomas de corriente o señal		--	De 0,40 a 1,20 m		

Si los alojamientos disponen de aseo, será accesible. Si no disponen de él, existirá un itinerario accesible hasta el aseo accesible exterior al alojamiento.

Instalaciones complementarias:

Sistema de alarma que transmite señales visuales visibles desde todo punto interior, incluido el aseo

Avisador luminoso de llamada complementario al timbre

Dispositivo luminoso y acústico para casos de emergencia (desde fuera)

Bucle de inducción magnética

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES

EQUIPAMIENTOS Y MOBILIARIO

NORMATIVA DB -SUA DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC. TÉCNICA

MOBILIARIO, COMPLEMENTOS Y ELEMENTOS EN VOLADIZO (Rgto. Art. 80, DB-SUA 9 y Anejo A)

El mobiliario deberá respetar una distancia mínima entre dos obstáculos entre los que se deba circular de 0,80 m

La altura de los elementos en voladizo será $\geq 2,20$ m

PUNTOS DE ATENCIÓN ACCESIBLES Y PUNTOS DE LLAMADA ACCESIBLES (Rgto. Art. 81, DB-SUA Anejo A)

Puntos de atención accesible	Mostradores de atención al público	Ancho		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		
		Altura		≤ 0,85 m	De 0,70 m a 0,80 m		
		Hueco bajo el mostrador	Alto	≥ 0,70 m	≥ 0,70 m		
			Ancho	≥ 0,80 m	--		
			Fondo	≥ 0,50 m	≥ 0,50 m		
	Ventanillas de atención al público	Altura de la ventanilla		--	≤ 1,10 m		
		Altura plano de trabajo		≤ 0,85 m	--		
	Posee un dispositivo de intercomunicación dotado de bucle de inducción u otro sistema adaptado a tal efecto						

Puntos de llamada accesible Dispone de un sistema de intercomunicación mediante mecanismo accesible, con rótulo indicativo de su función y permite la comunicación bidireccional con personas con discapacidad auditiva

Banda señalizadora visual y táctil de color contrastado con el pavimento y anchura de 0,40 m, que señalice el itinerario accesible desde la vía pública hasta los puntos de atención y de llamada accesible

EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO (Rgto. art. 82)

Se deberá cumplimentar la Ficha justificativa I. Infraestructuras y urbanismo.

MECANISMOS DE ACCIONAMIENTO Y CONTROL (Rgto. art. 83, DB-SUA Anejo A)

Altura de mecanismos de mando y control	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m		
Altura de mecanismos de corriente y señal	De 0,40 m a 1,20 m	--		
Distancia a encuentros en rincón	$\geq 0,35$ m	--		

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES

APARCAMIENTOS DE UTILIZACIÓN COLECTIVA EN ESPACIOS EXTERIORES O INTERIORES ADSCRITOS A LOS EDIFICIOS

NORMATIVA DB -SUA DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC. TÉCNICA

APARCAMIENTOS (Rgto. art. 90, DB-SUA 9, Anejo A)

Dotación mínima En función del uso, actividad y aforo de la edificación se deberá cumplimentar la Tabla justificativa correspondiente

Zona de transferencia	Batería	Independiente	Esp. libre lateral $\geq 1,20$ m	--		
		Compartida	--	Esp. libre lateral $\geq 1,40$ m		
	Línea		Esp. libre trasero $\geq 3,00$ m	--		

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
PISCINAS COLECTIVAS

NORMATIVA			DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES						
La piscina debe disponer de los siguientes elementos para facilitar el acceso a los vasos a las personas con movilidad reducida:						
- Grúa homologada o elevador hidráulico homologado						
- Escalera accesible						
Escaleras accesibles en piscinas	Huella (antideslizante)		--	≥ 0,30 m		
	Tabica		--	≤ 0,16 m		
	Ancho		--	≥ 1,20 m		
	Pasamanos (a ambos lados)	Altura	--	De 0,95 m a 1,05 m		
		Dimensión mayor sólido capaz	--	De 0,045 m a 0,05 m		
		Separación hasta paramento	--	≥ 0,04 m		
		Separación entre pasamanos intermedios	--	≤ 4,00 m		
☐ Rampas accesibles en piscinas de titularidad pública destinadas exclusivamente a uso recreativo.						
Rampas accesibles en piscinas	Pendiente (antideslizante)		--	≤ 8 %		
	Anchura		--	≥ 0,90 m		
	Pasamanos (a ambos lados)	Altura (doble altura)	--	De 0,65 m a 0,75 m De 0,95 m a 1,05 m		
		Dimensión mayor sólido capaz	--	De 0,045 m a 0,05 m		
		Separación hasta paramento	--	≥ 0,04 m		
		Separación entre pasamanos intermedios	--	≤ 4,00 m		
Ancho de borde perimetral de la piscina con cantos redondeados			≥ 1,20 m	--		

CARACTERÍSTICAS SINGULARES CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO

- ☐ Se disponen zonas de descanso para distancias en el mismo nivel $\geq 50,00$ m, o cuando pueda darse una situación de espera.
- ☐ Existen puertas de apertura automática con dispositivos sensibles de barrido vertical, provistas de un mecanismo de minoración de velocidad que no supere 0,50 m/s, dispositivos sensibles que abran en caso de atrapamiento y mecanismo manual de parada del sistema de apertura y cierre. Dispone de mecanismo manual de parada de sistema de apertura.
- ☐ El espacio reservado para personas usuarias de silla de ruedas es horizontal y a nivel con los asientos, está integrado con el resto de asientos y señalizado.
Las condiciones de los espacios reservados:
- Con asientos en graderío:
- Se situarán próximas a los accesos plazas para personas usuarias de silla de ruedas
 - Estarán próximas a una comunicación de ancho $\geq 1,20$ m.
 - Las gradas se señalarán mediante diferenciación cromática y de textura en los bordes
 - Las butacas dispondrán de señalización numerológica en altorrelieve.
- ☐ En cines, los espacios reservados se sitúan o en la parte central o en la superior.

OBSERVACIONES**DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA**

☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

☐ Se trata de una actuación a realizar en un edificio, establecimiento o instalación existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.

☐ En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

☐ En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

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

TABLA 6. USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES												
RESTAURACIÓN	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO		NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES									
			ACCESOS (Artículo 64)				ASCENSORES (Artículo 69)		ASEOS (Rgto art. 77 DB SUA)		PLAZAS DE APARCAMIENTOS* (Rgto art. 90 DB SUA)	
			Hasta 3		>3							
	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)	PD. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO) CTE DB SUA	D. TÉCN
	Restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares- quiosco, pubs y bares con música	≤ 80 m²		1		1		1 cada 3 o fracción	0	1	1	1 cada 33 plazas o fracción
> 80 m²		200 m2	1	2	2							

* Plazas de aparcamiento: Se aplicará este porcentaje siempre que la superficie de aparcamiento exceda de 100 m2, en caso de superficies inferiores se aplicará la reserva general de 1 cada 40 plazas o fracción. En todo caso se reservará 1 plaza de aparcamiento accesible por cada plaza reservada para persona en silla de ruedas (CTE DB SUA).

PRESUPUESTO

PRESUPUESTO
PRESUPUESTO.

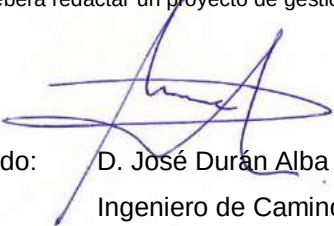
El presupuesto se ha calculado teniendo en cuenta la repercusión por m² de la ampliación:

<i>m2</i>	<i>Concepto</i>	<i>Módulo</i>	<i>Importe</i>
58,00	Terraza Fija	189,00	10.962 €
70,00	Terraza Desmontable	76,00	5.320 €
8,00	Adaptación Aseos	112,00	896 €
TOTAL P.E.M. CONSTRUCCIÓN			17.178 €
G.G. + B.I.			19%
TOTAL CONSTRUCCIÓN			20.442 €

<i>Capítulo</i>	<i>Concepto</i>	<i>Porcentaje</i>	<i>Importe</i>
1	Movimiento de tierras	2%	344 €
2	Cimentación	5%	859 €
3	Estructura	14%	2.405 €
4	Albañilería	24%	4.123 €
5	Cubierta	8%	1.374 €
6	Saneamiento	2%	344 €
7	Revestimientos	12%	2.061 €
8	Carpintería y cerrajería	13%	2.233 €
9	Instalación de Electricidad	3%	515 €
10	Instalación Telecomunicaciones	2%	344 €
11	Instalación de Fontanería	6%	1.031 €
12	Instalación Solar	2%	344 €
13	Otras Instalaciones	2%	344 €
14	Vidrios	2%	344 €
15	Pinturas	3%	515 €
Total P.E.M.			17.178 €
G.G. + B.I.			19%
Total Presupuesto Ejecución Contrata sin IVA			20.442 €

Este presupuesto se redacta a los únicos efectos de cumplimentar lo dispuesto en el epígrafe 1.5. del Real Decreto 2512/1977 y, en consecuencia, no es vinculante a los efectos contractuales, estando sujeto a modificaciones y acuerdos derivados de pactos entre terceros. El presupuesto correspondiente a la gestión de residuos procedentes de la obra se considera que están incluidos de forma proporcional a cada unidad de la misma. Se deberá redactar un proyecto de gestión de residuos redactado por técnico competente, independientemente de este documento.

En Málaga, a 31 de Julio de 2017

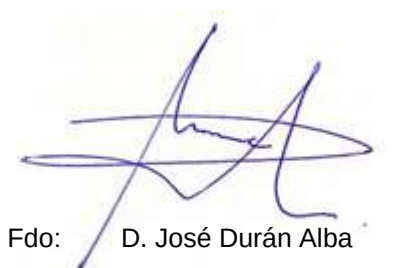
Fdo: 
D. José Durán Alba
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado N° 30.906

PROGRAMA DE OBRAS

PROGRAMA DE OBRAS
PROGRAMA DE OBRAS.

CAPITULO	MES					
	1	2	3	4	5	6
1 Movimiento de tierras						
2 Cimentación						
3 Estructura						
4 Albañilería						
5 Cubierta						
6 Saneamiento						
7 Revestimientos						
8 Carpintería y cerrajería						
9 Instalación de electricidad						
10 Instalación Telecomunicaciones						
11 Instalación de Fontanería						
12 Instalación Solar						
13 Otras Instalaciones						
14 Vidrios						
15 Pinturas						
16 Control de Calidad						
17 Gestión de Residuos						
18 Seguridad y salud						

En Málaga, a 31 de Julio de 2017



Fdo: D. José Durán Alba
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado N° 30.906

ANEXOS

A. DECLARACIÓN EXPRESA DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS

Declaración expresa de que se cumplen las disposiciones de la Ley de Costas y de las normas generales y específicas para su desarrollo y aplicación.

Que, según lo estipulado en, el artículo 44.7 de la Ley 22/1988, de julio, Costas, así como en el artículo 97 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

Se declara expresamente que el presente proyecto cumple las disposiciones de esta Ley y de las normas generales y específicas que se dicten para su desarrollo y aplicación.

Que como autor del presente documento, respondo de la exactitud y veracidad de los datos técnicos y urbanísticos consignados en el mismo.



Fdo: D. José Durán Alba
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado N° 30.906

B. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS

a. CRITERIOS GENERALES

En base a lo reseñado en el presente proyecto, se cumplen las siguientes premisas que establecen la Ley y el Reglamento General de Costas:

- ✓ Las actividades que se prevén, que son las de atención y servicio público a los usuarios de playa, sólo se pueden ubicar en ella.
- ✓ Las instalaciones van a ser de libre acceso público.

El uso principal de la edificación es el destinado a Restaurante de playa (chiringuito), o “Establecimiento expendedor de comidas y bebidas” al servicio de la playa, según se define en los artículo 68 y 69 del Reglamento de Costas.

De acuerdo al artículo 69 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas:

1. Las edificaciones de servicio de playa se ubicarán, preferentemente, fuera de ella, con las dimensiones y distancias que se recogen en los apartados siguientes. Cuando, a juicio del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, no fuera posible ubicar estas edificaciones sobre el paseo marítimo o fuera de la playa, se podrán ubicar en su límite interior o, en el caso en que la anchura de la playa así lo permita, a una distancia mínima de 70 metros desde la línea de pleamar, siempre que no se perjudique la integridad del dominio público marítimo-terrestre ni su uso.



No posible ubicar la instalación fuera del D.P.M.T. al tratarse de una zona de la ciudad plenamente consolidada y sin espacios para ubicar en ella dichas instalaciones, por lo que entendemos que para no perjudicar la integridad del dominio público marítimo-terrestre ni su uso la opción más viable es el mantener la instalación donde se encuentra, mucho más considerando que se trata de una edificación existente que se va a adaptar para adaptar las superficies a lo establecido en el R.G.C.. La implantación se realiza en el límite interior de la playa.

2. Además de las ocupaciones previstas para los tramos naturales de las playas, los tramos urbanos de las mismas podrán disponer de instalaciones fijas destinadas a establecimientos expendedores de comidas y bebidas, con una ocupación máxima, salvo casos excepcionales debidamente justificados, de 200 metros cuadrados, de los cuales 150 metros cuadrados podrán ser de edificación cerrada y el resto terraza cerrada mediante elementos desmontables que garanticen la permeabilidad de vistas. A esta superficie se podrá añadir otros 70 metros cuadrados de ocupación abierta y desmontable más una zona de aseo, que no podrá superar los 30 metros cuadrados, siempre que ésta sea de uso público y gratuito. La distancia entre estos establecimientos no podrá ser inferior a 150 metros.

Se diseña la adaptación del chiringuito de modo que la ocupación fija será de 200 m² de los cuales menos de 150 m² son de edificación cerrada como se ha detallado en el apartado de superficies. A estas superficies se añadirá una terraza de ocupación abierta y desmontable de 70 m², lo que hace que el conjunto respete los topes máximos señalados en el artículo.

Se diseña un módulo cerrado de aseos uso público y gratuito de 8 m².

La distancia respecto a otros establecimientos es superior a 150 m.

6. *Todas las conducciones de servicio a estas instalaciones deberán ser subterráneas.*

Se diseñan las acometidas de los servicios de infraestructura tales como agua, saneamiento, electricidad, telefonía, etc., mediante canalización subterránea puesto que las ya existentes así lo son y las instalaciones de la ampliación se conectarán a las existentes.

7. *El sistema de saneamiento garantizará una eficaz eliminación de las aguas residuales, así como la ausencia de malos olores. Con este objeto, las instalaciones deberán conectarse a la red de saneamiento general, quedando en todo caso prohibidos los sistemas de drenaje o absorción que puedan afectar a la arena de las playas o a la calidad de las aguas de baño.*

Se diseña el sistema de saneamiento según lo regulado en el Reglamento al estar así dispuesto en la instalación existente y conectado a la Red General de Saneamiento.

8. *La superficie de cada una de las ocupaciones será la mínima posible y la ocupación total de todas ellas, independientemente de uso al que estén destinadas, no podrá, en ningún caso, exceder del 50 por ciento de la superficie de la playa en pleamar.*

La superficie de playa ocupada una vez implantada la instalación reformada es muy inferior al 50% de la superficie de la playa en pleamar.

b. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN DEL D.P.M.T.

Únicamente se podrá permitir la ocupación del dominio público marítimo-terrestres para aquellas actividades o instalaciones que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, y dentro de estas se encuadran las de servicio público o al público que, por la configuración física del tramo de costa en que resulte necesario su emplazamiento, no puedan ubicarse en los terrenos colindantes con dicho dominio.

En el caso concreto de esta instalación, se ubica en una zona urbana consolidada, sin posibilidad de emplazamiento en terrenos colindantes al dominio público marítimo-terrestre, por lo que la ocupación parece justificada, más aún cuando se trata de una instalación existente

que únicamente habrá que adaptar a los preceptos establecidos en el Reglamento General de Costas.

Por otro lado, se trata de una instalación al servicio de los usuarios de la playa cuya implantación se realiza en una zona marginal de la playa, fuera de la zona de uso y disfrute de la playa, con el objetivo de no ocupar superficie útil de la misma.

c. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN TEMPORAL EN LA FASE DE OBRAS

Durante la fase de obras, y solo durante esta, será necesaria la ocupación de un rectángulo de 100 m² (12,50 x 8,00 m.) para la ubicación de instalaciones y zonas detalladas en el preceptivo Plan de Seguridad y Salud que se realizará en su momento: Caseta Aseos de obra, Caseta Vestuario, Zona de Acopios, Zona de Carga y descarga, etc.

Esta superficie se solicita en D.P.M.T. ante la imposibilidad de ubicarla fuera de ella por la configuración física de la zona. La superficie ocupada durante la fase de obras será restituida a su estado original una vez finalicen las mismas.

d. EVALUACIÓN DE LA INFLUENCIA DE LAS OBRAS PROYECTADAS SOBRE LA COSTA Y LOS POSIBLES EFECTOS DE REGRESIÓN DE ÉSTA.

Al tratarse de la ampliación de una instalación adosada a una zona urbanizada y, distinguiendo la costa desde un punto de vista físico natural una parte terrestre y otra marítima, se encuentra en la parte terrestre del D.P.M.T., no afectando directamente a la línea de costa ni a los posibles efectos de regresión de ésta.

e. JUSTIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN DE LAS OBRAS AL ENTORNO.

La planta baja del chiringuito se encuentra a cota de Paseo Marítimo, minimizando con ello el impacto de las mismas sobre el entorno. En cuanto a la accesibilidad, se diseña un acceso tanto desde el paseo hasta el restaurante como desde éste hasta la playa. En el diseño se ha pretendido su armonización e integración natural con el entorno a la vez de crear espacios funcionales, con gran parte del cerramiento exterior acristalado para crear un espacio transparente desde dentro y desde fuera, minimizando el impacto visual del establecimiento.

f. EVALUACIÓN PREVIA DE LOS EFECTOS DEL PROYECTO EN EL D.P.M.-T.

La incidencia de la actividad proyectada sobre el dominio público marítimo-terrestre se considera mínima ya que se circunscribe únicamente a la superficie de playa ocupada por la instalación que, evidentemente, se verá afectada por la ampliación de la instalación. Sin embargo, esta zona se encuentra fuera de la lámina de agua, a nivel de Paseo Marítimo, con lo que no se prevé que se produzca una alteración del dominio público marítimo-terrestre.

g. SISTEMA DE EVACUACIÓN DE LAS AGUAS RESIDUALES.

Se ha realizado la pertinente comprobación de la existencia de la red de saneamiento general en la zona anexa a la ubicación de la instalación, donde actualmente se conecta el sistema de evacuación de las aguas residuales del chiringuito según se detalla en planos.

En Málaga, a 31 de Julio de 2017

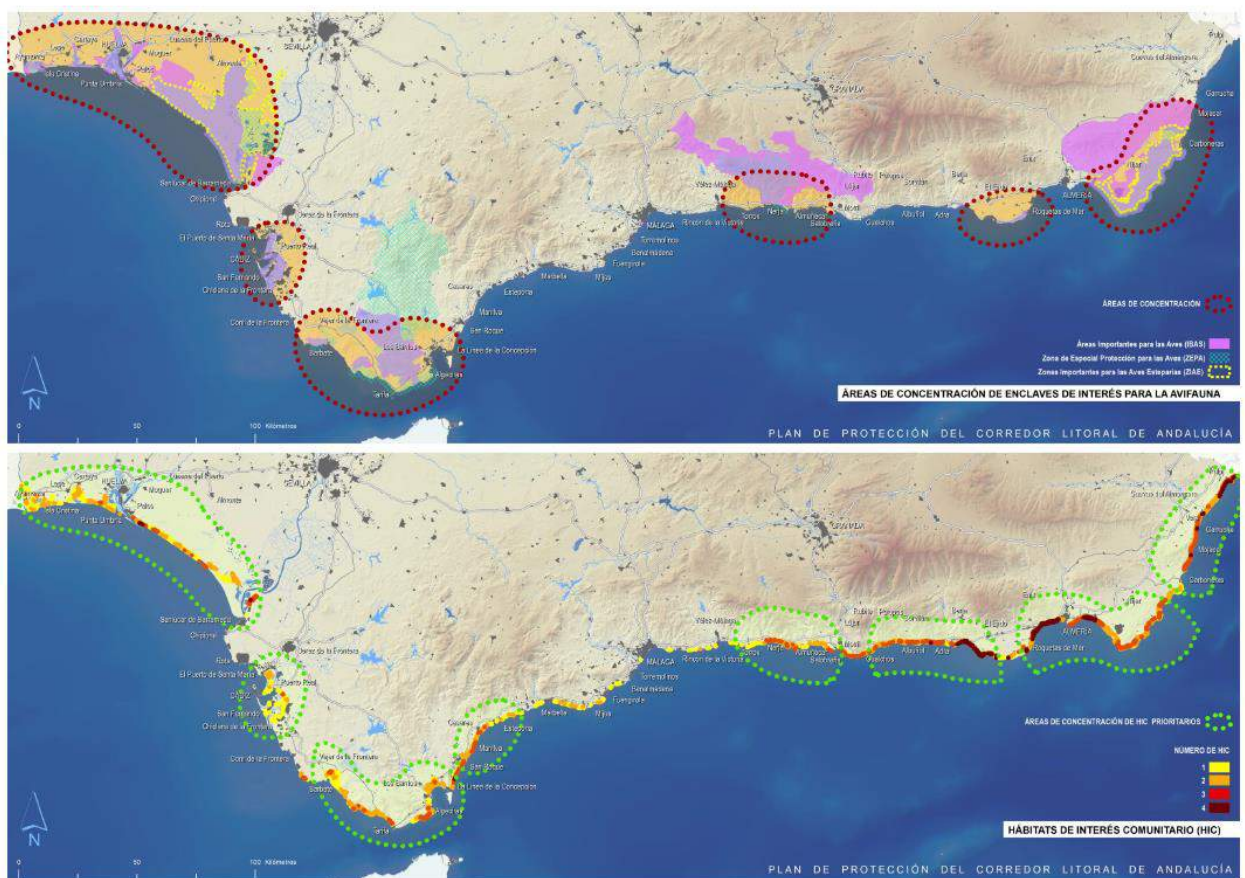


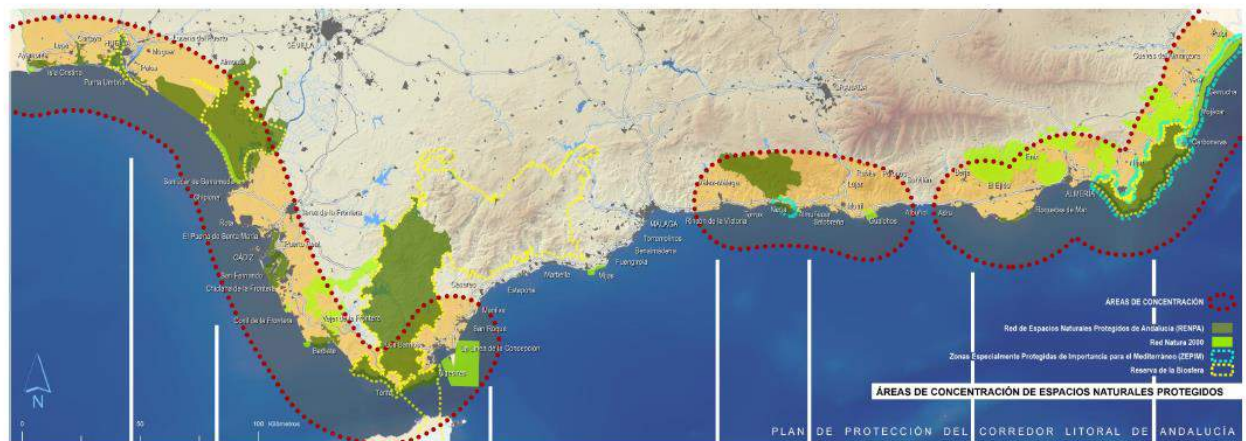
Fdo: D. José Durán Alba
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado N° 30.906

C. AFECCIÓN A ESPACIOS CON FIGURAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

En base a las consultas realizadas, y en especial a lo indicado en el Informe de sostenibilidad ambiental del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, se establecen las siguientes afecciones para la zona donde se implantará la instalación:

- RED NATURA 2000 : No se han encontrado afecciones a la Red Natura 2000
- OTROS ESPACIOS DOTADOS DE FIGURAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL: No se han encontrado afecciones a otros espacios dotados de figuras de protección ambiental.





Según el PGOU, la zona de actuación no tiene ninguna figura de protección ambiental salvo el encontrarse dentro de Dominio Público Marítimo Terrestre. Los espacios protegidos que establece el PGOU son los siguientes, todos fuera de la zona de actuación del chiringuito.

Resumen de los Espacios Protegidos existentes en Málaga

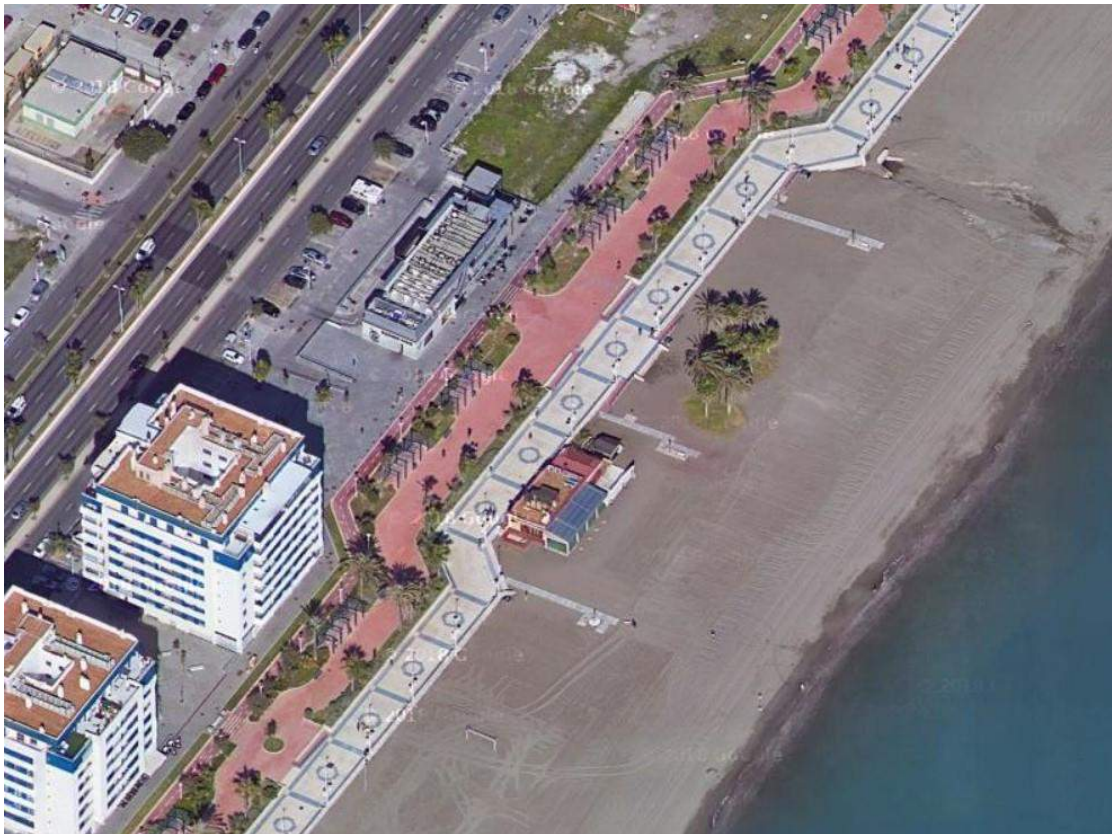
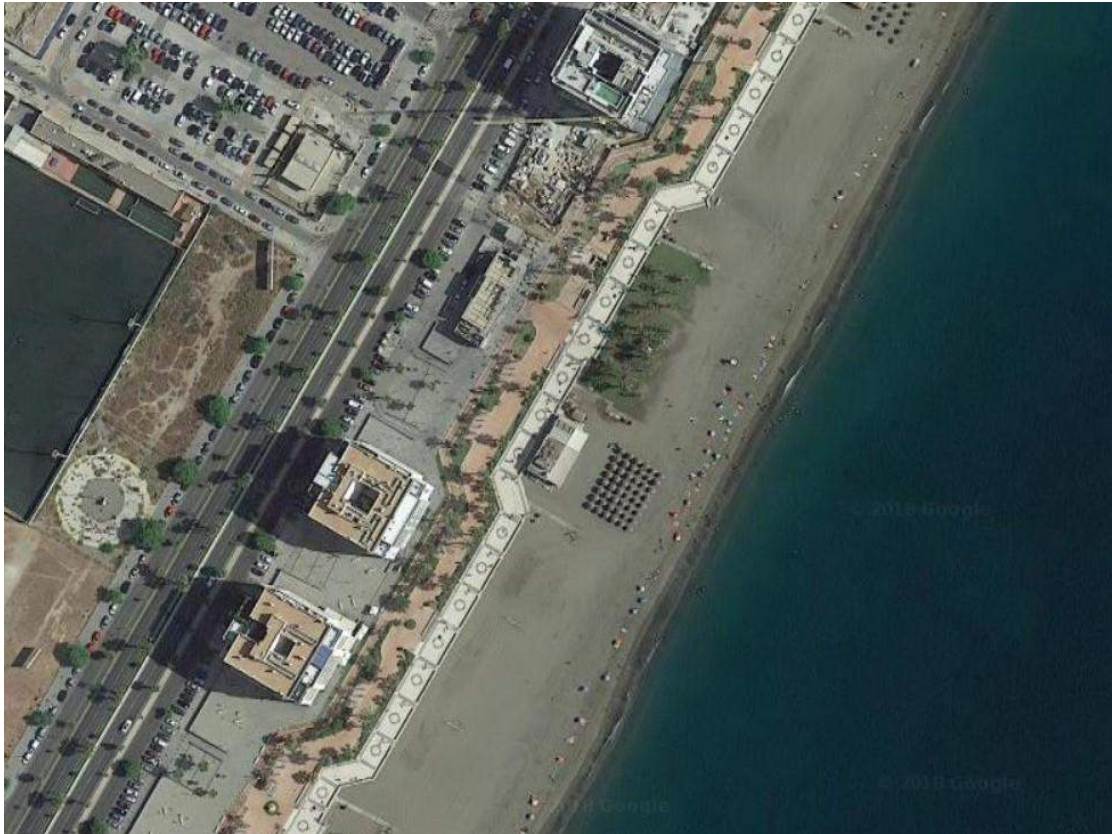
ESPACIO	FIGURA DE PROTECCIÓN	ADMINISTRACIÓN
Montes de Málaga	Parque Natural	Consejería de Medio Ambiente
Desembocadura del Guadalhorce	Paraje Natural	Consejería de Medio Ambiente
Río Guadalmedina	L.I.C.	Consejería de Medio Ambiente
Sierra de Churriana	Plan Especial de Medio Físico	Consejería de Medio Ambiente

En Málaga, a 31 de Julio de 2017



Fdo: D. José Durán Alba
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado N° 30.906

D. INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA DE LA ZONA.





E. EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO

La progresiva subida del nivel del mar como consecuencia del calentamiento global, supone una de las principales amenazas que afectan al litoral, acentuando además otros riesgos que ocurren en esta franja. Así, esta subida del nivel de las aguas incrementa la probabilidad de temporales, el riesgo de erosión en la costa y las inundaciones, acentúa los problemas de intrusión salina, y aumenta la influencia de las mareas sobre los estuarios y los sistemas fluviales cambiando de manera sustancial sus condiciones naturales de amortiguación.

Según estimaciones proporcionadas por el IPCC (Grupo Intergubernamental de Expertos sobre Cambio Climático), se prevé que las tasas de incremento del nivel medio de las aguas marinas continuarán el próximo siglo, y según el escenario futuro al que se evolucione, estos valores serán muy diferentes, llegando incluso a duplicar las tasas registradas en el siglo XX. Independientemente del escenario elegido, el nivel del mar seguirá subiendo durante la primera mitad del siglo XXI a tasas de entre 2 y 3 mm/año.

La administración autonómica competente, en sus trabajos sobre las evaluaciones de riesgo (exposición, sensibilidad y capacidad de adaptación) ante el cambio climático, desarrolla un Índice de Vulnerabilidad Costera frente a subida del nivel del mar debido al cambio climático (CVI) para el litoral andaluz. Este índice hace referencia a la componente “exposición”, es decir, al grado en que un sistema está expuesto a estímulos externos que actúan sobre el mismo, de manera que se pueda entender que a mayor exposición, mayor vulnerabilidad. El cálculo de este índice está basado en la ponderación de 1 (vulnerabilidad muy baja) a 5 (vulnerabilidad muy alta) para un conjunto de 6 variables que influyen claramente en la evolución de la costa, tanto geomorfológicas como físicas/hidrodinámicas.

El retroceso de la línea de costa por aumento del nivel medio del mar es también un efecto relevante a la hora de evaluar los potenciales efectos del cambio climático. Así, los valores de retroceso estimados de aquí a finales del siglo XXI para la costa atlántica oscilan entre los 8 y los 10 m, mientras que en el litoral mediterráneo, en el que se encuadra el presente estudio, los valores se sitúan entre los 7 y los 12 m.

Para el estudio que nos ocupa vamos a fijar un horizonte temporal de 30 años (periodo solicitado para la concesión). Basándonos en los datos anteriores, en este período de tiempo se estima que el retroceso que experimentará el litoral de Málaga será de aproximadamente 3 metros. Por tanto, habrá que añadir a la zona de inundabilidad actual una franja de 3 m de ancho tierra adentro en previsión del retroceso que puede sufrir la playa objeto de estudio a lo largo del próximo medio siglo.

- Consideración de la subida del nivel medio del mar

Según el IPCC, durante el período 1901-2010, el nivel medio global del mar se elevó 0,19 metros. Con lo que ha tenido un incremento de 1,74 mm/año. Si la concesión se realizara a 30 años, se elevará 52,2 mm (5,2 cm). Dado que el restaurante se encuentra fuera de la lámina de agua, a nivel de Paseo Marítimo y a una distancia aproximada de 45 m de la orilla, a aproximadamente +3,00 msnm, no habrá peligro de que se viera afectado por la subida del nivel del mar.

- Modificación de las direcciones de oleaje.

Dado que el restaurante se encuentra fuera de la lámina de agua, a nivel de Paseo Marítimo y a una distancia aproximada de 45 m de la orilla, la modificación de la dirección del oleaje no le afectaría.

- Incrementos de altura de ola.

Dado que el restaurante se encuentra fuera de la lámina de agua, a nivel de Paseo Marítimo y a una distancia aproximada de 45 m de la orilla, un incremento de la altura de olas no le afectaría.

- Modificación de la duración de temporales.

Dado que el restaurante se encuentra fuera de la lámina de agua, a nivel de Paseo Marítimo y a una distancia aproximada de 45 m de la orilla, una modificación de la duración de temporales no le afectaría.

- Modificaciones de las dinámicas costeras actuantes en la zona.

Dado que el restaurante se encuentra fuera de la lámina de agua, a nivel de Paseo Marítimo y a una distancia aproximada de 45 m de la orilla, la modificación de las dinámicas costeras actuantes en la zona no le afectaría.

En Málaga, a 31 de Julio de 2017



Fdo: D. José Durán Alba
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado N° 30.906

F. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

a. INTRODUCCIÓN.

El objetivo principal del presente Estudio Económico Financiero es comprobar la rentabilidad y por tanto la viabilidad del proyecto presentado. Esto se realiza en base a unos parámetros que la definen y que son: el importe a desembolsar para realizar la inversión, la vida útil de proyecto y el flujo de caja, que resulta de efectuar la diferencia entre cobros y pagos, ya sean estos ordinarios o extraordinarios, en cada uno de los años de la vida del proyecto.

No hemos de olvidar para el presente estudio el dato fundamental de que se trata de una instalación actualmente en explotación, a la que se efectuará una reforma por lo que el estudio se realiza basándonos en un negocio en funcionamiento.

b. RELACIÓN DE INGRESOS

Se trata de un negocio cuyos ingresos se obtendrán de la explotación del restaurante, tanto de las mesas como de las ventas obtenidas en la barra del local. Se trata de unos ingresos que dependen en gran medida de la estacionalidad, por lo que se realiza el estudio según los meses del año, obteniendo una media de servicios al mes así como el precio medio de estos para obtener la mayor aproximación posible a la realidad del negocio. Como punto de partida se ha considerado que durante los meses de verano se tiene una ocupación entre el 80%-100% del local, mientras que en invierno tendrá una ocupación del 20%.

INGRESOS				
MESES INVIERNO (4 meses)				
CONCEPTO	DIAS	CLIENTES	PRECIO	IMPORTE
MESAS	22	25	20	11.000 €
BARRA	22	15	15	4.950 €
TOTAL MES (x4)				15.950 €
MESES VERANO (8 meses)				
CONCEPTO	DIAS	CLIENTES	PRECIO	IMPORTE
MESAS	26	55	20	28.600 €
BARRA	26	25	15	9.750 €
TOTAL MES (x8)				38.350 €
TOTAL INGRESOS				370.600 €

[illegible]

C. RELACIÓN DE GASTOS.

Los gastos necesarios para el funcionamiento del restaurante los dividiremos en dos:

- Gastos relativos a la inversión inicial: Son los gastos que se amortizarán anualmente en concepto del montante total de la inversión inicial.
- Gastos anuales directos: Son los gastos que son necesarios satisfacer anual o mensualmente fruto de la explotación directa del negocio.

i. GASTOS INVERSIÓN INICIAL. AMORTIZACIÓN ANUAL
➤ Gastos de construcción.

Gastos derivados de la ejecución de la reforma descrita en el capítulo del presupuesto.

CONSTRUCCIÓN	
<i>CONCEPTO</i>	<i>IMPORTE</i>
<i>Presupuesto Ejecución Material de las Obras</i>	17.178 €
<i>Gastos Generales + Beneficio Industrial</i>	3.264 €
TOTAL PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN	20.442 €

➤ Gastos derivados de la construcción y honorarios.

Son los relativos a los costes de licencias municipales y de servicios así como de honorarios técnicos para la redacción de proyectos y ejecución de los mismos.

DERIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y HONORARIOS		
DERIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN		
<i>CONCEPTO</i>	<i>PORCENTAJE</i>	<i>IMPORTE</i>
LICENCIA DE OBRAS / ICIO	6,00%	1.031 €
LICENCIA APERTURA	2,00%	344 €
ACOMETIDAS		859 €
ESTUDIOS Y ENSAYOS	2,00%	344 €
HONORARIOS TECNICOS		
<i>CONCEPTO</i>	<i>PORCENTAJE</i>	<i>IMPORTE</i>
PROYECTO BÁSICO	3,00%	515 €
PROYECTO EJECUCIÓN	2,50%	429 €
DIRECCIÓN DE OBRA	2,50%	429 €
COORDINACIÓN S.S.	1,50%	258 €
TRÁMITES Y LEGALIZACIONES	2,00%	344 €
TOTAL DERIVADOS Y HONORARIOS		4.552 €

➤ **Gastos de Equipamiento**

Son los gastos derivados de equipar el establecimiento:

- Mobiliario: sillas, taburetes, mesas, muebles auxiliares....
- Montaje de cocina y zona de barra: freidoras, planchas, congeladores, cámara frigorífica, campana extractora, lavavajillas, fregaderos, horno, cocina a gas,...
- Menaje general: el necesario para comedor, la barra y útiles de cocina.

EQUIPAMIENTO	
<i>CONCEPTO</i>	<i>IMPORTE</i>
MOBILIARIO	3.000 €
EQUIPAMIENTO COCINA Y BARRA	1.200 €
MENAJE	1.500 €
TOTAL EQUIPAMIENTO	5.700 €

➤ **Amortización anual.**

Los gastos derivados de la inversión inicial serán:

TOTAL PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN	20.442 €
TOTAL DERIVADOS Y HONORARIOS	4.552 €
TOTAL EQUIPAMIENTO	5.700 €
TOTAL GASTOS INVERSIÓN INICIAL	30.694 €

La amortización de la inversión en la instalación se realizará en un periodo de 30 años (periodo de solicitud de la concesión) y no se considerará valor residual alguno puesto que la instalación revertirá al Estado una vez pase este periodo, salvo que se solicite una nueva:

PERIODO DE AMORTIZACIÓN	30 Años
AMORTIZACIÓN ANUAL	1.023 €

ii. ESTUDIO DE GASTOS DE EXPLOTACIÓN

➤ Gastos de Personal

El cálculo del personal necesario, se ha estudiado en base al funcionamiento del chiringuito actual, a la dinámica de explotación que desea el cliente y en base a los meses del año, estableciéndose en el siguiente cuadro el coste del personal incluyendo los gastos de Seguridad Social.

GASTOS DE PERSONAL			
MESES INVIERNO (4 meses)			
CATEGORIA	CANTIDAD	SUELDO	IMPORTE
Dirección y gestión	1	2.500	2.500 €
Cocineros	1	2.340	2.340 €
Camareros	2	1.950	3.900 €
Ayudantes	0	1.200	0 €
TOTAL MES			8.740 €
MESES VERANO (8 meses)			
CATEGORIA	CANTIDAD	SUELDO	IMPORTE
Dirección y gestión	1	2.500	2.500 €
Cocineros	2	2.340	4.680 €
Camareros	3	1.950	5.850 €
Ayudantes	1	1.200	1.200 €
TOTAL MES			14.230 €
TOTAL GASTOS DE PERSONAL			148.800 €

➤ Gastos de Proveedores

Se estima un gasto sobre la facturación del destinado a materias primas, bebidas y diferentes alimentos necesarios para la elaboración de los servicios.

GASTOS DE PROVEEDORES			
CONCEPTO	CANTIDAD	MENSUAL	IMPORTE
Alimentación	12	7.000	84.000 €
Bebidas	12	5.000	60.000 €
Otros	12	700	8.400 €
TOTAL GASTOS DE PROVEEDORES			152.400 €

➤ Otros Gastos de Explotación

Se ha considerado en este apartado gastos del tipo Tasas municipales y Canon, Suministros (electricidad. suministro agua. gas....), Gastos de mantenimiento, Financiación,

GASTOS VARIOS			
CONCEPTO	CANTIDAD	MENSUAL	IMPORTE
Conservación y Mantenimiento	12	600	7.200 €
Suministros	12	500	6.000 €
Impuestos y tributos	12	400	4.800 €
Seguro RC	12	100	1.200 €
Medidas correctoras	12	300	3.600 €
Canon Ministerio Estimado	12	1.100	13.200 €
Financiación (125.000€/30 Años/4%)	12	750	9.000 €
TOTAL GASTOS VARIOS			45.000 €

➤ **Total de Gastos de Explotación**

El total de gastos corrientes de explotación anuales será:

TOTAL GASTOS DE PERSONAL	148.800 €
TOTAL GASTOS DE PROVEEDORES	152.400 €
TOTAL GASTOS VARIOS	45.000 €
TOTAL GASTOS EXPLOTACION	346.200 €

d. EVALUACIÓN DE LA RENTABILIDAD NETA

El Beneficio Neto se calcula mediante la diferencia de los ingresos y gastos corrientes, incluyendo la amortización de la inversión:

EVALUACIÓN DE LA RENTABILIDAD NETA	
TOTAL INGRESOS ANUALES	370.600 €
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN ANUAL	346.200 €
TOTAL GASTOS DE AMORTIZACIÓN ANUAL	1.023 €
TOTAL BENEFICIO ANUAL ANTES IMPUESTOS	23.377 €

En Málaga, a 31 de Julio de 2017



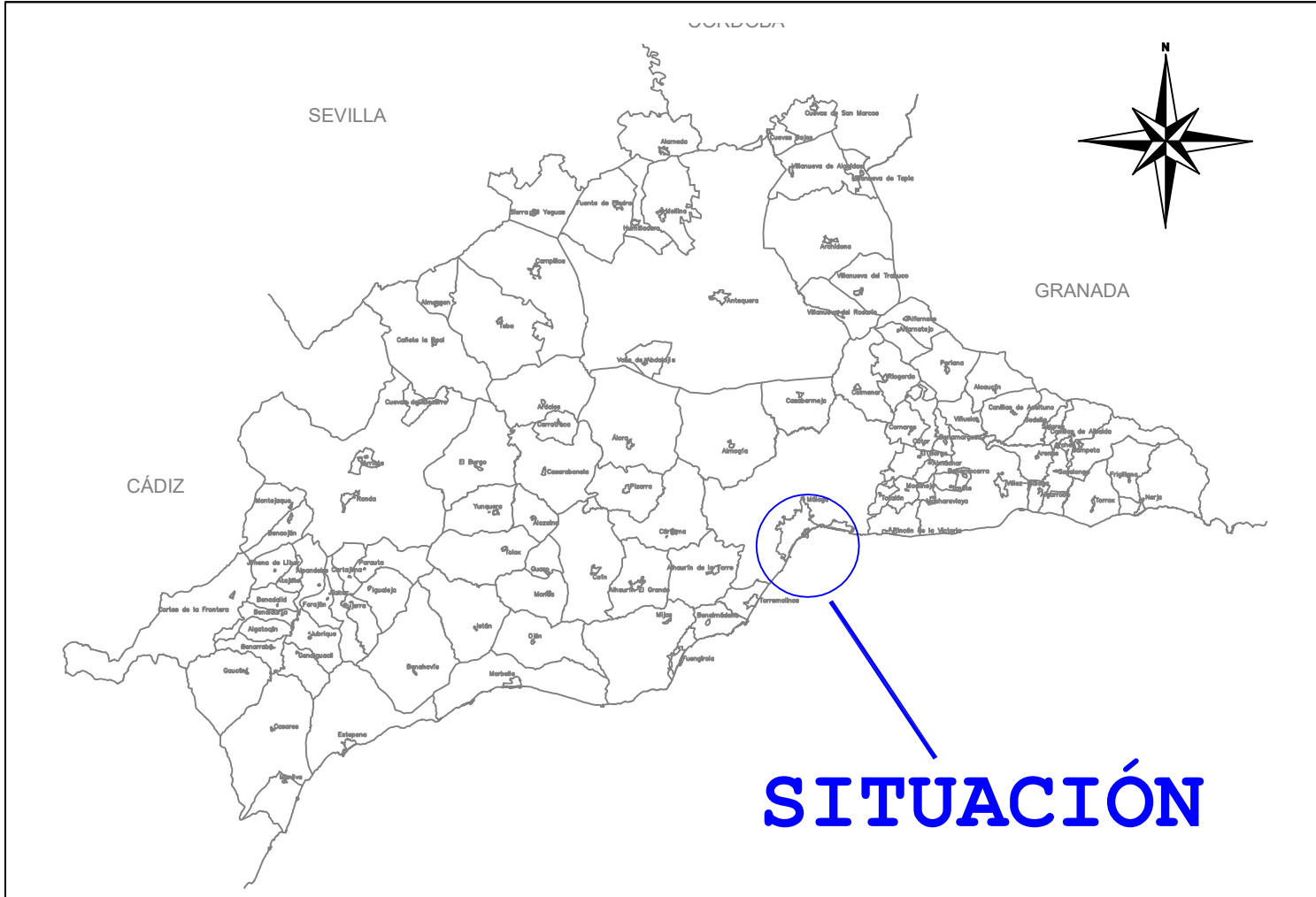
Fdo: D. José Durán Alba
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado N° 30.906

PLANOS

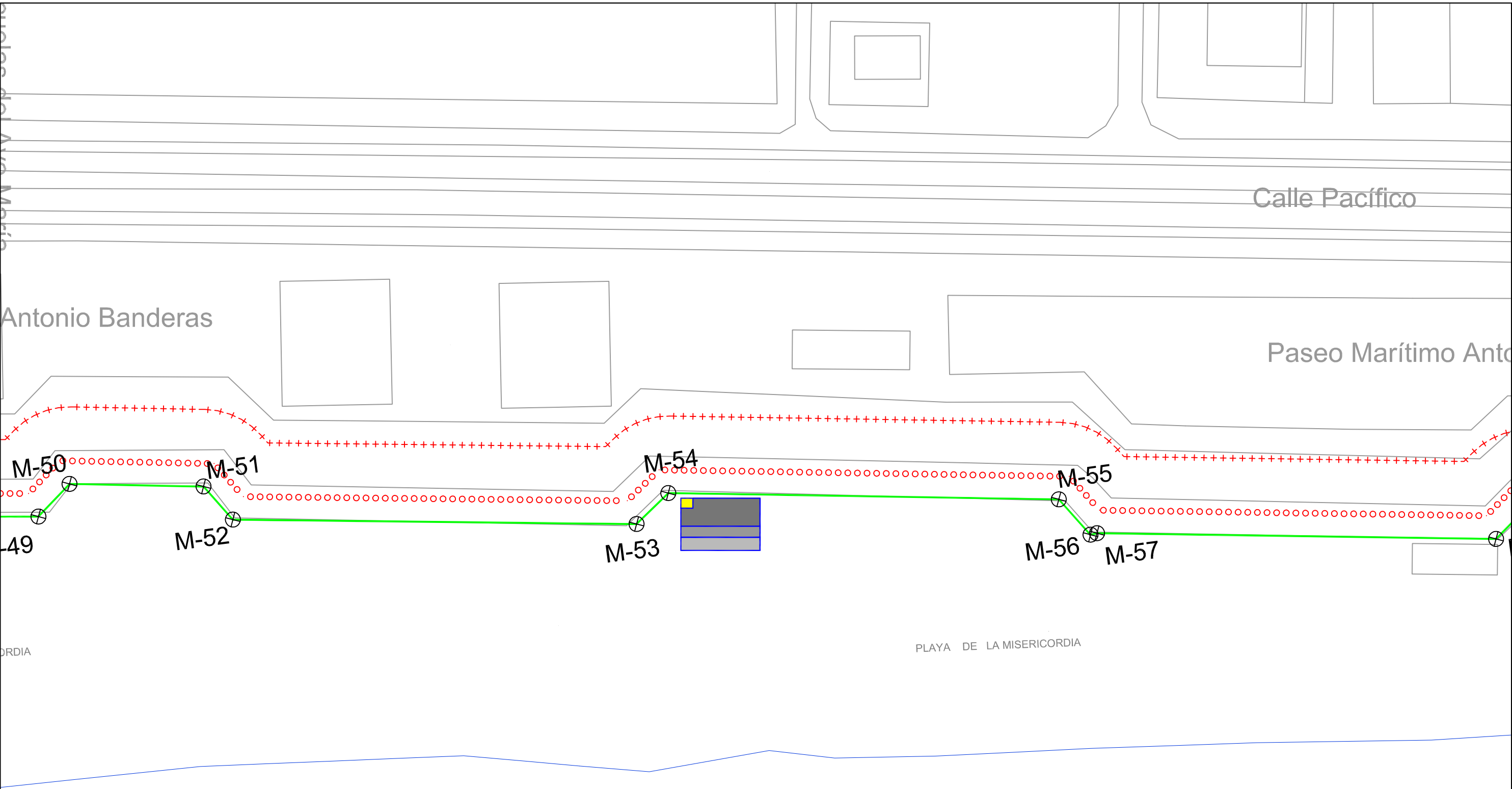
PLANOS.

INCE DE PLANOS

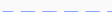
1. Situación
2. Emplazamiento
3. Topográfico
4. Clasificación y usos urbanísticos
5. Estado Actual
6. Estado Reformado
7. Acotado
8. Actuaciones previstas
9. Alzados y Secciones



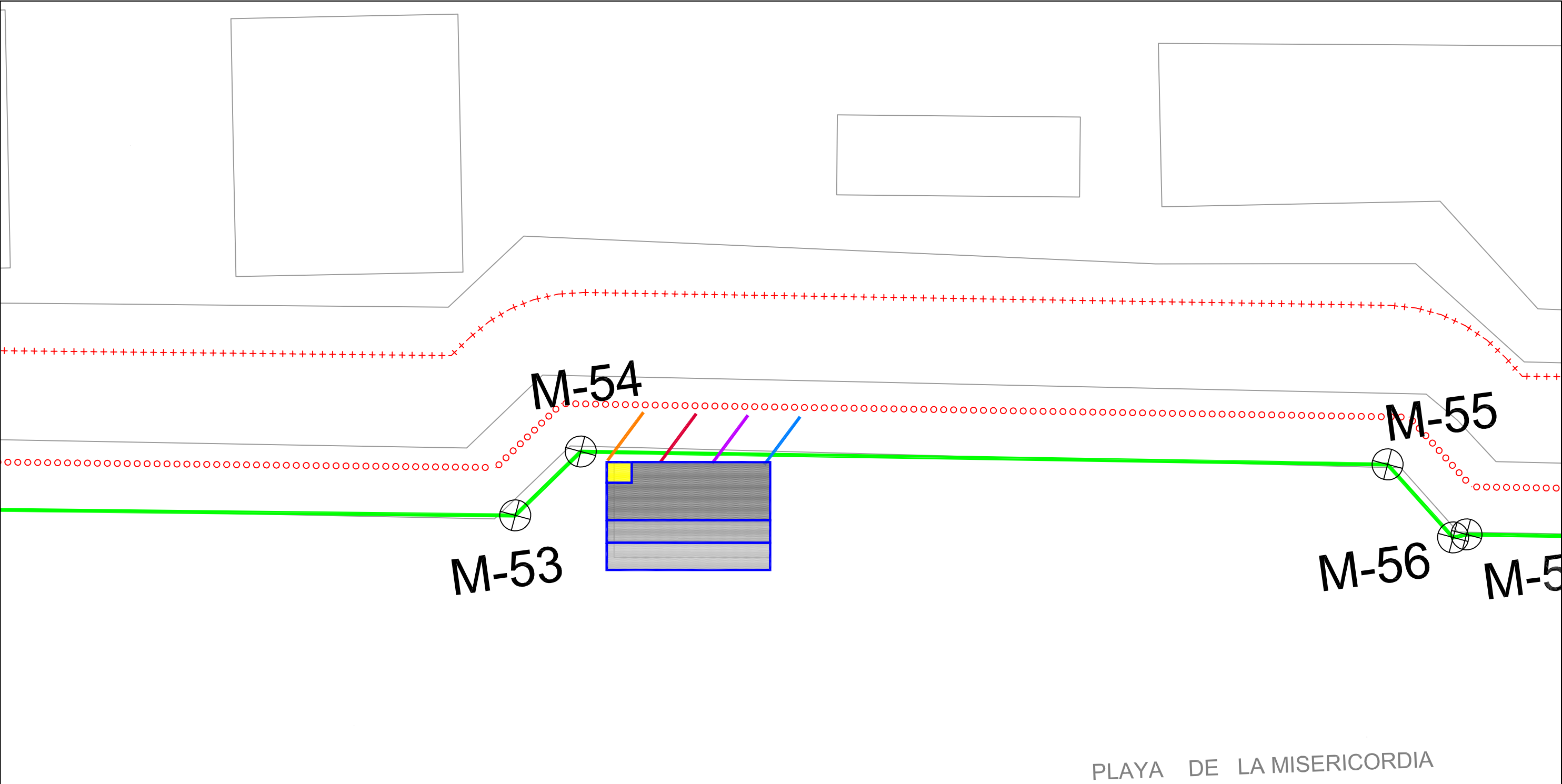
PROMOTOR		ICCP AUTOR DEL PROYECTO	 D. JOSÉ DURÁN ALBA	TÍTULO DEL PROYECTO	PROYECTO BÁSICO RESTAURANTE DE PLAYA LITORAL PACÍFICO T. M. MÁLAGA	SUSTITUYE A	FECHA	ESCALA	PLANO	NÚMERO DE PLANO
						SUSTITUIDO POR	EXPEDIENTE			1
						SALVADOR GOMEZ CALDERON				
							2018/03/P09	FORMATO ORIGINAL LINE A-3		1 DE 1



LEYENDA

-  Ubicación de la instalación
-  Línea de deslinde de D.P.M.T.
-  Línea de Servidumbre de Protección
-  Línea de Servidumbre de Tránsito
-  Línea de Ribera del Mar
-  Línea de Zona Marítimo-Terrestre
-  Línea de orilla

PROMOTOR		ICCP AUTOR DEL PROYECTO  D. JOSÉ DURÁN ALBA	TÍTULO DEL PROYECTO PROYECTO BÁSICO RESTAURANTE DE PLAYA LITORAL PACÍFICO T. M. MÁLAGA	SUSTITUYE A	FECHA JULIO 2018	ESCALA 1 / 1000 FORMATO ORIGINAL LINE A-3	PLANO PLANO DE EMPLAZAMIENTO	NÚMERO DE PLANO 2 HOJA 1 DE 2
				SUSTITUIDO POR	EXPEDIENTE 2018/03/P09			



LEYENDA

Ubicación de la instalación

Línea de deslinde de D.P.M.T.

++++++

Línea de Servidumbre de Protección

.....

Línea de Servidumbre de Tránsito

Línea de Ribera del Mar

-.-.-.-

Línea de Zona Marítimo-Terrestre

—

Línea de orilla

CONEXIÓN INSTALACIONES

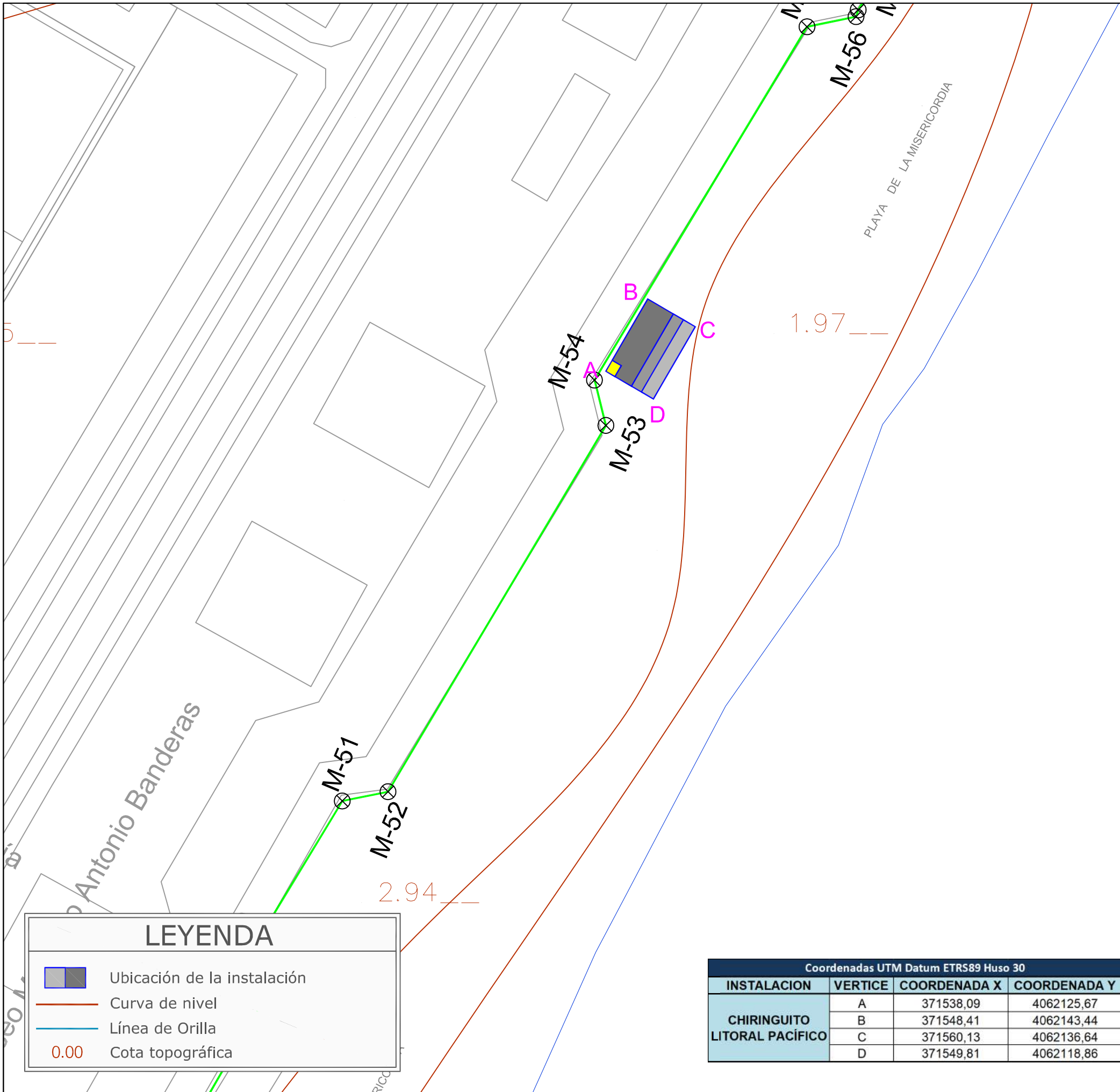
Conexión Saneamiento

Conexión Abastecimiento

Conexión Electricidad

Conexión Telefonía

Red de Saneamiento EMASA



LEYENDA

Ubicación de la instalación

Curva de nivel

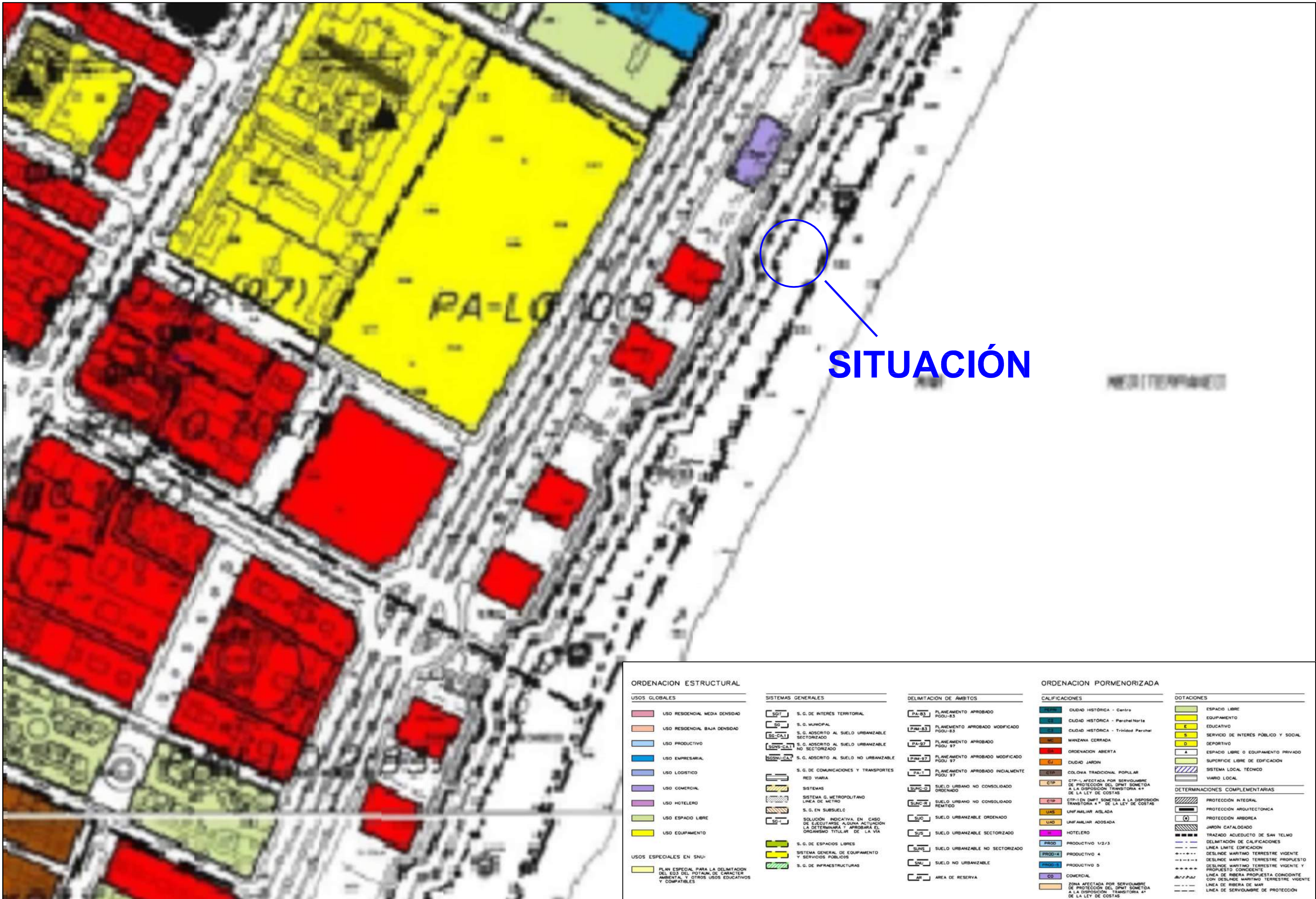
Línea de Orilla

0.00

Cota topográfica

Coordenadas UTM Datum ETRS89 Huso 30			
INSTALACION	VERTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y
CHIRINGUITO LITORAL PACÍFICO	A	371538,09	4062125,67
	B	371548,41	4062143,44
	C	371560,13	4062136,64
	D	371549,81	4062118,86

Coordenadas UTM Datum ETRS89 Huso 30			
DESLINDE	VERTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y
DES01/08/29/0006 O.M. 05-02-2018	M-22	370858,89	4060804,46
	M-23	370905,96	4060900,60
	M-24	370918,26	4060904,81
	M-25	370936,61	4060941,68
	M-26	370929,71	4060945,24
	M-27	370881,04	4060969,98
	M-28	370851,81	4060985,06
	M-29	371020,67	4061325,19
	M-30	371064,11	4061302,25
	M-31	371124,70	4061323,51
	M-32	371176,16	4061427,81
	M-33	371172,08	4061438,63
	M-34	371187,27	4061469,48
	M-35	371198,32	4061472,60
	M-36	371221,15	4061518,84
	M-37	371217,22	4061529,97
	M-38	371258,15	4061613,28
	M-39	371267,78	4061616,27
	M-40	371269,86	4061617,84
	M-41	371314,92	4061709,02
	M-42	371310,73	4061719,78
	M-43	371325,96	4061750,70
	M-44	371337,10	4061753,83
	M-45	371382,56	4061844,61
	M-46	371378,78	4061855,57
	M-47	371396,54	4061888,71
	M-48	371407,73	4061891,41
	M-49	371458,46	4061979,00
	M-50	371455,19	4061990,23
	M-51	371473,23	4062019,99
	M-52	371484,49	4062022,27
	M-53	371538,12	4062112,35
	M-54	371535,32	4062123,50
	M-55	371587,64	4062210,38
	M-56	371599,71	4062212,89
	M-57	371600,23	4062214,54
	M-58	371653,55	4062303,41
	M-59	371650,44	4062314,59
	M-60	371668,39	4062344,51
	M-61	371679,32	4062346,75
	M-61	371688,33	4062363,11
	M-61	371705,06	4062391,90
	M-62	371732,20	4062443,27
	M-63	371730,83	4062448,10
	M-64	371761,49	4062499,57
	M-65	371772,81	4062501,59



ORDENACION ESTRUCTURAL

USOS GLOBALES

- USO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD
- USO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
- USO PRODUCTIVO
- USO EMPRESARIAL
- USO LOGISTICO
- USO COMERCIAL
- USO HOTELERO
- USO ESPACIO LIBRE
- USO EQUIPAMIENTO

USOS ESPECIALES EN SNU:

- PLAN ESPECIAL PARA LA DELIMITACION DEL EDS DEL POTAMAL DE CARACTER AMBIENTAL Y OTROS USOS EDUCATIVOS Y COMPATIBLES

SISTEMAS GENERALES

- S.G. DE INTERES TERRITORIAL
- S.G. MUNICIPAL
- S.G. ADSCRITO AL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- S.G. ADSCRITO AL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- S.G. ADSCRITO AL SUELO NO URBANIZABLE
- S.G. DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES
- RED VIARIA
- SISTEMAS
- SISTEMA G. METROPOLITANO LINEA DE METRO
- S.G. EN SUBSUELO
- SOLUCION INDICATIVA EN CASO DE EJECUTARSE ALGUNA ACTUACION LA DETERMINADA Y APROBADA EL ORGANISMO TITULAR DE LA VIA
- S.G. DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS
- S.G. DE INFRAESTRUCTURAS

DELIMITACION DE AMBITOS

- PA-83 PLANEAMIENTO APROBADO PGOU-83
- PAM-83 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU-83
- PA-97 PLANEAMIENTO APROBADO PGOU-97
- PAM-97 PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU-97
- PA-1 PLANEAMIENTO APROBADO INICIALMENTE PGOU-97
- SUPC-0 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO
- SUNC-0 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REMITIDO
- SUO SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- SUS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUNS SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- SNU SUELO NO URBANIZABLE
- AR AREA DE RESERVA

ORDENACION PORMENORIZADA

CALIFICACIONES

- CHPR CIUDAD HISTORICA - Centro
- CHN CIUDAD HISTORICA - Perchel Norte
- CHT CIUDAD HISTORICA - Trinidad Perchel
- MC MANZANA CERRADA
- OR ORDENACION ABIERTA
- CJ CIUDAD JARDIN
- CTP COLONIA TRADICIONAL POPULAR
- CTP-1 AFECTADA POR SERVUMBRE DE PROTECCION DEL DMPT SOMETIDA A LA DISPOSICION TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
- CTP-1 EN DMPT SOMETIDA A LA DISPOSICION TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
- UAS UNIFAMILIAR AISLADA
- UAD UNIFAMILIAR ADOSADA
- H HOTELERO
- PROD PRODUCTIVO 1/2/3
- PROD-4 PRODUCTIVO 4
- PROD-5 PRODUCTIVO 5
- CO COMERCIAL
- ZONA AFFECTADA POR SERVUMBRE DE PROTECCION DEL DMPT SOMETIDA A LA DISPOSICION TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS

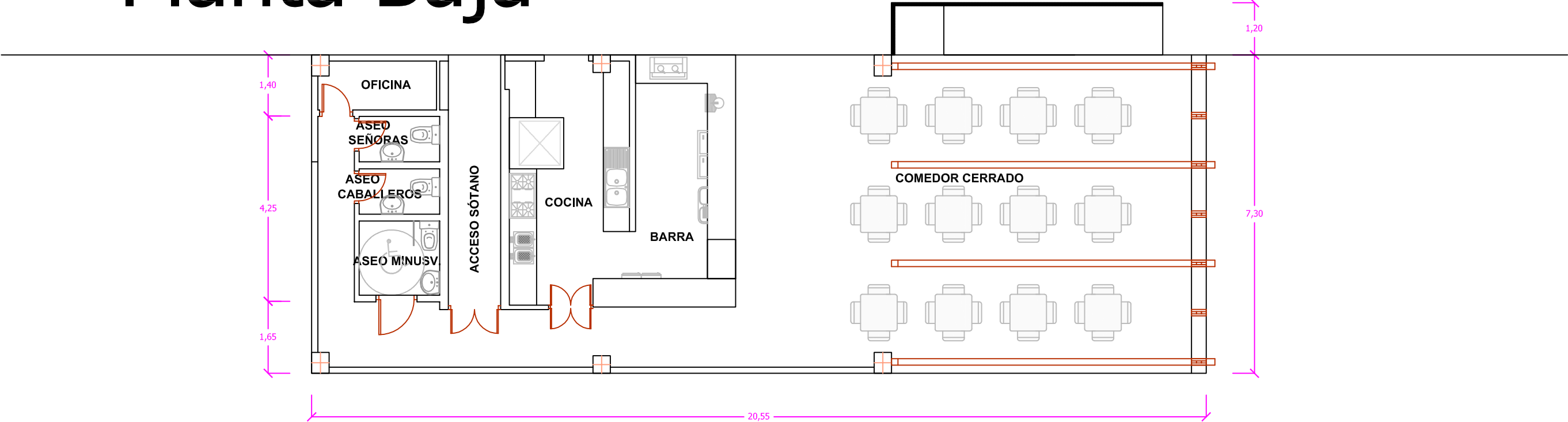
DOTACIONES

- ESPACIO LIBRE
- EQUIPAMIENTO
- E EDUCATIVO
- S SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL
- D DEPORTIVO
- A ESPACIO LIBRE O EQUIPAMIENTO PRIVADO
- Superficie libre de edificación
- SISTEMA LOCAL TECNICO
- VIARIO LOCAL

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

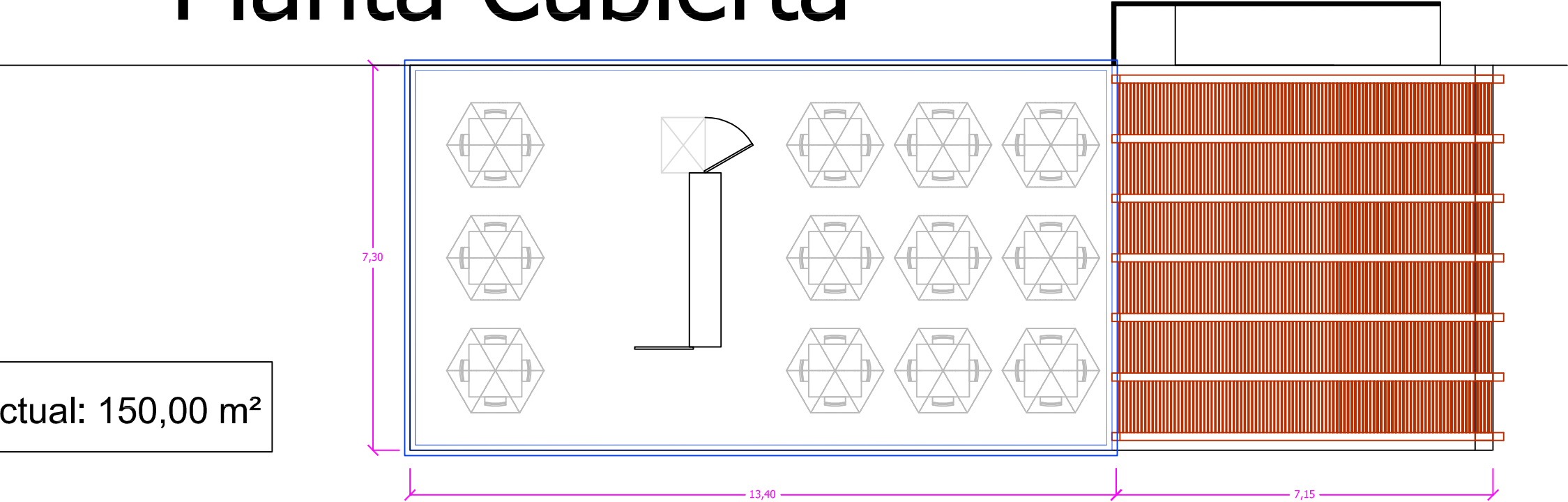
- PROTECCION INTEGRAL
- PROTECCION ARQUITECTONICA
- PROTECCION ARBOREA
- JARDIN CATALOGADO
- TRAZADO ACUEDUCTO DE SAN TELMO
- DELIMITACION DE CALIFICACIONES
- LINEA LIMITE EDIFICACION
- DESLINE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE
- DESLINE MARITIMO TERRESTRE PROPUUESTO
- DESLINE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE Y PROPUUESTO CONCORDANTE
- LINEA DE RIBERA PROPUUESTA CONCORDANTE CON DESLINE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE
- LINEA DE RIBERA DE MAR
- LINEA DE SERVUMBRE DE PROTECCION

Planta Baja

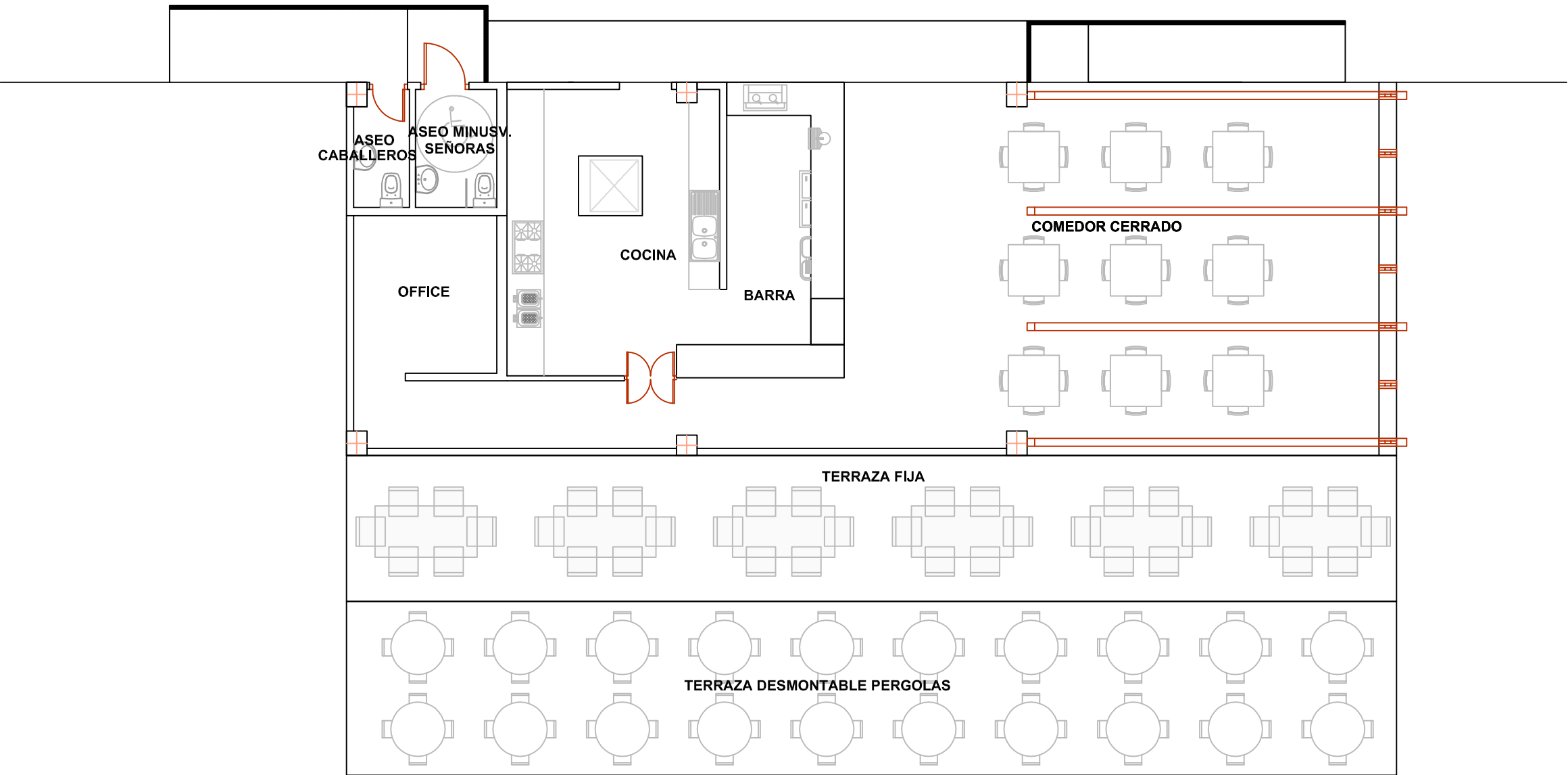


Planta Cubierta

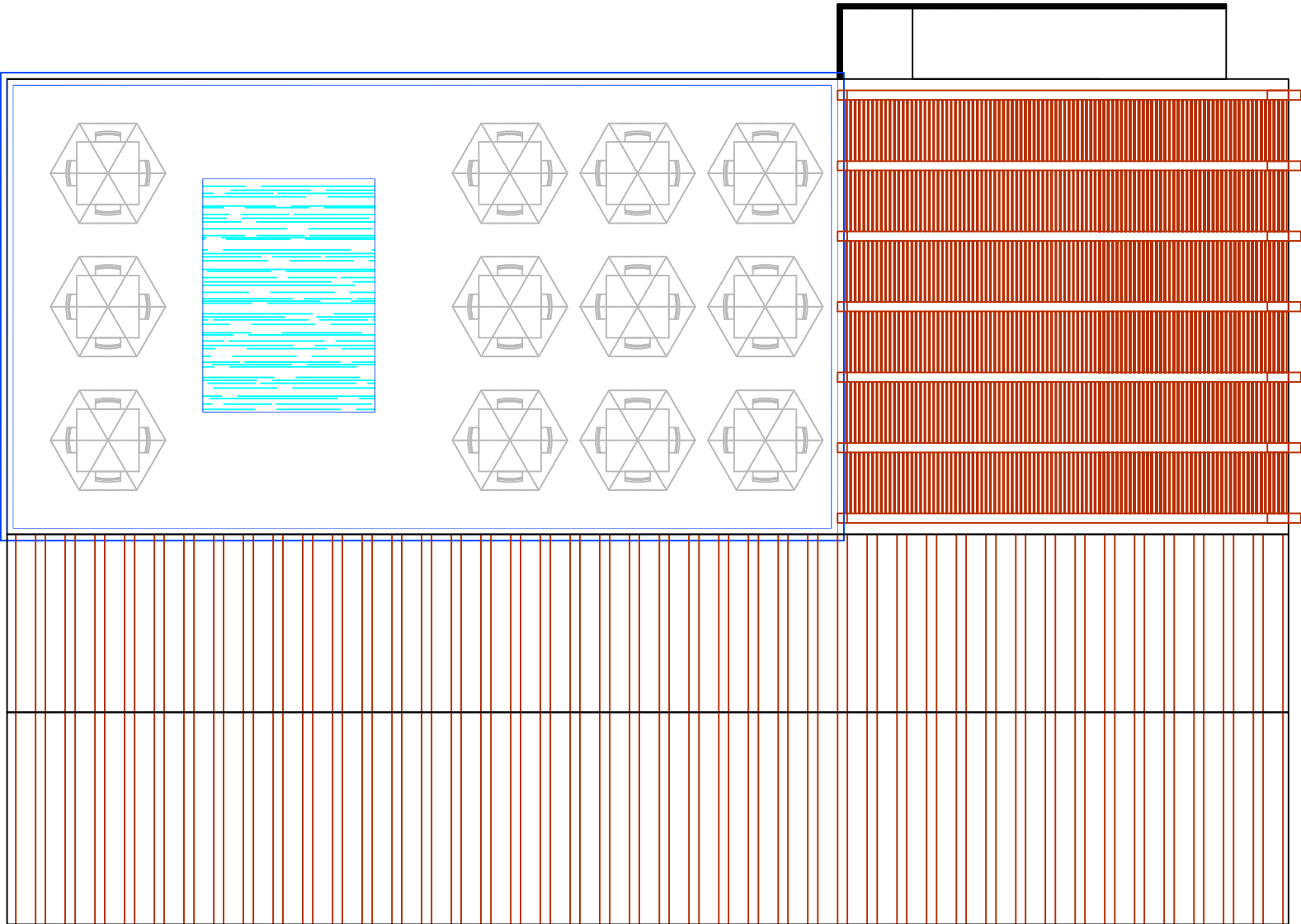
Superficie Concesión Actual: 150,00 m²



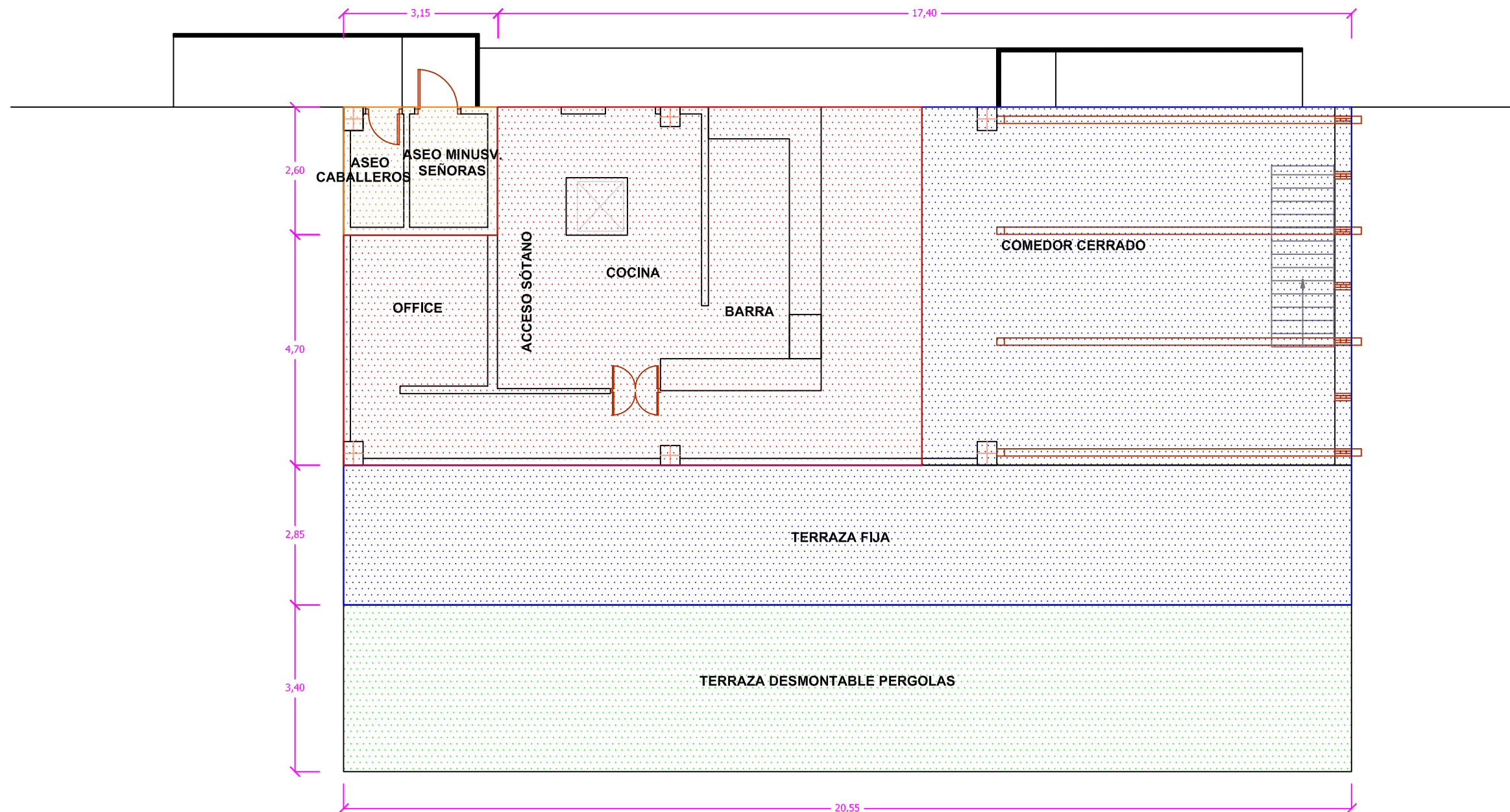
Planta Baja



Planta Cubierta

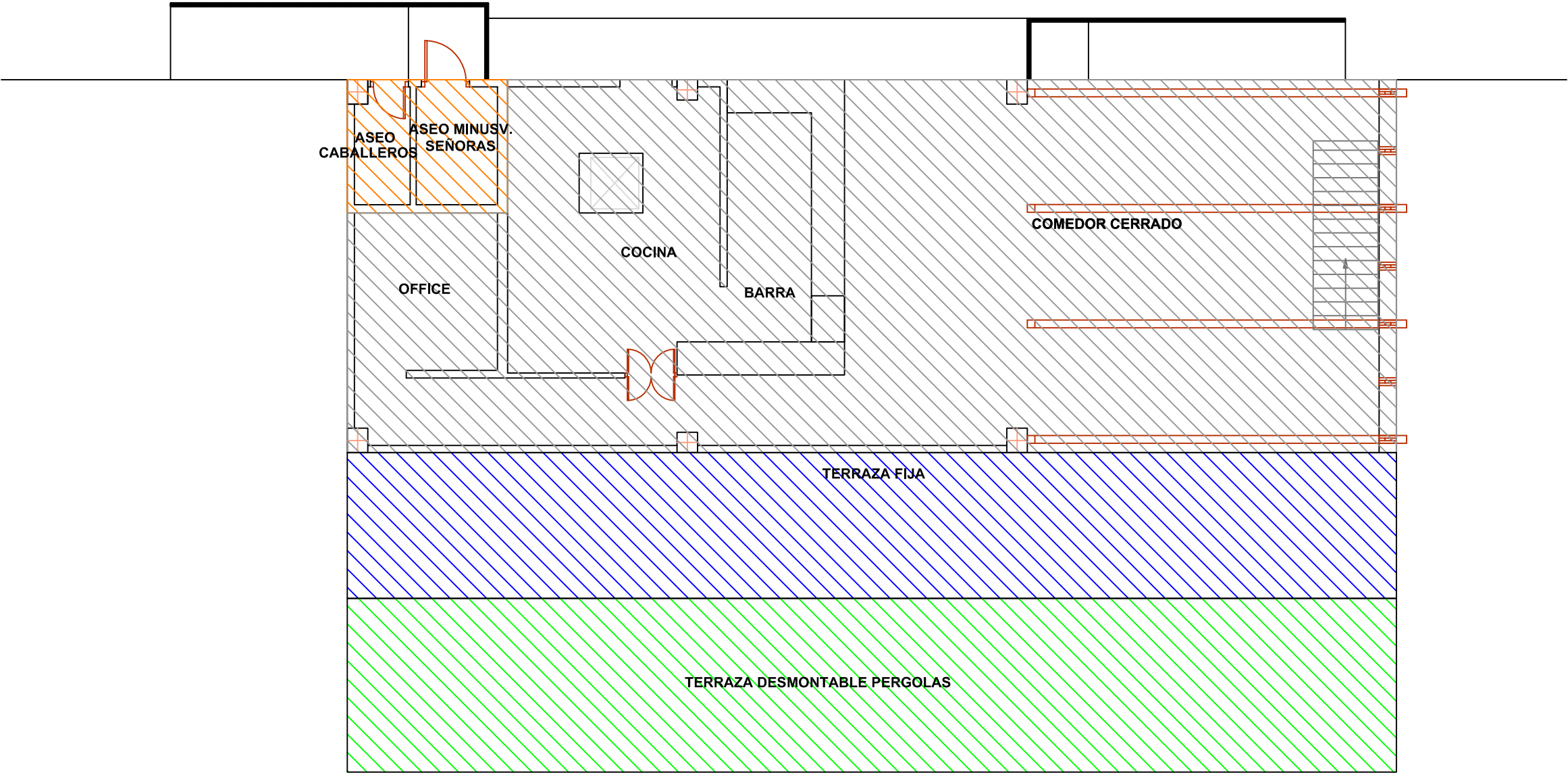


Planta Baja



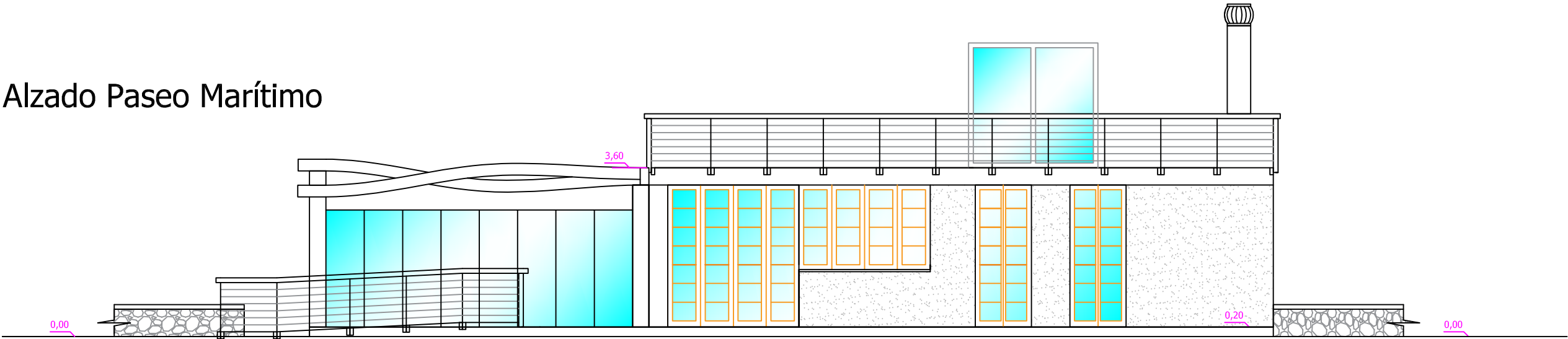
SUPERFICIES OCUPADAS		
	Edificación de Obra cerrada	78,00 m²
	Terraza cerrada elementos desmontables	122,00 m²
	Ocupación abierta y desmontable	70,00 m²
	Aseos de uso público y gratuito	8,00 m²

Planta Baja

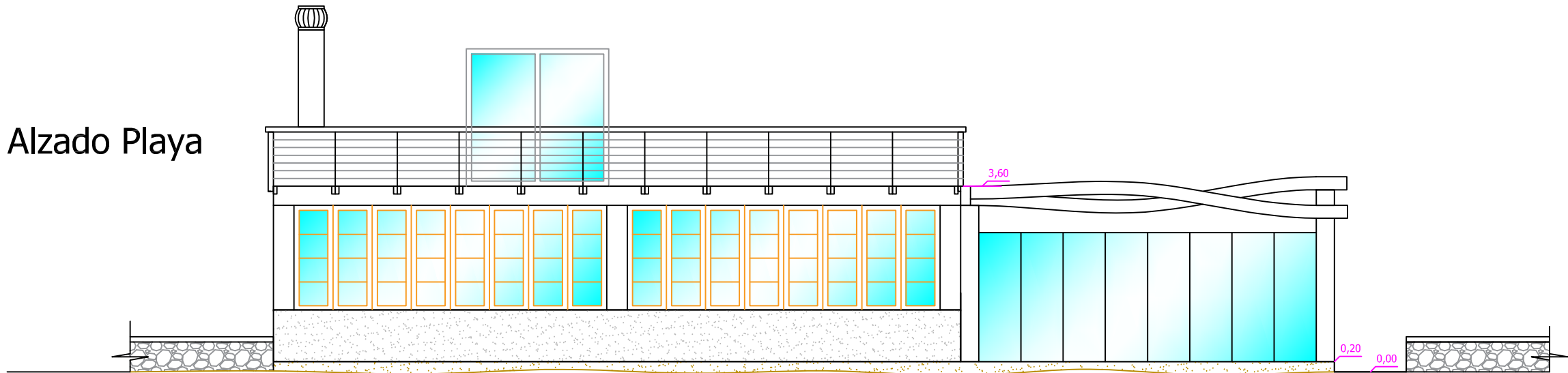


SUPERFICIES OCUPADAS		
	Concesión Actual	142,00 m ²
	Ampliación Terraza Fija Permeable a la vista	58,00 m ²
	Ampliación con Terraza abierta y desmontable	70,00 m ²
	Modificación a Aseos de uso público y gratuito	8,00 m ²

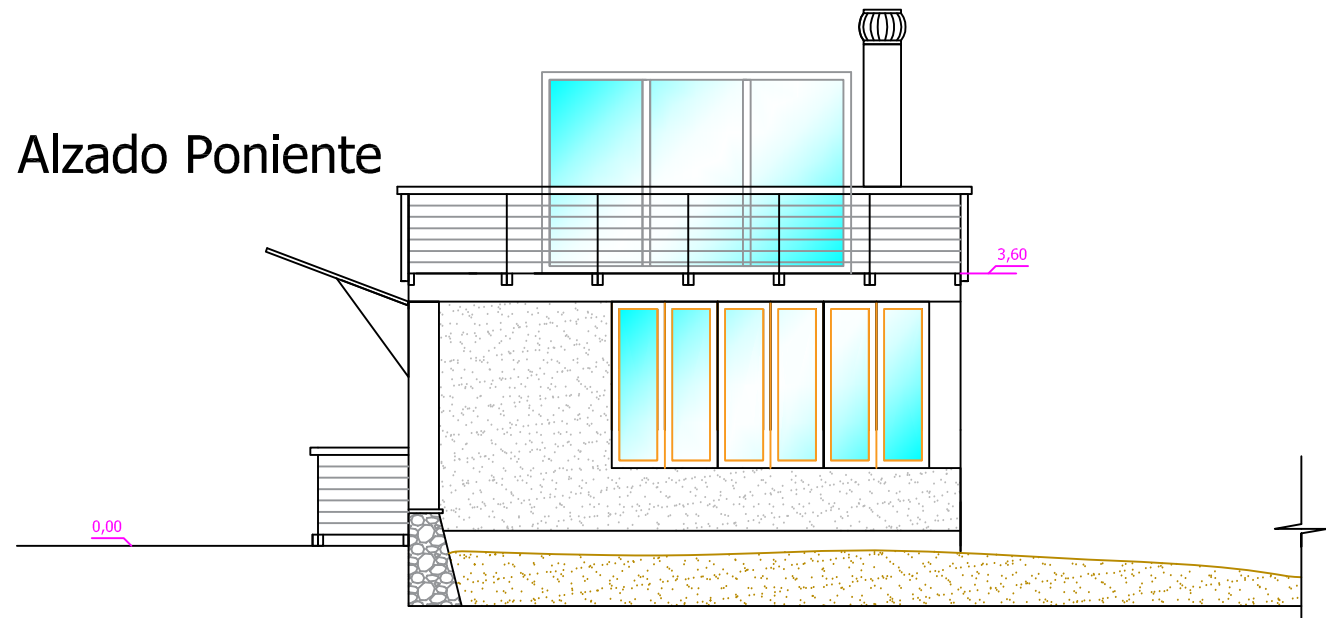
Alzado Paseo Marítimo



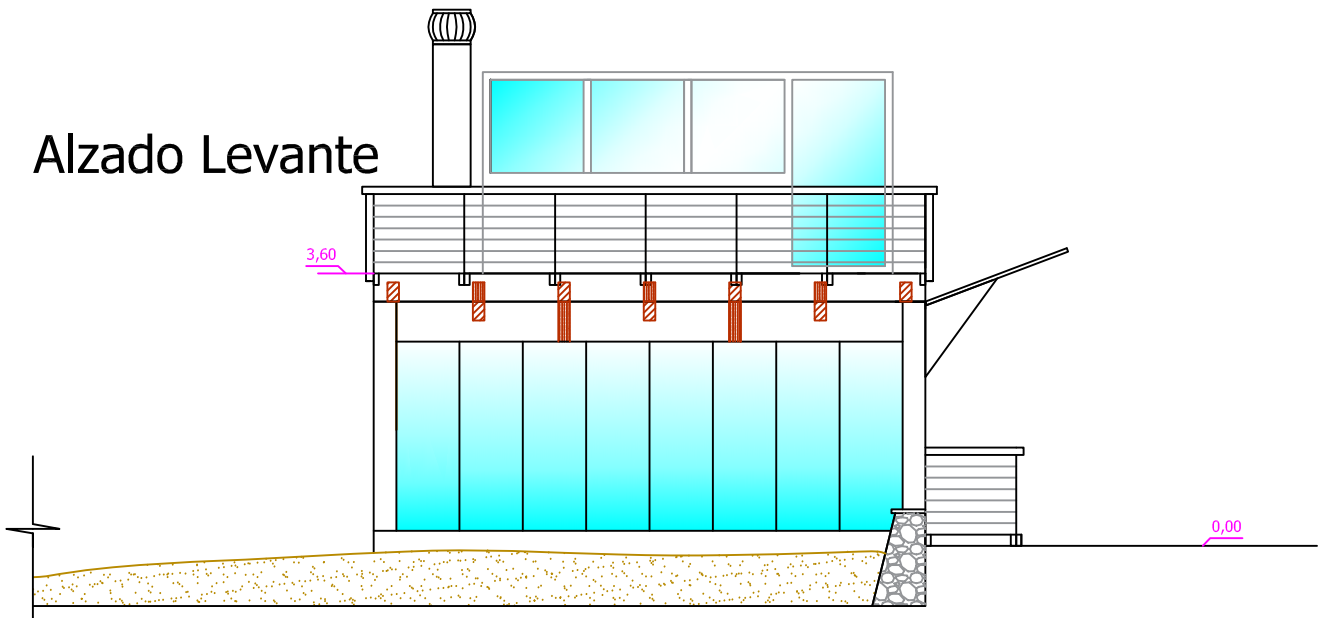
Alzado Playa



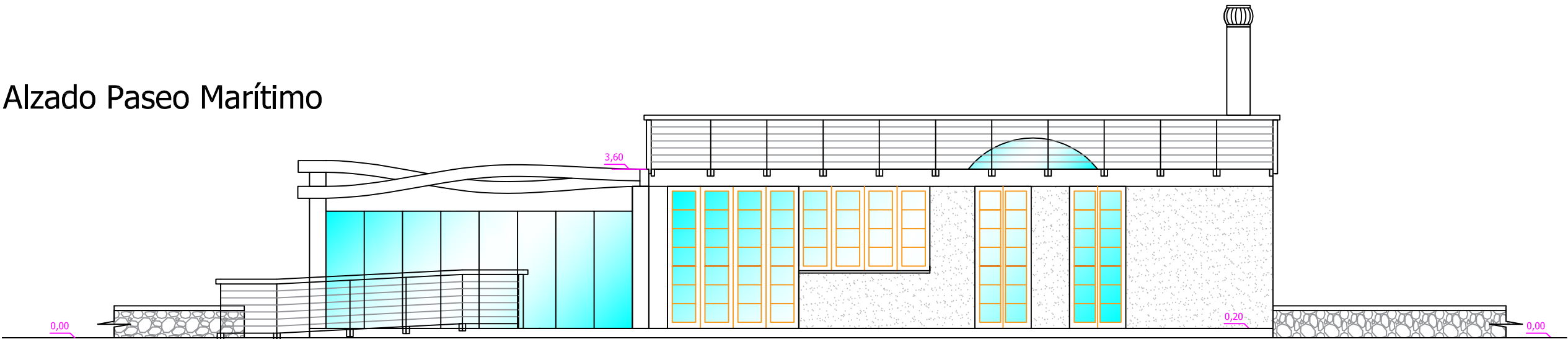
Alzado Poniente



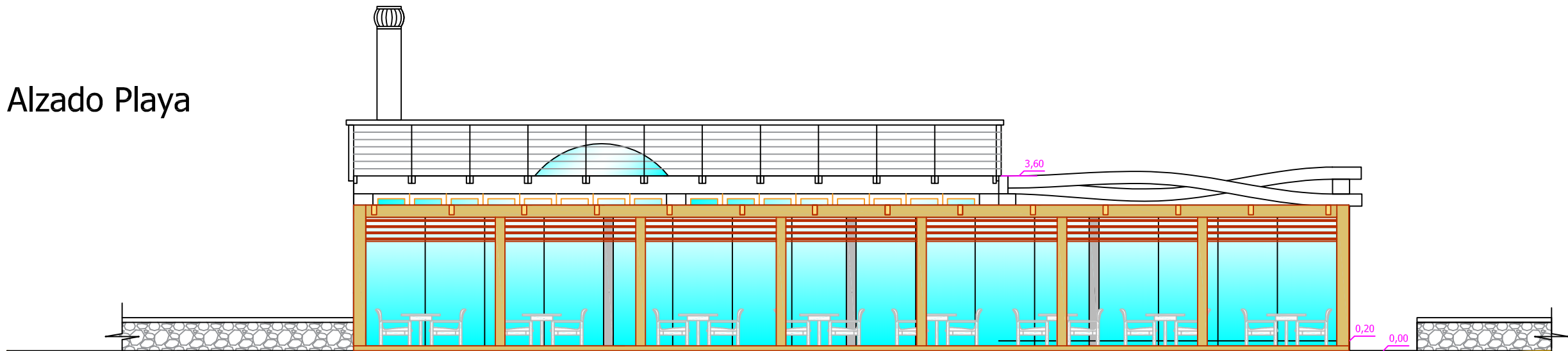
Alzado Levante



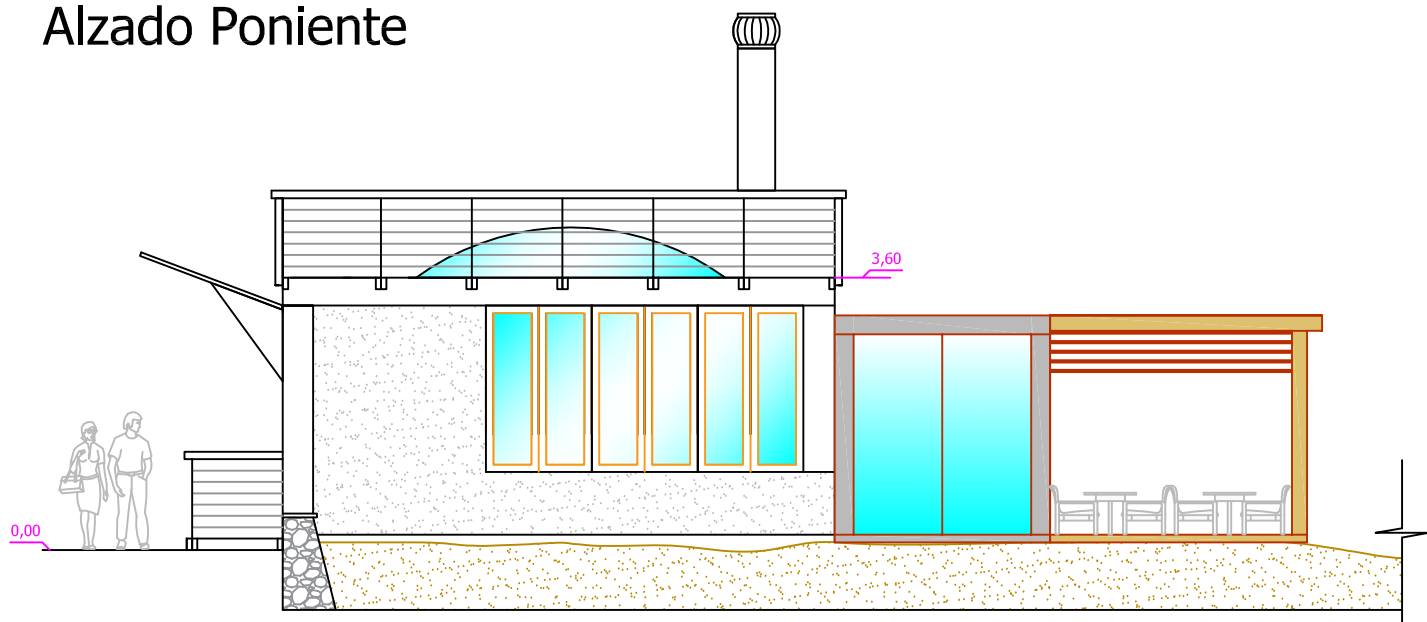
Alzado Paseo Marítimo



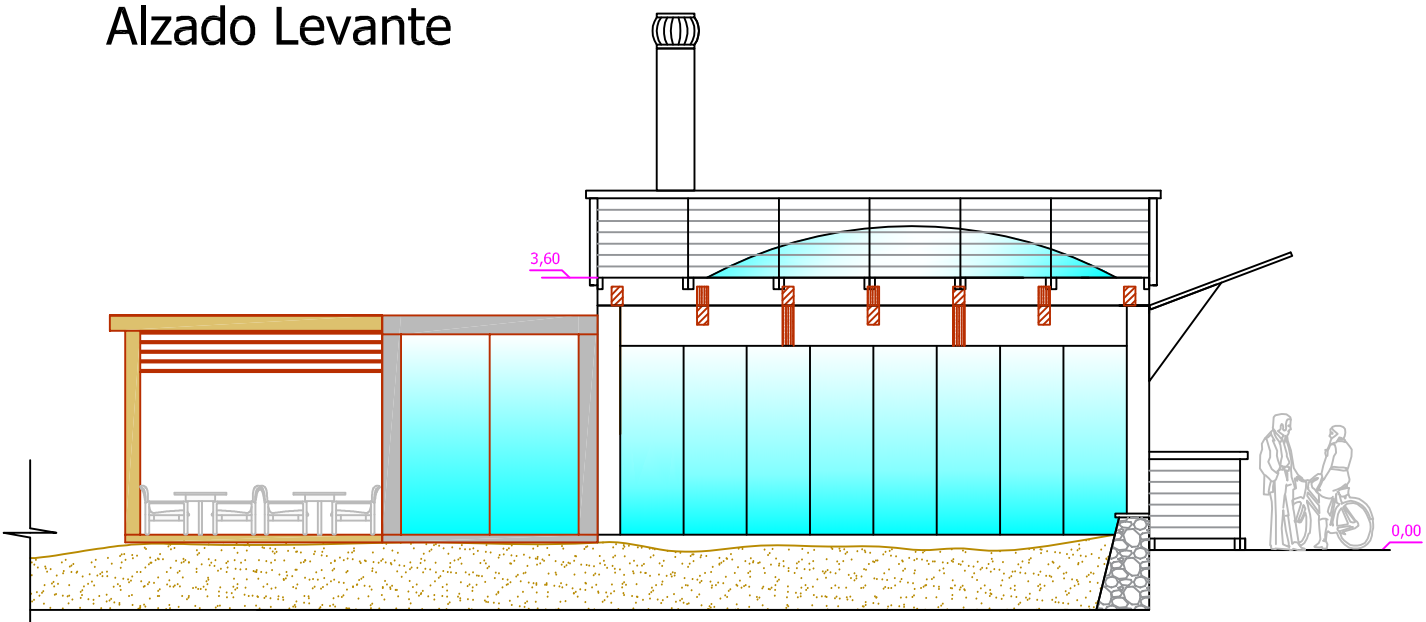
Alzado Playa



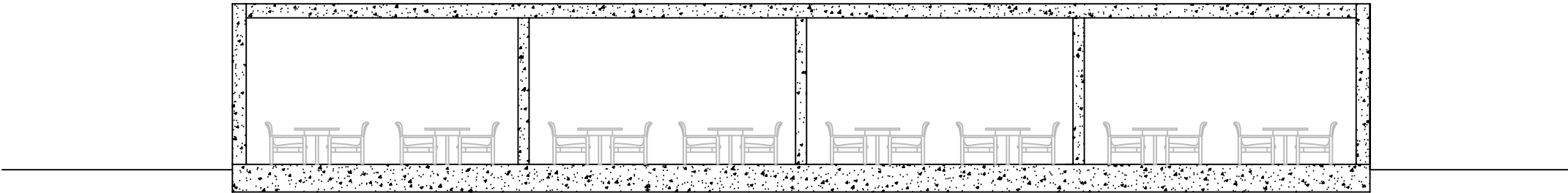
Alzado Poniente



Alzado Levante



Sección Longitudinal A-A'



Sección Transversal B-B'

