

••PROYECTO BÁSICO DE TRES APARTAMENTOS
TURÍSTICOS EN CALLE LAS TEJERAS NÚMERO 30, EN
LOGROÑO (LA RIOJA)••

PROYECTO BÁSICO DE TRES APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN CALLE LAS TEJERAS NÚMERO 30 EN LOGROÑO (LA RIOJA).

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. AGENTES INTERVINIENTES

- Promotor:

AGRIPA NORTE S.L.

CIF: B26502740

Domicilio: C/ Planillo 5, Polígono La Portalada. Logroño. (La Rioja).

- Arquitecto:

Sara Resa López de Aguilera, Colegiado nº 3.869, COAVN

Domicilio: C/ Florida 33, 6º. 01005, Vitoria (Álava).

C/ Huesca 47, bajo. 26005, Logroño (La Rioja).

1.2. ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

Por encargo del promotor anteriormente indicado, se redacta el presente anteproyecto de tres apartamentos turísticos en la calle Las Tejas, número 30, bajo, local 2, de la localidad de Logroño, cuya referencia catastral es 3406704WN4030N0161OK , que ha sido encargado a la arquitecta que suscribe.

Agripa Norte S.L. es propietario de un local carente de uso en la planta baja del edificio ubicado en la calle Las Tejas número 30 de Logroño, conocido como “Torres Toyo Ito” . Actualmente el local se encuentra sin acondicionar, existiendo una serie de tabiques que compartimentan el espacio interior y una serie de puertas que dan acceso a dichos espacios.

El promotor requiere la construcción de tres apartamentos turísticos que puedan dar servicio a diferentes perfiles de usuarios. La dotación de las viviendas deberá ser aquella que aproveche de manera más eficiente el espacio existente, consiguiendo el mayor número de plazas posibles.

Mediante el presente proyecto se pretende proponer las actuaciones necesarias para la consecución de dichos objetivos, cumpliendo con la normativa vigente que le es de aplicación.

1.3. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DEL LOCAL

El local que nos ocupa se ubica en el complejo residencial de La Tejas 30, concretamente en el extremo sur de uno de sus torres ondulantes. Su disposición es alargada y sigue la forma curva que posee el propio bloque. Se ubica en planta baja, pero su cota se encuentra elevada respecto de la cota cero de la urbanización, y se encuentra retranqueado respecto de la línea principal de cerramiento del bloque. Cuenta con una superficie útil de 134,20 m² y está dividido en varios espacios con accesos independientes desde la zona común exterior semicubierta.

La fachada este da a la rampa de acceso a la planta baja elevada y a la gran plaza central del complejo residencial. La fachada oeste, sin embargo, discurre paralela al bloque adyacente. La zona de tránsito entre ambos bloques es amplia y se encuentra semicubierta. La partición norte del local colinda con el cuarto eléctrico, y la sur con una zona de comunicación vertical con el garaje enterrado. El conjunto genera un volumen en planta baja independiente y claramente diferenciado del resto del edificio.

La ventilación del espacio exterior se realiza mediante una serie de aberturas. Concretamente, por rejillas de 28 cm X 30 cm que se ubican en la parte alta de las fachadas este y oeste, de tal forma que se consigue una óptima ventilación natural cruzada. El local dispone además, de los servicios urbanísticos de luz y agua.

En el exterior, el local se encuentra pintado en color negro y de forma homogénea al resto de volúmenes de la planta baja del complejo residencial. El interior está carente de acabado alguno, mostrando la fábrica de ladrillo y el bloque de hormigón de sus cerramientos y particiones desnudos. El forjado separador en suelo y techo también carecen de acabados y las instalaciones quedan vistas y colgadas en techo. Los pilares de hormigón armado también se muestran carentes de acabado alguno.

1.4. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD A IMPLANTAR

La actividad a desarrollar se refiere a la explotación de forma habitual de un establecimiento de apartamentos turísticos compuestos de 3 unidades de alojamiento que ocupan una parte diferenciada del inmueble.

Cada unidad de alojamiento está dotada de las instalaciones y servicios adecuados para su ocupación inmediata y para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas. Por ello, cada unidad se compondrá de una cocina, un salón-comedor, uno o varios dormitorios y uno o varios baños que den servicio completo al usuario. El programa, por lo tanto, no difiere del programa habitual de cualquier vivienda, y es que, durante el tiempo pactado entre el proveedor y el turista, éste último ocupará el apartamento turístico tal como si de una vivienda de ocupación temporal se tratase.

Durante los días pactados, el turista tendrá derecho de ocupación y, salvo pacto en contrario, tendrá potestad sobre el mismo desde las 14 horas del primer día del período contratado hasta las 12 horas del día señalado como fecha de salida. Transcurrido este tiempo pactado el usuario deberá desocupar el alojamiento. El proveedor entonces, deberá realizar las labores de limpieza y mantenimiento pertinentes para que un nuevo turista pueda hospedarse en el apartamento, contando con las dotaciones y servicios mínimos exigidos por la normativa.

1.5. PROGRAMA DE NECESIDADES

El programa de necesidades expuesto por el promotor contempla la reforma del actual local para albergar un establecimiento de apartamentos turísticos compuestos de 3 unidades de alojamiento. Los apartamentos deberán disponer de uno o dos dormitorios, un baño y una estancia para albergar el salón, el comedor y la cocina, fomentando la creación de un espacio de estar más polivalente. Se deberá procurar dotar a los apartamentos del mayor número de plazas posibles.

1.6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ESTADO REFORMADO

El establecimiento de apartamentos turísticos se compone de tres unidades de alojamiento, una de ellas de dos dormitorios y las otras dos de un dormitorio. La unidad

que cuenta con dos dormitorios se ubica en la parte sur del bloque, aprovechando la mayor presencia de luz natural en su fachada posterior. Las otras dos unidades se desarrollarán a continuación de ésta hasta llegar al extremo norte del local.

El acceso a las unidades de alojamiento se realiza por la fachada oeste, a través de los soportales del edificio existente. Cada unidad dispondrá de un distintivo y una placa identificativa junto a la puerta. El distintivo se realizará con pintura y seguirá las directrices empleadas en el resto del edificio, con el fin de homogeneizar al máximo el nuevo uso.

La ventilación e iluminación de los espacios se realiza a través de la fachada este, aquella que se abre a un porche que comunica con la amplia plaza de la urbanización. El diseño de las ventanas es el mismo que el empleado en el resto del edificio, buscando nuevamente la integración y homogenización de los apartamentos. En el edificio existen dos tipos diferenciados de huecos, uno de 0,80X2,40 metros y otro de 1,60X2,40 metros. En este proyecto se ha dispuesto de manera rítmica el modelo de 0,80X2,40 metros, ya que es el empleado en las plantas bajas pintadas de negro. De esta forma, pretendemos dar continuidad e integrar la nueva implantación con el edificio existente.

A continuación, describiremos de manera pormenorizada el programa de cada unidad de alojamiento:

- Apartamento turístico 1 y 2: Desde la fachada oeste accedemos a un espacio conjunto de salón-comedor-cocina, en el que una barra para comidas marca la delimitación entre la zona de estar de la de cocinar. El techo de la zona de cocinado es más bajo que el de la zona del salón, reforzando esta idea de delimitación del espacio abierto.

La zona de cocina comedor es completa, disponiendo de fregadero, fuegos, frigorífico, horno, lavadora-secadora, muebles de almacenamiento, mientras que la zona de estar dispone de una serie de sofás, de los cuales uno es convertible en cama.

Desde la zona de sofás se accede al dormitorio, el cual se encuentra provisto de la dotación mínima de elementos exigidos por la normativa. En el otro extremo de la vivienda, junto a la zona de entrada, se ubica el cuarto del baño del apartamento, en el que los aparatos se ubican linealmente para conseguir la mayor comodidad de uso y el mayor aprovechamiento de espacio.

Toda la ventilación e iluminación de apartamento se realiza a través de la fachada este, mediante ventanas dispuestas de manera rítmica y regular. Para la climatización se proyecta un sistema de bomba de calor de alta eficiencia energética. El ACS se producirá mediante termo eléctrico de alta eficiencia energética.

- Apartamento turístico 3: Desde la fachada oeste, en la zona más abierta de la misma se ubica la puerta de acceso al apartamento turístico que comunica con un pequeño vestíbulo. El vestíbulo distribuye a su vez los accesos al baño, al salón-comedor-cocina y al dormitorio secundario. El acceso al dormitorio principal, sin embargo, se realizará a través del salón-comedor-cocina.

El dormitorio secundario dispondrá de un espacio previo transitorio que hará las veces de vestidor. Tras este espacio se desarrollará la zona destinada propiamente al descanso. El baño dispuesto al otro lado del vestíbulo contará con la dotación de elementos exigida por la normativa.

Las luces se dispondrán en la fachada este y en la oeste, utilizando el mismo modelo de ventanas ya existente en el edificio, de forma que se respete por completo la estética del edificio. La disposición está pensada para respetar la modulación existente, así como para lograr una iluminación y ventilación óptimas del interior. Las fachadas mantendrán el color existente.

Todos los apartamentos dispondrán de un suelo laminado resistente al impacto y de falsos techos de cartón-yeso a diferentes alturas. El baño, además, dispondrá de un suelo antideslizante. Los cerramientos y particiones interiores se trasdosarán y aislarán, al igual que se aislará todo el suelo de los apartamentos. Los paramentos en general se pintarán con pintura plástica y el baño y a zona de cocinado se alicatará en toda su altura.

1.7. ESTUDIO FUNCIONAL

Se han tenido muy en cuenta los criterios de funcionalidad en la adecuación de los nuevos espacios. Así se han estudiado las posibles circulaciones internas de los apartamentos, de tal forma que se consigan espacios mínimos y a la vez funcionales, reduciendo al mínimo los espacios inservibles y de paso. Se vinculan o se aíslan los espacios siguiendo criterios de uso, dotando de flexibilidad a cada una de las piezas del programa, sin restar funcionalidad al diseño. Cada apartamento dispone de acceso independiente, sin embargo, los tres accesos se disponen de forma que se logra una homogeneidad de conjunto.

Los apartamentos disponen de todos los medios para impedir la entrada o evacuar sin daños la presencia de agua o de humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones. 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 superficiales e intersticiales que puedan perjudicar las características de la envolvente. Así mismo, las estancias de los apartamentos ventilarán adecuadamente mediante ventilación natural o forzada.

Se disponen de todos los medios necesarios para la extracción y evacuación de los residuos ordinarios. La recogida de los residuos que necesiten ser conducidos públicamente se hará según lo establecido por el sistema público de la localidad.

Los apartamentos contarán con el suministro de agua dispuesto para el consumo y la higiene de forma sostenible. La demanda de agua caliente sanitaria se cubrirá con la instalación de un termo eléctrico.

Todos los elementos constructivos de los apartamentos cuentan con el necesario aislamiento acústico, según el uso de cada espacio. Además, disponen de una envolvente adecuada de la demanda energética necesaria para la localidad. Se ha tenido en cuenta especialmente el tratamiento de los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

Los apartamentos disponen de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios. Se ha dado importancia a lograr una mayor facilidad constructiva que nos aporte un ahorro económico en los costes de la puesta en obra. La configuración de todos los espacios, así como los elementos fijos o móviles en ellos contenidos, no suponen ningún riesgo para la seguridad de sus usuarios.

La ventilación de los apartamentos se realiza mediante ventanas con microventilación que permiten la entrada de aire a los locales vivideros. Las puertas de paso contarán con holgura inferior suficiente que permita el paso del caudal necesario de los cuartos habitacionales a los húmedos. Pequeñas unidades de extracción se instalarán en la cocina y el baño para completar con el sistema de ventilación que dote a los apartamentos de una calidad del aire óptima. Para la c el sistema de acondicionamiento de aire de bomba de calor de alta eficiencia energética.

1.8. RELACIÓN CON EL ENTORNO

El local se ubica en un complejo residencial de arquitectura singular. La homogeneidad del conjunto obliga a respetar al máximo los elementos constitutivos del edificio. Es por ello, que se ha intentado respetar totalmente lo existente, integrando los nuevos elementos en la composición global del edificio.

De esta forma, la volumetría del local no se ve afectada de forma alguna, manteniendo además, los materiales, texturas y colores existentes. Los nuevos vanos, como puertas o ventanas, mostrarán los mismos materiales y dimensiones de los existentes. La ubicación

de dichos huecos se integrará dentro de la modulación compositiva existente.

1.9. CUADRO DE SUPERFICIES

CUADRO DE SUPERFICIES. ESTADO ACTUAL

ESPACIO	SUP. ÚTIL (m ²)	SUP. CONST. (m ²)
ESPACIO 1	64,79	-
ESPACIO 2	12,53	-
ESPACIO 3	12,42	-
ESPACIO 4	12,49	-
ESPACIO 5	12,41	-
ESPACIO 6	14,74	-
SUP. TOTAL	129,38	143,26

CUADRO DE SUPERFICIES. ESTADO REFORMADO

APARTAMENTO TURÍSTICO 1	SUP. ÚTIL (m ²)	SUP. CONST. (m ²)
BAÑO	4,14	-
DORMITORIO	10,67	-
SALÓN-COMEDOR-COCINA	23,10	-
SUP. TOTAL	37,91	44,88
APARTAMENTO TURÍSTICO 2	SUP. ÚTIL (m ²)	SUP. CONST. (m ²)
BAÑO	4,11	-
DORMITORIO	10,90	-
SALÓN-COMEDOR-COCINA	22,46	-
SUP. TOTAL	37,47	44,45
APARTAMENTO TURÍSTICO 2	SUP. ÚTIL (m ²)	SUP. CONST. (m ²)
BAÑO	3,83	-
DORMITORIO	10,19	-
DORMITORIO 2	9,00	-
SALÓN-COMEDOR-COCINA	20,02	-
VESTÍBULO	2,12	-
SUP. TOTAL	45,16	53,93

ESTADO ACTUAL. CUADRO DE SUPERFICIES RESUMEN

	SUP. ÚTIL (m ²)	SUP. CONST. (m ²)
APARTAMENTO TURÍSTICO 1	37,91	44,88
APARTAMENTO TURÍSTICO 2	37,47	44,45
APARTAMENTO TURÍSTICO 3	45,16	53,93
SUP. TOTAL	123,01	143,26

1.10. NORMATIVA APLICABLE

A. PLAN GENERAL DE LOGROÑO:

El uso del local es el de apartamentos turísticos por lo que le será de aplicación lo establecido en la “subsección segunda: otros usos residenciales” , el cual establece:

- Los locales deberán cumplir las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación de las fijadas en el Uso Vivienda.
- No existen actividades complementarias en el establecimiento que requieran la aplicación de condiciones de cualquier otro uso específico.
- Cada apartamento cuenta con su propio cuarto de aseo.
- No existen dormitorios, ni cocinas, ni salones en planta sótano o semisótano.

En cuanto a las condiciones impuestas en la subsección primera: Vivienda, comentaremos lo siguiente:

- Los apartamentos diseñado son exteriores ya que disponen de huecos a una plaza privativa en la que los bloques de la edificación se separan más de 60 metros.
- Todas las habitaciones vivideras de los apartamentos turísticos cuentan con ventilación e iluminación natural.
- Ya que frente a los huecos de iluminación y ventilación existe un porche privativo sustentado por columnas, se aumenta la superficie de los huecos de iluminación compensando así la posible merma de iluminación. Se esta forma resulta lo siguiente:

CUADRO DE SUPERFICIES. ESTADO REFORMADO

APARTAMENTO TURÍSTICO 1	SUP. ÚTIL (m ²)	NORMA SUP. ILU. (m ²)	PROYECTO SUP. ILU. (m ²)
DORMITORIO	10,67	1,07 (10%)	1,96 (18,37%)
SALÓN-COMEDOR-COCINA	23,10	2,31 (10%)	3,94 (17,06%)
APARTAMENTO TURÍSTICO 2	SUP. ÚTIL (m ²)		SUP. CONST. (m ²)
DORMITORIO	10,90	1,09 (10%)	1,96 (17,98%)
SALÓN-COMEDOR-COCINA	22,46	2,25 (10%)	3,94 (17,54%)
APARTAMENTO TURÍSTICO 2	SUP. ÚTIL (m ²)		SUP. CONST. (m ²)
DORMITORIO	10,19	1,02 (10%)	1,96 (19,23%)
DORMITORIO 2	9,00	0,9 (10%)	1,96 (21,78%)
SALÓN-COMEDOR-COCINA	20,02	2,00 (10%)	3,94 (19,68%)

- Las habitaciones no recaen sobre un soportal o pasaje de uso público, ya que el porche es de uso privativo y se abre a una gran plaza de uso también privado. Las normas urbanísticas del Plan General Municipal de Logroño diferencian claramente entre uso público y uso comunitario en el artículo 1.1.8. Definiciones, concretamente en la definición de superficie de techo edificable, donde hace una clara distinción entre uso público y uso comunitario. Igualmente en el artículo 3.2.6. Retranqueos y variaciones en la alineación distingue entre soportales de uso público y soportales de uso privado.

- Los apartamentos se desarrollan sobre rasante en una única planta.

- En cuanto al programa mínimo y dimensiones de los apartamentos turísticos, éste se ajusta a lo establecido en el Decreto 10/2017 y posteriores modificaciones del Reglamento general de turismo de La Rioja. En un apartado posterior se desarrolla su justificación. No obstante, en el diseño de la vivienda también se ha observado el

cumplimiento de las Normas de Habitabilidad de La Rioja.

- Para el secado de la ropa se opta por la instalación de lavadoras-secadoras, de tal forma que no se altere la estética del edificio. La capacidad de secado obtenida será la suficiente para el usuario, ya que la limpieza general de la lencería se realizará fuera de los apartamentos.

B. CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN:

- Se han tenido en cuenta las exigencias DB SI Y DB SUA del CTE, las cuales serán justificadas más adelante.

C. REGLAMENTO GENERAL DE TURISMO DE LA RIOJA (Decreto 10/2017 y posteriores modificaciones):

- El establecimiento turístico está conformado por tres unidades de alojamiento, tal como establece el reglamento como dotación mínima.

- En la puerta de acceso a cada unidad de alojamiento se instalará una placa identificativa en la que se señalará la categoría.

- No es necesaria la instalación de una consejería o recepción, ya que se trata de menos de 10 unidades de alojamiento.

- Los dormitorios, las cocinas y los salones-comedores cuentan con ventilación directa al exterior.

- Los dormitorios no sirven de paso a ninguna otra estancia independiente.

- Las camas de los dormitorios dobles son de 1,50X2 metros, y las camas de los dormitorios individuales son de 0,90X2 metros. Además, contarán con mesilla y punto de luz accesible desde cada plaza, silla y armario ropero.

- Los cuartos de baños cuentan con ventilación forzada y están dotados de ducha, lavabo, inodoro, espejo, enchufe, armario y papelería.

- Cada unidad de alojamiento dispone de un único cuarto de baño, ya que ninguna supera la ocupación de 4 plazas.

- Los salones-comedor cuentan con asientos suficientes para las plazas a las que se destinan los alojamientos, contando además con una zona de sofás.

- La cocina está equipada con armarios, fuegos, horno, frigorífico, campana extractora, fregadero y lavadora-secadora.

- La capacidad máxima de cada unidad de alojamiento es de cuatro plazas.

- Justificación de las superficies:

CATEGORÍA	NORMA	PROYECTO		
	1 LLAVE	APART. 1	APART. 2	APART. 3
Habitación doble	10 m ²	10,67 m ²	10,90 m ²	10,19 m ²
Habitación individual	9 m ²	-	-	9 m ²
Salón-comedor	12 m ²	14,02 m ²	16,46 m ²	17,10 m ²
Cocina (integrada o no)	6 m ²	6 m ²	6 m ²	6 m ²
Baño	3 m ²	4,14 m ²	4,11 m ²	3,83 m ²

- La altura de los baños, zona de cocinas, zona vestidor y vestíbulos es de 2,50 metros, el

resto de estancia cuentan con una altura libre de 2,80 metros.

- No es necesario instalar alojamientos adaptados, ya que la dotación de éstos es menor de 10.
- Justificación de los requisitos por categoría:

CATEGORÍA	NORMA	PROYECTO		
	1 LLAVE	APART. 1	APART. 2	APART. 3
Ascensor	B+3	10,67 m ²	10,90 m ²	10,19 m ²
Caja fuerte general o individual	NO	NO	NO	NO
Aire acondicionado	NO	SÍ	SÍ	SÍ
Calefacción	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
Agua caliente	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
Televisión	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
Aceso a un puerto de conexión a internet	NO	NO	NO	NO
Aparcamiento para clientes	NO	NO	NO	NO
Cambio de sábanas y toallas	5 días	5 días	5 días	5 días
Baño	3 m ²	4,14 m ²	4,11 m ²	3,83 m ²

- Las unidades de alojamiento disponen de la protección contra incendios y el aislamiento requerido por la normativa vigente y se justificará en el proyecto básico y de ejecución.

2. PRESUPUESTO

El presupuesto estimado de acuerdo a cada capítulo es el siguiente:

1. DEMOLICIONES:	1.069,50 euros
2. ALBAÑILERÍA:	15.525 euros
3. FALSOS TECHOS:	3.105 euros
4. AISLAMIENTOS:	3.726 euros
5. ACABADOS:	6.210 euros
6. CARPINTERÍA Y VIDRIO:	11.385 euros
7. INSTALACIÓN DE FONTANERÍA:	1.242 euros
8. APARATOS SANITARIOS:	1.345,50 euros
9. INSTALACIÓN ELÉCTRICA:	8.280 euros
10. CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN:	6.003 euros
11. EQUIPAMIENTO:	12.420 euros
12. GESTIÓN DE RESIDUOS:	414 euros
 TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL:	 70.725 euros
IVA (21%)	14.852,25 euros
TOTAL PRESUPUESTO:	85.577,25 EUROS

3. CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN

3.1. CTE DB SI: PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

El CTE DB-SI con comentarios del Ministerio (versión 22 diciembre 2022) establece en su anejo A de Terminología lo siguiente con respecto a los apartamentos turísticos en uso residencial vivienda:

“ Desde el punto de vista de la seguridad contra incendios, en un edificio de apartamentos llamados “turísticos” que en todo sea comparable a otro de apartamentos “no turísticos” , es decir, de uso Residencial Vivienda, no hay nada que haga que el riesgo de incendio para los ocupantes sea mayor y que justifique que las condiciones de protección contra incendios deban ser diferentes y más severas. Ni siquiera la supuesta “no familiaridad” de los ocupantes con el edificio, si la configuración del edificio es la normal y habitual de un edificio de apartamentos, incluso aunque tenga algunos servicios comunes que en sí mismos no representen un riesgo y que también sean frecuentes en edificios de viviendas, como pueda ser una recepción similar a una conserjería, una piscina, etc.

Como conclusión, dichos apartamentos “turísticos” , se deben clasificar como uso Residencial Vivienda, por lo que una reconversión a dicha actividad no se considera un cambio de uso a efectos del DB SI. Todo ello al margen y sin perjuicio del control que se quiera y se les deba aplicar desde el punto de vista administrativo, económico, fiscal, sanitario, etc.

El anterior criterio es válido, tanto si se trata de algunos apartamentos de un edificio, como si se trata de todos. Y tanto si se trata de un edificio existente, como si se trata de una obra nueva.

No obstante lo anterior, hay que tener en cuenta que la ocupación de los apartamentos utilizados bajo un régimen turístico suele ser mayor que la de las viviendas (1 pers/20 m2) por lo cual se debe cumplir la exigencia de SI 3-2.1 según la cual se deben aplicar densidades de ocupación mayores cuando estas sean previsibles, las cuales en este caso serían las resultantes de los ratios de ocupación que establezca la administración turística que conceda las autorizaciones correspondientes a la actividad.”

Es por ello que en nuestra justificación nos ajustaremos a lo establecido por el Ministerio.

3.1.1. SI 1: PROPAGACIÓN INTERIOR

- COMPARTIMENTACIÓN EN SECTORES DE INCENDIO

USO ZONA	SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m ²)		USO EDIFICIO	COMPARTIMENTACIÓN	
	NORMA	PROYECTO		NORMA	PROYECTO
APARTAMENTOS	NO	NO	RESIDENCIAL	-	-

- ASCENSORES

No procede en este proyecto.

- LOCALES DE RIESGO ESPECIAL

No procede en este proyecto.

- ESPACIOS OCULTOS. PASO DE INSTALACIONES A TRAVÉS DE ELEMENTOS DE COMPARTIMENTACIÓN DE INCENDIOS

No procede en este proyecto.

- REACCIÓN AL FUEGO DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS, DECORATIVOS Y DE MOBILIARIO

No procede en este proyecto.

3.1.2. SI 2: PROPAGACIÓN EXTERIOR

No procede en este proyecto.

3.1.3. SI 3: EVACUACIÓN DE OCUPANTES

- COMPATIBILIDAD DE LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN

No procede en este proyecto.

- CÁLCULO DE LA OCUPACIÓN

SECTOR O RECINTO	USO	SUP. ÚTIL (m²)	D. OCUPAC. (m²/pers.)	OCUPAC. (pers.)	Nº SALIDAS		RECORRIDO EVACUAC. (m)		ANCHURA DE SALIDA (m)	
					Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
AT1	RESIDENCIAL VIVIENDA	37,91	Decreto 10/2017	4	1	2	50,00	31,40	-	0,92
AT2	RESIDENCIAL VIVIENDA	37,47	Decreto 10/2017	4	1	2	50,00	20,90	-	0,92
AT3	RESIDENCIAL VIVIENDA	45,16	Decreto 10/2017	4	1	2	50,00	12,54	-	0,92

- CÁLCULO

Los medios de evacuación existentes en el edificio pueden absorber la nueva ocupación del establecimiento.

- PROTECCIÓN DE LAS ESCALERAS

No procede en este proyecto.

- PUERTAS SITUADAS EN RECORRIDOS DE EVACUACIÓN

No procede en este proyecto.

- SEÑALIZACIÓN DE LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN

La inserción del nuevo establecimiento no afecta a la señalítica existente del edificio.

- CONTROL DE HUMO DE INCENDIO

No procede en este proyecto.

- EVACUACIÓN DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD

No procede en este proyecto. No obstante, las salidas son accesibles.

3.1.4. SI 4: INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO

- DOTACIÓN DE INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

La inserción del nuevo establecimiento no modifica las condiciones de las zonas comunes del edificio, pudiendo emplear los medios de protección existentes.

3.1.5. SI 5: INTERVENCIÓN DE LOS BOMBEROS

Las condiciones externas y de aproximación del edificio no se modifican de ninguna manera. El entorno del edificio tampoco se ve afectado por la inserción de la actividad en el establecimiento. Las ventanas proyectadas permiten la accesibilidad a los servicios de extinción de incendios.

3.1.6. SI 6: RESISTENCIA AL FUEGO DE LA ESTRUCTURA

La estructura del edificio no se modifica de ninguna manera.

3.2. CTE DB SUA: SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

El CTE DB-SI con comentarios del Ministerio (versión 22 diciembre 2022) establece en su anejo A de Terminología lo siguiente con respecto a los apartamentos turísticos en uso residencial público:

“La referencia que hace la definición a “apartamentos turísticos” alude a establecimientos tipo apartotel dotados con los servicios y zonas comunes que se citan en la definición, no a apartamentos normales que se gestionen bajo un régimen que, aunque se considere turístico por la administración competente, carece de relevancia para los objetivos de los documentos básicos DB SI y DB SUA, por lo que se consideran uso Residencial Vivienda. Con el mismo criterio, las viviendas unifamiliares utilizadas bajo un régimen turístico también se consideran de dicho uso.”

3.2.1. SUA 1: SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAÍDAS

RESBALADICIDAD DE LOS SUELOS

No procede en este proyecto, ya que se trata de uso Residencial Vivienda.

DISCONTINUIDADES EN EL PAVIMENTO

No procede en este proyecto.

PROTECCIÓN DE LOS DESNIVELES

No procede en este proyecto.

ESCALERAS Y RAMPAS

No procede en este proyecto, ya que no se modifican las escaleras y rampas existentes que se emplean para llegar a los apartamentos turísticos.

LIMPIEZA DE LOS ACRISTALAMIENTOS EXTERIORES

No procede en este proyecto, ya que ningún acristalamiento se sitúa a más de seis metros sobre la rasante. Las ventanas pueden limpiarse desde el interior o el exterior sin riesgo de caída.

3.2.2. SUA 2: SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE IMPACTO O ATRAPAMIENTO

IMPACTO							
Con elementos fijos			NORMA	PROYECT		NORMA	PROYECT O
Altura libre de paso en zonas de circulación		uso restringido	≥2100 mm	≥2100 mm	resto de zonas	≥ 2.200 mm	-
X	Altura libre en umbrales de puertas					≥ 2.000 mm	≥ 2.000 mm
	Altura de los elementos fijos que sobresalgan de las fachadas y que estén situados sobre zonas de circulación					≥ 2200 mm	
	Vuelo de los elementos en las zonas de circulación con respecto a las paredes en la zona comprendida entre 1.000 y 2.200 mm medidos a partir del suelo					≤ 150 mm	
	Restricción de impacto de elementos volados cuya altura sea menor que 2.000 mm disponiendo de elementos fijos que restrinjan el acceso hasta ellos.						
Con elementos practicables							
	disposición de puertas laterales a vías de circulación en pasillo a < 2,50 m (zonas de uso general)					El barrido de la hoja no invade el pasillo	
	En puertas de vaivén se dispondrá de uno o varios paneles que permitan percibir la aproximación de las personas entre 0,70 m y 1,50 m mínimo						
Con elementos frágiles:							
	duchas y bañeras:						
X	partes vidriadas de puertas y cerramientos					resistencia al impacto nivel 3	
				NORMA		PROYECTO	
X	Vidrios existentes en zonas de riesgo de impacto (fijos hasta 0,90 m y puertas hata 1,50 m)			X	1,2 o 3		Doble vidrio con lámina de butiral
				Y	B o C		
				Z	cualquiera		

señalización:	altura inferior:	850mm<h<1100m m	-
	altura superior:	1500mm<h<1700 mm	-
travesaño situado a la altura inferior			-
montantes separados a ≥ 600 mm			-

ATRAPAMIENTO

No procede en este proyecto.

3.2.3. SUA 3: SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE APRISIONAMIENTO EN RECINTOS.

APRISIONAMIENTO			
En general:			
X	Recintos con puertas con sistemas de bloqueo interior, excepto baños y aseos		
Disponen de desbloqueo desde el exterior			Sí
Iluminación controlada desde el interior			Sí
		NORMA	PROY
x	Fuerza de apertura de las puertas de salida	≤ 150 N	< 150 N
Usuarios de silla de ruedas:			
	Recintos de pequeña dimensión para usuarios de sillas de ruedas	Dispositivo de llamada con señal auditiva y sonora	
		NORMA	PROY
	Fuerza de apertura en pequeños recintos adaptados	≤ 25 N	

3.2.4. SUA 4: SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO POR ILUMINACIÓN INADECUADA

ALUMBRADO EN ZONAS DE CIRCULACIÓN				
Nivel de iluminación mínimo de la instalación de alumbrado (medido a nivel del suelo)			NORMA	PROYECTO
Zona			Iluminancia mínima [lux]	
Exterior	Exclusiva para personas	Escaleras	20	-
		Resto de zonas	20	-
	Para vehículos o mixtas		20	-
Interior	Exclusiva para personas	Escaleras	100	-
		Resto de zonas	100	≥ 100
	Para vehículos o mixtas		50	-

factor de uniformidad media	$f_u \geq 40\%$	40%
P. Concurrencia con baja iluminación	Balizamiento en rampas y escaleras	-

ALUMBRADO DE EMERGENCIA

No procede en este proyecto.

3.2.5. SUA 5: SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE ALTA OCUPACIÓN

No procede en este proyecto.

3.2.6. SUA 6: SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE AHOGAMIENTO

No procede en este proyecto.

3.2.7. SUA 7: SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE VEHÍCULOS EN MOVIMIENTO

No procede en este proyecto.

3.2.8. SUA 8: SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO POR LA ACCIÓN DEL RAYO

No procede en este proyecto.

3.2.9. SUA 9: ACCESIBILIDAD

ACCESIBILIDAD EN DE LA PLANTA EN LA QUE SE UBICAN LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS

La planta en la que se ubican los apartamentos turísticos es accesible, contando con tres rampas de acceso a los soportales privativos.

DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

No es necesaria la instalación de apartamentos accesibles, ya que la dotación de los mismos es menor de 10.

CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN PARA LA ACCESIBILIDAD

No procede en este proyecto, ya que se no es necesaria la implantación de apartamentos accesibles.

4. CONCLUSIÓN

La presente memoria junto con el resto de documentación que se adjunta, conforman el proyecto básico del encargo que se ha realizado a la arquitecta que suscribe.

Logroño, ENERO de 2025
LA ARQUITECTA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sara Resa', with a stylized flourish at the end.

Fdo. Sara Resa López de Aguilera