LICENCIA AMBIENTAL

LOCAL COMERCIAL PARA OBRADOR

Y VENTA DE HELADOS

PLAZA LAS GAUNAS 3, ES5, PT1

26007 LOGROÑO (LA RIOJA)

Promotor
LELIO GELATO SOCIEDAD LIMITADA

Equipo Redactor
CEPA, Arquitectura e Ingeniería, S.L.P

Arquitecto
ANGEL CARRERO Y DEL POZO

MARZO 2025

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja
REGISTRO 27/03/25

Expediente: 25-00255-080
Documento: 25-0001064-008-07432
Página: (1 / 36)
Arquitecto/s: 700016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA,

CEPA, Arquitectura e Ingeniería, SLP
Muro de la Mata 5, 6º izq. 26001. Logroño
Tfno.:941.255.045 cepa@cepa-arquitectura.com

INDICE:

- MEMORIA LICENCIA AMBIENTAL
- PLANOS
- MEDICIONES Y PRESUPUESTO
- ANEXO FOTOGRÁFICO

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja
REGISTRO 27/03/25

Expediente: 25-002255-080
Documento: 25-0001064-008-07432
Página: (2 / 36)
Arquitecto/s: 700016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA,

MEMORIA LICENCIA AMBIENTAL

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja
REGISTRO 27/03/25

Expediente: 25-002255-080
Documento: 25-0001064-008-07432
Página: (3 / 36)
Arquitecto/s: 700016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA,

MEMORIA DE LICENCIA AMBIENTAL

1. Objeto de la actividad

NOMBRE COMERCIAL: LELIO GELATO
TITULAR: LELIO GELATO SOCIEDAD LIMITADA
CIF: B75921205
ACTIVIDAD: Elaboración y venta de helados artesanales.

La actividad es nueva. Anteriormente la actividad que se desarrollaba en el local era de elaboración y venta de tartas y pastas artesanales, por lo que no necesita obras de reforma.

En el establecimiento se realiza:

- Elaboración de helados artesanos italianos
- Venta de productos

Todos los productos que se venden y las materias primas que se emplean en la elaboración proceden, en todos los casos, de establecimientos registrados por la autoridad competente, y todos ellos están correctamente etiquetados en idioma español.

EL control de la producción se inicia con la selección de proveedores y cubre todas las etapas de recepción de materia prima, almacenamiento, distribución, como también todo el plan de limpieza y desinfección de las instalaciones.

2. Emplazamiento y situación urbanística

La actividad se desarrolla en la Plaza Las Gaunas 3, escalera 5, planta 0, puerta 1 de Logroño. La Rioja. Referencia Catastral: 5308903WN4050N0035OY

Es un local comercial en planta baja en un edificio construido en 1954. Durante muchos años fue una carnicería, que se legalizó en 1972. En 2005 hubo un cambio de titular y se amplió la venta a otros productos de alimentación a través de una actuación comunicada. En 2013 se cambió de nuevo el titular y la actividad a elaboración y venta de tartas y pastas artesanales a través de una actuación comunicada.

Forma:
Es rectangular.

Lindes:
Norte: C/ Najerilla
Sur: Plaza Las Gaunas
Este: otro local
Oeste: pasaje
Planta superior: viviendas

Superficie:
Superficie construida total: planta baja 47,67m2, planta sótano 56,74m2, entreplanta 17,75m
Superficie construida actividad: planta baja 47,67m2, entreplanta 17,75m2

Ver los planos de situación y emplazamiento.

El tipo de suelo donde se ubica es suelo urbano, según el PGM de Logroño.
El edificio en el que se encuentra dispone de todos los servicios públicos necesarios.

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja REGISTRO 27/03/25
Expediente: 25-00255-080
Documento: 25-0001064-008-07432
Página (4 / 36)
Arquitecto/s: 70016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA,

Clasificación actuación:

CAMBIO DE TITULAR Y DE USO.
Cambio de actividad a una actividad similar. El local ya está acondicionado para el nuevo uso, se dispone nuevo equipamiento y maquinaria.

Usos:

Industrial

a) Talleres independientes, taller doméstico menor de 50m2: zona de elaboración. Sin funcionamiento en horario nocturno, área acústica I

Locales comerciales y tiendas

a) Comercio detallista tradicional hasta 200m2 de superficie útil: zona de venta. La venta si tiene funcionamiento en horario nocturno.

La zona de trabajo tiene acceso independiente por C/ Najerilla y la zona de venta dispone de otro acceso por Plaza Las Gaunas.

La actividad de venta se desarrolla en planta baja. La altura libre en la zona de venta es de 3,69m, por lo tanto, mayor de 2,5m. Dispone de iluminación natural y artificial.

En entreplanta se dispone el aseo para el personal con retrete y lavabo, con ventilación natural y forzada.

El sótano no se va a utilizar en la actualidad.

No hay escaleras para uso público.

Al ser un local de superficie menor de 80m2, la puerta de acceso puede abrir hacia el interior.

Ver apartado de descripción completa del local.

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja REGISTRO 27/03/25
Expediente: 25-00255-080
Documento: 25-0001064-008-07432
Página (5 / 36)
Arquitecto/s: 70016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA,

3. Desarrollo de la actividad

a) Descripción del local.

Para desarrollar la actividad no es necesario reforma del local, puesto que estaba acondicionado para una actividad similar.

Únicamente se colocará el rótulo de la fachada con el nombre de la actividad, se instalará maquinaría nueva para la actividad y se repondrán extintores y señalización.

No se interviene en estructura, ni envolvente, ni sistema de compartimentación, ni carpintería, ni acabados.

El local consta de planta baja, sótano y entreplanta. La planta baja cuenta con 2 accesos, uno por C/ Najerilla, para acceso a la zona de elaboración y otro por Plaza Las Gaunas para acceso a la zona de venta.

Ver planos de distribución de estado actual.

El establecimiento consta de las siguientes zonas:

PLANTA BAJA

- Zona de venta al público con acceso desde la vía pública Plaza Las Gaunas.
Dispone de cámara expositora refrigerada, que hace las veces de mostrador y divide el espacio en una zona de personal y en la zona destinada al público. Dispone de ventilación e iluminación natural.

- Obrador:
En el que se instalará un conjunto de equipos que aseguran la calidad y eficiencia del proceso productivo de la heladería (mantecadora, abatidor, congelador...). Dispone de toma para fregadero y lavavajillas, se dispone un fregadero con grifo gerontológico. El obrador está comunicado con la zona de venta al público y cuenta con un acceso independiente por C/ Najerilla desde el distribuidor y el vestíbulo. Dispone de ventilación e iluminación natural mediante la ventana con mosquitera.

- Distribuidor
Con acceso directo desde C/ Najerilla. Da paso al almacén de planta baja, al sótano (espacio sin uso) y al vestíbulo-escalera que comunica con vestuario y aseo. En él hay un fregadero y un termo. Dispone de ventilación e iluminación natural.

- Almacén planta baja (antigua cámara frigorífica)
Zona de almacenaje en condiciones contraladas de materia prima necesaria para la elaboración posterior. Acceso independiente por C/ Najerilla, desde el distribuidor. Dispone de ventilación natural por medio de una rejilla.

- Vestuario:
Espacio para cambio de ropa personal, con taquilla para la ropa. Dispone de ventilación a través de una rejilla.

- Vestíbulo – escalera:
Comunica con el distribuidor, el vestuario, la zona de venta, el aseo y el almacén de entreplanta.

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja REGISTRO 27/03/25
Expediente: 25-00255-080
Documento: 25-0001064-008-0432
Página (6 / 36)
Arquitecto/s: 70016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA,

PLANTA ENTREPLANTA

- Almacén. Zona de almacenaje para envases, embalajes y productos de limpieza.

- Aseo. Con lavabo e inodoro y ventilación a fachada.

PLANTA SÓTANO

Dispone de un espacio diáfano y una sala, ambos sin uso.

MATERIALES

El pavimento existente de la venta al público y obrador es tarima flotante Egger Floor color pátina gris blanco sobre lámina foam. El resto de pavimento es de gres.
Las paredes están pintadas con pintura lavable en general y dispone de alicatado en el aseo, vestíbulo, distribuidor y vestuario. La zona de venta dispone de un zócalo.
Los falsos techos son en general continuos.
La carpintería interior es de madera lacada blanca excepto la que da acceso al distribuidor que es metálica.
La carpintería exterior es metálica.

No se modifican.

<u>Instalaciones</u>

- Instalación de agua fría y agua caliente sanitaria
Sistema existente, no se modifica. Para el ACS existe un termo.

- Instalación de saneamiento
Sistema existente, no se modifica.

- Ventilación:
Ventilación natural en general.
Aseo existente con ventilación natural y conectado a shunt de ventilación del edificio.

- Climatización:
Dispone de calefacción eléctrica.

- Instalación de electricidad e iluminación
Sistema existente, no se modifica. Se adaptó en 2013. La iluminación del obrador es estanca.

- Instalación de protección contra incendios
Se acondiciona el sistema existente. Existen luminarias de emergencia y se dispone un extintor de CO2 y otro de polvo polivalente y señales de evacuación. Ver Justificación CTE DB-SI

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja REGISTRO 27/03/25

Expediente: 25-00255-080
Documento: 25-0001064-008-07432
Página (7 / 36)
Arquitecto/s: 70016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA,

CUADRO DE SUPERFICIES

		Recinto	Superficie útil m2	Superficie const.m2
PL BAJA		Zona venta público	10.40	
		Obrador	9.05	
		Vestíbulo	1.42	
		Distribuidor	7.07	
		Almacén	4.00	
		Vestuario	1.26	
		Escalera	2.39	
	TOTAL P BAJA		35.59	47.67
PL ENTR		Paso	0.64	
		Aseo	1.84	
		Almacén	11.47	
	TOTAL P ENTREPLANTA		13.95	17.75
PL SÓT	SIN USO	Sin Uso	9.98	
		Sin uso	31.40	
		Escalera	7.25	
	TOTAL PL SÓTANO		48.63	56.74
	TOTAL ACTIVIDAD		**49.54**	**65.45**
	TOTAL SIN USO		**48.63**	**56.74**

Se adjuntan los planos de distribución y de las instalaciones.

b) Productos a la venta en el comercio

Helados artesanales italianos envasados en recipientes, copas o conos dependiendo de la modalidad de venta.

c) Formación de los manipuladores

Los manipuladores de alimentos se formarán por un programa impartido por empresas o entidades formadoras.

d) Descripción pormenorizada de la actividad

PROCESO

1. RECEPCIÓN Y ALMACENAMIENTO DE MATERIAS PRIMAS

Las materias primas se seleccionan por su alta calidad y frescura, y se almacenan en condiciones controladas (refrigeración, temperatura adecuada y ambientes limpios). Entre las materias primas destacan:

- Lácteos: Leche pasteurizada y crema de leche.
- Endulzantes: Azúcar (miel u otros edulcorantes naturales).
- Proteínas y estabilizantes: Huevos, estabilizadores y emulsionantes.
- Sabores e ingredientes adicionales: Frutas frescas o en pulpa (según la temporada), esencias (vainilla, menta, etc.), cacao o chocolate, y otros complementos como frutos secos o galletas trituradas.

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja REGISTRO 27/03/25
Expediente: 25-00255-080
Documento: 25-0001064-008-07432
Página (8 / 36)
Arquitecto/s: 700016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA.

2. ELABORACIÓN DE LA BASE HELADA (PRODUCTO INTERMEDIO)

El proceso inicia con la dosificación y mezcla de las materias primas en proporciones definidas. Por ejemplo, en un lote estándar se puede trabajar con:

- Aproximadamente 70 litros de leche pasteurizada.
- Cerca de 20 litros de crema de leche.
- Entre 8 y 10 kg de azúcar, ajustándose según la receta.
- Cantidades variables de huevos y estabilizantes, en función del tipo de helado que se desea obtener.
- Adición de sabores y otros ingredientes (usualmente entre 3 y 5 kg) para elaborar diversas variedades.

Esta mezcla se somete a un proceso de pasteurización y homogeneización para obtener una base uniforme y segura, la cual se deja madurar entre 4 y 12 horas. Durante este período, la mezcla se considera un producto intermedio que permite el asentamiento de sabores y la correcta integración de los ingredientes.

3. CONGELACIÓN Y OBTENCIÓN DEL PRODUCTO TERMINADO

Una vez madura, la base se introduce en máquinas heladeras, donde se congela lentamente mientras se incorpora aire (proceso de batido) para lograr la textura cremosa característica del helado. Al finalizar el proceso de congelación:

- Se obtiene el producto terminado en diversas presentaciones: envasado en recipientes, copas o conos, dependiendo de la modalidad de venta.
- Cada lote puede dar como resultado, por ejemplo, entre 120 y 150 litros de helado terminado, que se distribuyen según la demanda diaria del local.

Esta cadena de producción garantiza un control riguroso en cada etapa, desde la selección de materias primas hasta la obtención del producto final, permitiendo ofrecer helados artesanales de alta calidad con diversas opciones de sabores y presentaciones.

4. ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS DE LIMPIEZA Y PAPELERIA.

- Almacenamiento de productos de limpieza y fungibles dividido por productos en armarios diferenciados del almacén.

5. ATENCIÓN AL CLIENTE

- Expositores y cámaras refrigeradas con los productos visibles en la zona de venta.
- Servicio de los productos desde la zona de trabajo tras el mostrador.

6. RESIDUOS

- Los residuos generados, asimilables a los domésticos, se almacenan en recipientes adecuados hasta su evacuación a los contenedores de la vía pública al final de la jornada.
- Se realizará la segregación de residuos según su composición en orgánicos (sobr materias primas y restos del proceso de elaboración, papel y cartón procedent embalajes, y fracción resto.
- No genera residuos peligrosos

e) Relación de maquinaria y equipamiento.

Se adjuntan los planos de equipamiento.

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja REGISTRO 27/03/25
Expediente: 25-00255-080
Documento: 25-0001064-008-07432
Página (9 / 36)
Arquitecto/s: 700016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA,

En el obrador se instalará un conjunto de equipos que aseguran la calidad y eficiencia del proceso productivo de la heladería. A continuación, se presenta un listado detallado de la maquinaria prevista, junto con sus especificaciones de potencia:

- Mantecadora con pasteurizador integrado: Carpigiani Ready 14/20 Este equipo combina las funciones de pasteurización y mantecado, permitiendo obtener una base helada de alta calidad de manera eficiente. Potencia en funcionamiento: 3.500 W. (sólo requiere estar encendida en los momentos de elaboración). Decibelios promedio en funcionamiento: 65 dB.

- Abatidor: BLC5 de Tefcold Utilizado para la congelación controlada de la base, facilita la incorporación de aire para conseguir la textura cremosa del helado. Potencia de entrada: 700 W.

- Congelador horizontal: Modelo IC501SC de Tefcold Se emplea para la congelación rápida y el almacenamiento del helado terminado, manteniendo sus propiedades organolépticas. Potencia de entrada: 191 W.

- Congelador expositor: UF200VG de Tefcold Diseñado para la exposición y conservación del helado en condiciones óptimas, facilitando su visualización y acceso para los clientes. Potencia de entrada: 150 W.

- Equipos Auxiliares:
  Incluyen mezcladoras, balanzas, refrigeradores adicionales y sistemas de control de calidad, que en conjunto aportan una potencia adicional estimada de entre 0,5 y 1,5 kW.

Esta selección está pensada para cubrir de manera integral el proceso productivo, desde la elaboración

f) Combustibles

El local dispone de calefacción eléctrica.

g) Ventilación

Ventilación natural.

h) Instalaciones higiénicas aseos.

Existen aseos y vestuarios en número adecuado para los usuarios, cumpliendo lo dispuesto en el Anexo V, Servicios higiénicos y locales de descanso del R.D. 486/1.997 de disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

Aseo existente con ventilación natural. Y vestuario con ventilación a través de rejilla.

Las condiciones de los aseos, para oficinas e industria, son las que a continuación se descri

a) Distribución: Los aseos disponen de un lavabo e inodoro con descarga auton provista de una puerta con cierre interior y percha.

b) Condiciones Higiénicas: El servicio de aseo dispone de:

- Lavabo con agua potable fría y caliente, espejo, dosificador de jabón líquido y toallas de papel desechables.

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja REGISTRO 27/03/25
Expediente: 25-00255-080
Documento: 25-0001064-008-0745
Página (10 / 36)
Arquitecto/s: 70016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA,

- Inodoro, que dispondrá de descarga automática de agua corriente además de porta rollos y papel higiénico. Se colocará también una papelera con tapa.
- Todos los sanitarios dispondrán de sistema sifónico.
- Ventilación natural o mecánica.
- Iluminación adecuada

Vestuario:

a) Superficie de vestuarios: Las dimensiones y dotaciones son suficientes son suficientes para el número de usuarios

b) Distribución: Dispone de taquillas individuales, provista de bancos y sillas, para que los usuarios puedan guardar sus efectos personales, ropas y utensilios de aseo. No se requiere ducha.

i) Empleados. Seguridad y Salud en el trabajo

3 personas en total: 1 producción, 1 gestión y apoyo operativo y 1 atención al cliente.

Lunes a jueves, y Domingo 10:00-22:00
Viernes y sábado: 10:00-00:30 (+1)

Estos horarios y turnos de personal se organizarán dependiendo de la demanda y dinámica real del negocio.

Se cumplen las condiciones de Seguridad y Salud en el Trabajo.

Prevención de riesgos laborales, servicio de botiquín, orden de limpieza y mantenimiento, ventilación y renovación de aire, iluminación.

4. Protección de la salud

Dirección General de Salud Pública. Seguridad alimentaria.
La actividad se inscribe en el Registro Autonómico de Actividades Alimentarias Menores. Se cumple la legislación vigente.

5. Abastecimiento de agua potable

Procede de la red municipal.

6. Posibles repercusiones en el medio ambiente

Ruidos y vibraciones

De acuerdo a la ordenanza Municipal para la Protección del medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones.

El horario de la actividad de elaboración será diurno, y el horario de venta será en periodo diurno, de tarde y nocturno de 10:00-00:30.

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja REGISTRO 27/03/25
Expediente: 25-00255-08
Documento: 25-00010064-006-07432
Página (11 / 36)
Arquitecto/s: 70016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA,

Focos sonoros:

- Ocupación:
El aforo será de 7 personas según la normativa contra incendios.

- Equipamiento:
Mantecadora: 65 dB(A),
Abatidor: 60dB
Congelador horizontal: 45 dB
Congelador expositor: 42 dB

En horario de tarde y nocturno sólo estarán en funcionamiento el congelador horizontal y el congelador expositor, y la actividad será únicamente de venta al público.

No es destacable la influencia del ruido en el exterior ni tampoco sobre los operarios que trabajan en la actividad. Se puede considerar que es una actividad similar a la anterior de elaboración y venta de tartas y pastas artesanales, en cuanto a maquinarias, no se prevén actividades que puedan generar molestias en locales o viviendas colindantes.

Los límites marcados por la norma municipal vienen recogidos por la Ordenanza de protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones en la ciudad de Logroño

Dicha Ordenanza está adaptada a lo marcado por el R.D. 1367/2007 R.D. 1367/2007 que desarrolla la Ley 37/03 en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y limitación de emisiones acústicas. Por tanto, se dispone de unos límite claros y concordantes entre la normativa municipal, autonómica y nacional.

El local se encuentra emplazado en área acústica de tipo I, residencial, por ser el característico de la zona.

No debe transmitir al exterior niveles de ruido superiores a 5B db de día y por la tarde, ni superiores a 45 dB por la noche.

Valor límite en el interior de locales colindantes:
Estancia 40 dB en periodo diurno y por la tarde, 30dB en horario nocturno
Dormitorios 35 dB en periodo diurno y por la tarde, 25dB en horario nocturno

El local dispone de cerramientos verticales y horizontales con el aislamiento a ruido aéreo necesario.

Por otro lado, los elementos generadores de vibraciones se instalarán con las precauciones necesarias para reducir al máximo los niveles transmitidos por su funcionamiento. En ningún caso superan los límites máximos autorizados.

En ningún caso superan los límites máximos autorizados.

Instalaciones de protección contra incendios y evacuación en caso de siniestro

Cumple las medidas de prevención de incendios.
Ver Anexo Justificación protección contra incendios CTE DB SI.SI.

Se mantienen las luminarias de emergencia
Se colocarán dos extintores nuevos y una señal de SALIDA y de recorrido de evacuación.

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja REGISTRO 27/03/25
Expediente: 25-00255-080
Documento: 25-0001064-008-07432
Página (12 / 36)
Arquitecto/s: 70016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA,

Vertidos

Las aguas residuales generadas son asimilables a las urbanas.
Estas aguas residuales son vertidas directamente a la Red de Saneamiento Municipal ya que no poseen unas características especiales que requieran tratamiento previo.

Gestión de residuos sólidos

Los residuos son asimilables a residuos domésticos. Principalmente envases de papel y cartón y restos orgánicos.
Se almacenan en recipientes adecuados y al final de cada jornada se llevan a los contenedores municipales situados en la vía pública.

Atmósfera. Humos y olores

No procede

02853440Z ANGEL CARRERO (R: B26349811)

Firmado digitalmente por 02853440Z ANGEL CARRERO (R: B26349811)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:26010 /Hoja:LO-8757 / Tomo:541 /Folio:144 /Fecha:16/09/2008 / Inscripción:3, serialNumber=IDCES-02853440Z, givenName=ANGEL, sn=CARRERO DEL POZO, cn=02853440Z ANGEL CARRERO (R: B26349811), 2.5.4.97=VATES-B26349811, o=CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA SLP, c=ES
Fecha: 2025.03.26 09:23:10 +01'00'

Logroño, marzo de 2025
El arquitecto,

Angel Carrero y del Pozo
CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA, S.L.P.

.....

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja REGISTRO 27/03/25

Expediente: 25-00255-080
Documento: 25-0001064-008-07432
Página (13 / 36)
Arquitecto/s: 700016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA,
.....

DB-SI

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja
REGISTRO 27/03/25

Expediente: 25-002255-080
Documento: 25-0001064-008-07432
Página: (14 / 36)
Arquitecto/s: 700016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA,

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE CUMPLIMIENTO DEL DB – SI (SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO)

Entra en el ámbito de aplicación de este DB.

Se realiza un cambio de actividad y titular en el que no se cambia el uso característico. (Uso comercial). Constituye un sector de incendio diferenciado del resto del edificio.

No se realiza ninguna reforma en el local, puesto que está adecuado para la actividad que se va a desarrollar. Únicamente se colocará el rótulo de la fachada con el nombre de la actividad, y se instalará maquinaría nueva para la actividad.

No se altera la ocupación ni la distribución de la ocupación con respecto a los medios de evacuación. No se menoscaban las condiciones preexistentes.

Por lo tanto, no hay que aplicar el DB a ningún elemento.

Ocupación:

		Recinto	Superficie útil m2	M2/pers	Nº personas
PL BAJA		Zona venta público	10.40	2	5
		Obrador	9.05	10	1
		Paso	1.42	10	(1)
		Distribuidor	7.07	10	1
		Almacén	4.00	40	(1)
		Vestuario	1.26		(1)
		Escalera	2.39	10	(1)
PL ENTR		Paso	0.64	10	(1)
		Aseo	1.84		(1)
		Almacén	11.47	40	(1)
			1		
PL SÓT	SIN USO	Sin Uso	9.98		0
		Sin uso	31.40		0
		Escalera	7.25		0
	TOTAL ACTIVIDAD		49.54		7

Dispone de dos salidas que comunican directamente con espacio exterior seguro.

La anchura de la puerta de salida a Plaza Las Gaunas es igual o mayor a 0,80m. La anchura de toda hoja de puerta no es menor que 0,60m ni mayor de 1,20m.

El local cuenta con la iluminación de emergencia necesaria.

Se instalan los extintores que faltan junto con su señalización, según plano adjunto.

- Uno de eficacia 21A -113B: A 15 m de recorrido en cada planta, como máximo, desde todo origen de evacuación.
- Uno de CO^2 al lado del cuadro eléctrico

La señalización de salida no es necesaria, ya que se trata de un recinto de menos de 50m2, cuya salida es fácilmente visible desde todo punto. Pero se dispone.

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja
REGISTRO 27/03/25
Expediente: 25-00255-080
Documento: 25-0001064-008-07432
Página: (15 / 36)
Arquitecto/s: 700016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA.

DB-SUA

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja
REGISTRO 27/03/25
Expediente: 25-00255-080
Documento: 25-0001064-008-07432
Página: (16 / 36)
Arquitecto/s: 700016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA,

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE CUMPLIMIENTO DEL DB – SUA (SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN)

Se realiza un cambio de actividad y titular en el que no se cambia el uso característico. No se realiza ninguna reforma en el local, puesto que está adecuado para la actividad que se va a desarrollar. Únicamente se colocará el rótulo en fachada con el nombre de la actividad, y se instalará maquinaría nueva para la actividad.

Criterio de proporcionalidad. No se menoscaban las condiciones preexistentes.

La actividad LELIO GELATO, destinará el local para obrador y venta de helados artesanales. Dispondrá de 3 trabajadores que estarán en diferentes turnos.

Sección SUA 1: Seguridad frente al riesgo de caídas

1 Resbaladicidad de los suelos

No se modifican.

Zona de venta al público y obrador: tarima flotante
Resto de suelos: gres (uso restringido)

2 Discontinuidades en el pavimento

No se dispone ningún escalón aislado ni desniveles. Existe un desnivel de 2cm en el acceso desde la calle, permitido.

3 Desniveles

No hay desniveles.

4 Escaleras y rampas

Existe una escalera que accede a una entreplanta de “uso restringido” y al sótano “ sin uso”

5 Limpieza de los acristalamientos exteriores

No es de aplicación

Sección SUA 2 Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento

1 Impacto

1.1 Impacto con elementos fijos

No se modifican

1.2 Impacto con elementos practicables

No se modifican

1.3 Impacto con elementos frágiles

No se modifican, puertas de acceso.

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja REGISTRO 27/03/25
Expediente: 25-00255-080
Documento: 25-0001064-008-07432
Página: (17 / 36)
Arquitecto/s: 700016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA.

1.4 Impacto con elementos insuficientemente perceptibles

No se modifica la carpintería exterior.

Se cumplirá:
Las grandes superficies acristaladas que se puedan confundir con puertas o aberturas (lo que excluye el interior de viviendas) estarán provistas, en toda su longitud, de señalización visualmente contrastada situada a una altura inferior comprendida entre 0,85 y 1,10 m y a una altura superior comprendida entre 1,50 y 1,70 m. Dicha señalización no es necesaria cuando existan montantes separados una distancia de 0,60 m, como máximo, o si la superficie acristalada cuenta al menos con un travesaño situado a la altura inferior antes mencionada.

Las puertas de vidrio que no dispongan de elementos que permitan identificarlas, tales como cercos o tiradores, dispondrán de señalización conforme al apartado 1

2 Atrapamiento

No hay puerta corredera.

No hay elementos de apertura y cierre automáticos.

Sección SUA 3 Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento en recintos

1 Aprisionamiento

La puerta de aseo no se modifica.

Sección SUA 4 Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada

1 Alumbrado normal en zonas de circulación

Existente. No se modifica

2 Alumbrado de emergencia

Existente. No se modifica

Sección SUA 5 Seguridad frente al riesgo causado por situaciones de alta ocupación

No es de aplicación.

Sección SUA 6 Seguridad frente al riesgo de ahogamiento

No es de aplicación.

Sección SUA 7 Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento

No es de aplicación.

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja REGISTRO 27/03/25

Expediente: 25-00255-080
Documento: 25-0001064-008-07432
Página: (18 / 36)
Arquitecto/s: 700016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA.

Sección SUA 8 Seguridad frente al riesgo causado por la acción de un rayo

No es de aplicación.

Sección SUA 9 Accesibilidad

No se modifican los recorridos.

1 Condiciones de Accesibilidad

1.1 Condiciones funcionales

1.1.1 Accesibilidad en el exterior del edificio

El desnivel es de 2cm, menor a 20 cm, se puede salvar con ayuda.
Se trata de un pequeño establecimiento.

1.1.2 Accesibilidad entre plantas del edificio

Existe una entreplanta cuyo uso es “uso restringido” y un sótano “sin uso”.

1.1.3 Accesibilidad en las plantas del edificio

Existente. El local no presenta desniveles en el interior.

1.2 Dotación de elementos accesibles

1.2.6 Servicios higiénicos accesibles

Existente.

1.2.7 Mobiliario fijo

Punto de atención accesible.

1.2.8 Mecanismos

No se modifica.

2 Señalización

No es de aplicación.

.....

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja REGISTRO 27/03/25

Expediente: 25-00255-080
Documento: 25-0001064-008-07432
Página: (19 / 36)
Arquitecto/s: 700016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA.
.....

PLANOS

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja
REGISTRO 27/03/25

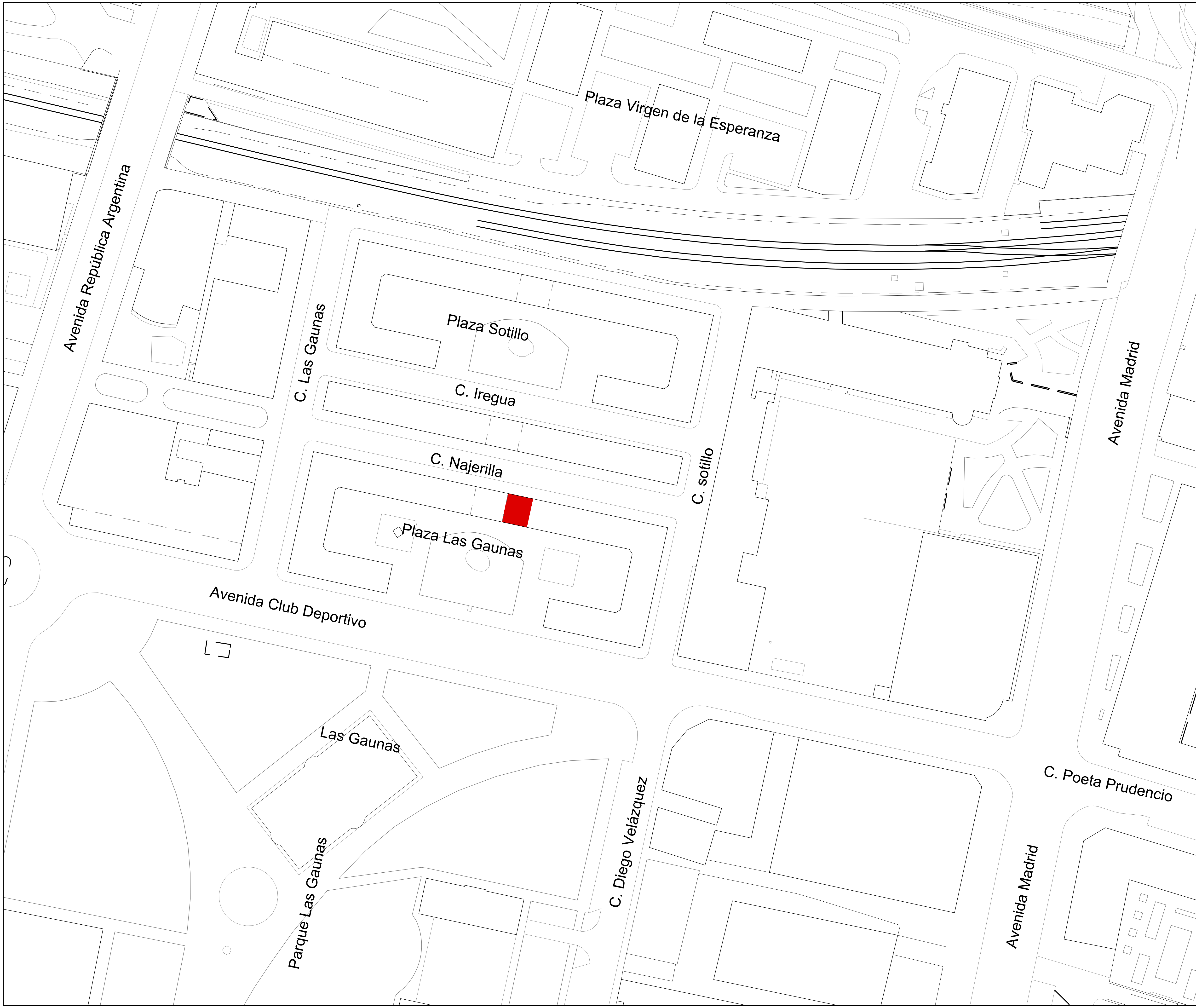
Expediente: 25-002255-080
Documento: 25-0001064-008-07432
Página: (20 / 36)
Arquitecto/s: 700016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA,

1.	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	1/1000
2	SUPERFICIES Y COTAS ESTADO ACTUAL Y REFORMADO	1/75
3.	INSTALACIONES ESTADO ACTUAL Y REFORMADO	1/75
4.	INSTALACIONES PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS. ESTADO REFORMADO	1/75

.....

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja
REGISTRO 27/03/25

Expediente: 25-00255-080
Documento: 25-0001064-008-07432
Página: (21 / 36)
Arquitecto/s: 700016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA.
.....



LICENCIA DE ACTIVIDAD

LOCAL COMERCIAL PARA OBRADOR Y VENTA DE HELADOS

SITUACION:
PZ LAS GAUNAS 3
26004 LOGROÑO (LA RIOJA)

PROMOTOR:
LELIO GELATO

FECHA:
MARZO 2025

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

ESCALA	NUMERO
A3:1/1000	01
EXPEDIENTE ------	

REVISIONES

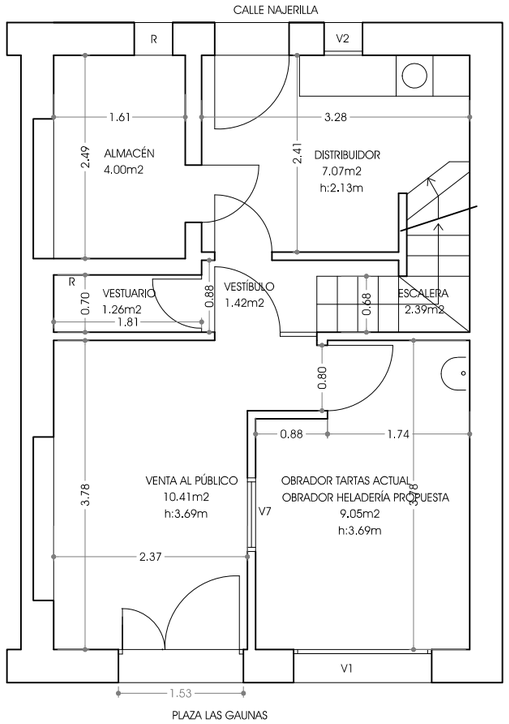
FECHA	DESCRIPCION

EQUIPO REDACTOR:

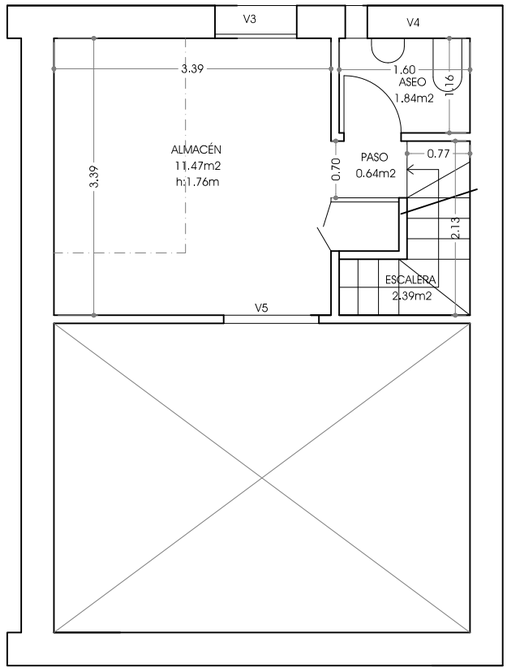
ARQUITECTO
ANGEL CARRERO DEL POZO
CEPA ARQ & ING SLP
LA RIOJA
26001 LOGROÑO
CIF : B/26.349.811
Fax : 941.24.89.14
Telf : 941.25.60.45
C/ Muro de la Mota 5, Ático
CEPA
ARQUITECTURA E INGENIERIA SLP
cepa@cepa-arquitectura.com

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja
REGISTRO
27/03/25
Expediente: 25-00255-080
Documento: 25-0001064-008-07432
Página: {22 / 36}
Arquitecto/s: 700016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA, ...

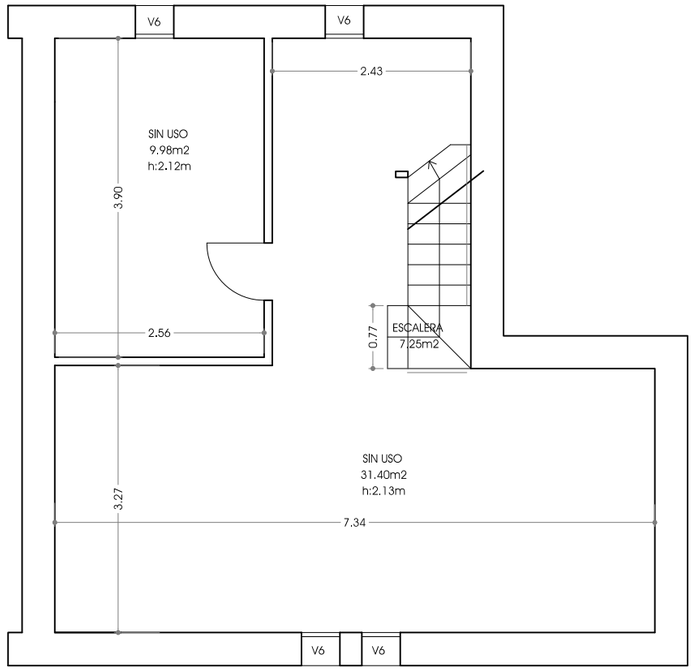
PLANTA BAJA



PLANTA ENTREPLANTA



PLANTA SÓTANO



		Recinto	Superficie útil m2	Superficie const.m2
PL BAJA		Zona venta público	10.40	
		Obrador	9.05	
		Vestíbulo	1.42	
		Distribuidor	7.07	
		Almacén	4.00	
		Vestuario	1.26	
		Escalera	2.39	
	TOTAL P BAJA		35.59	47.67
PL ENTR		Paso	0.64	
		Aseo	1.84	
		Almacén	11.47	
	TOTAL P ENTREPLANTA		13.95	17.75
PL SÓT	SIN USO	Sin Uso	9.98	
		Sin uso	31.40	
		Escalera	7.25	
	TOTAL PL SÓTANO		48.63	56.74
	TOTAL ACTIVIDAD		**49.54**	**65.45**
	TOTAL SIN USO		**48.63**	**56.74**

VENTANAS

R REJILLA
V1 1.69X1.59m
V2 0.47X0.32m
V3 1X0.7m
V4 0.27X0.17m
V5 1.65X0.80m
V6 0.42X0.42m
V7 0.90X0.65m

LICENCIA DE ACTIVIDAD

LOCAL COMERCIAL PARA OBRADOR Y VENTA DE HELADOS

SITUACION:
PZ LAS GAUNAS 3
26004 LOGROÑO (LA RIOJA)

PROMOTOR:
LELIO GELATO

FECHA:
MARZO DE 2025

ESTADO ACTUAL Y PROPUESTA COTAS Y SUPERFICIES

ESCALA 1/75

NUMERO 02

EXPEDIENTE ------

REVISIONES	
FECHA	DESCRIPCION

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja
REGISTRO 27/03/25

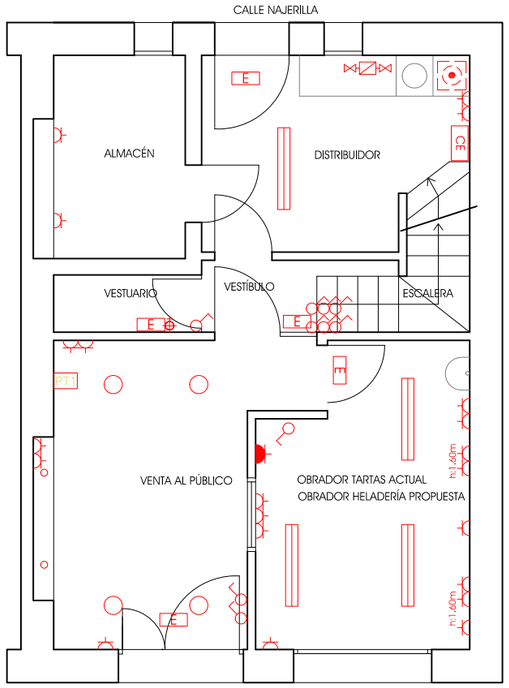
EQUIPO REDACTOR:

ARQUITECTO :
ANGEL CARRERO Y DEL POZO
CEPA ARQ & ING SLP

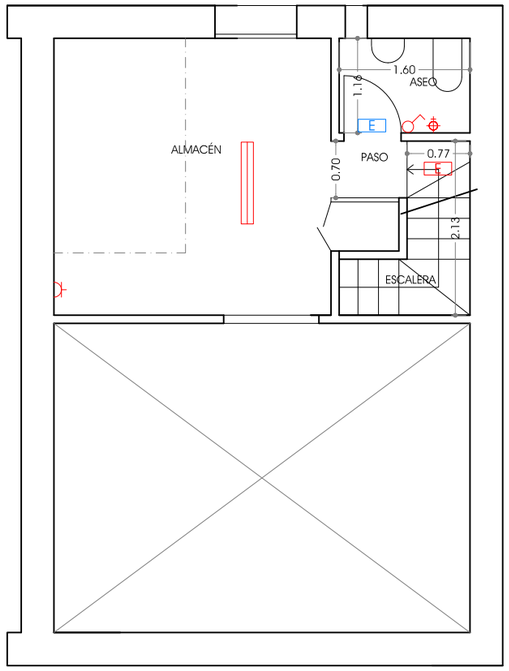
CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA SLP
LA RIOJA
26001 LOGROÑO
CIF : B/26.349.811
Fax : 941.24.69.14
Telf : 941.25.50.45
C/ Muro de la Mata 5, Atico
cepa@cepa-arquitectura.com

Expediente: 25-00255-080
Documento: 25-0001064-008-07432
Página: (23 / 36)
Arquitecto/s: 700016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA,

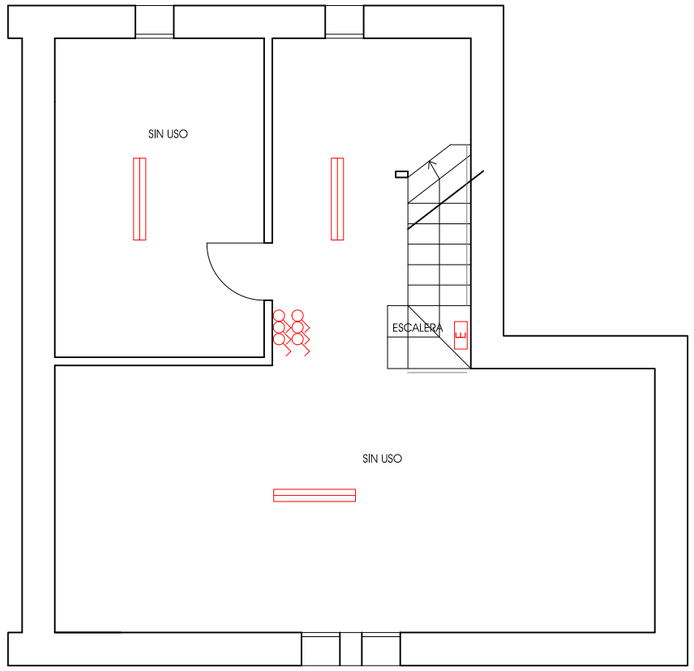
PLANTA BAJA



PLANTA ENTREPLANTA



PLANTA SÓTANO



CALENTADOR DE AGUA ELÉCTRICO

CONTADOR Y LLAVE DE CORTE

EXISTENTE

NUEVO

ELECTRICIDAD

- LUMINARIA TIPO FOCO EMPOTRADO DONWLIGHT 26W
- LUMINARIA TIPO FLUORESCENTE ESTANCA JDE IP-65 36W
- LUMINARIA TIPO FOCO EMPOTRADO 50W
- CE — CUADRO ELÉCTRICO
- INTERRUPTOR
- TOMA DE ENCHUFE 16A
- TOMA DE ENCHUFE TIRFÁSICO
- PT — PUESTO TRABAJO: 4 tomas 16A + 4 tomas RJ-45
- PUNTO DE LUZ EN PARED

PROTECCION CONTRA INCENDIOS

- E — LUMINARIA EMERGENCIA EXISTENTE

LICENCIA DE ACTIVIDAD

LOCAL COMERCIAL PARA OBRADOR Y VENTA DE HELADOS

SITUACION:
PZ LAS GAUNAS 3
26004 LOGROÑO (LA RIOJA)

PROMOTOR:
LELIO GELATO

FECHA:
MARZO DE 2025

ESTADO ACTUAL Y PROPUESTA INSTALACIONES

ESCALA	NUMERO
1/75	03
EXPEDIENTE	

REVISIONES	
FECHA	DESCRIPCION

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja
REGISTRO 27/03/25

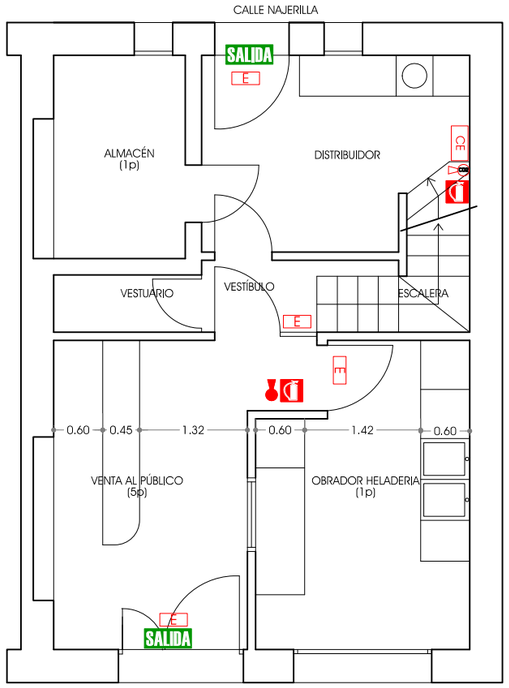
EQUIPO REDACTOR:

ARQUITECTO :
ANGEL CARRERO Y DEL POZO
CEPA ARQ & ING SLP

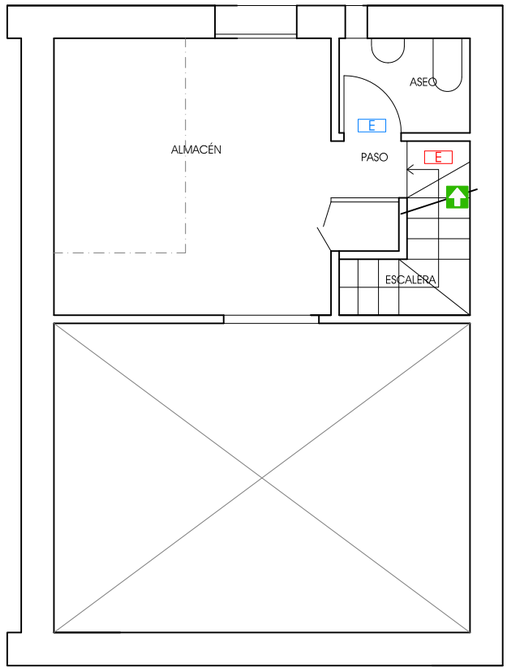
CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA SLP
LA RIOJA
26001 LOGROÑO
CIF : B/26.349.811
Fax : 941.24.69.14
Telf : 941.25.50.45
C/ Muro de la Mata 5, Atico
cepa@cepa-arquitectura.com

Expediente: 25-00255-080
Documento: 25-0001064-008-07432
Página: (24 / 36)
Arquitecto/s: 700016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA,

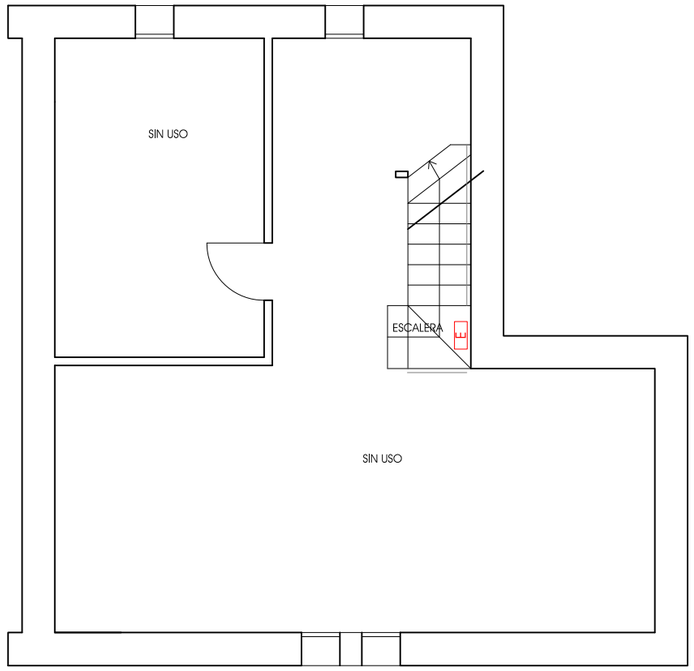
PLANTA BAJA



PLANTA ENTREPLANTA



PLANTA SÓTANO



PROTECCION CONTRA INCENDIOS

- E — LUMINARIA EMERGENCIA NUEVA
- E — LUMINARIA EMERGENCIA EXISTENTE
- CO2 — EXTINTOR CO2 34B NUEVO
- EXTINTOR POLVO QUÍMICO ABC 21A/113B NUEVO
- SALIDA — SEÑALIZACIÓN SALIDA NUEVA
- SEÑALIZACIÓN EXTINTOR NUEVA
- SEÑALIZACIÓN EVACUACIÓN NUEVA

LICENCIA DE ACTIVIDAD

LOCAL COMERCIAL PARA OBRADOR Y VENTA DE HELADOS

SITUACION:
PZ LAS GAUNAS 3
26004 LOGROÑO (LA RIOJA)

PROMOTOR:
LELIO GELATO

FECHA:
MARZO DE 2025

ESTADO REFORMADO

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

ESCALA	NUMERO
1/75	04
EXPEDIENTE	

REVISIONES	
FECHA	DESCRIPCION

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja
REGISTRO 27/03/25

EQUIPO REDACTOR:

ARQUITECTO :
ANGEL CARRERO Y DEL POZO
CEPA ARQ & ING SLP

CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA SLP
LA RIOJA
26001 LOGROÑO
CIF : B/26.349.811
Fax : 941.24.69.14
Telf : 941.25.50.45
C/ Muro de la Mata 5, Atico
cepa@cepa-arquitectura.com

Expediente: 25-00255-080
Documento: 25-0001064-008-07432
Página: (25 / 36)
Arquitecto/s: 700016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA,

MEDICIONES Y PRESUPUESTO

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja
REGISTRO 27/03/25

Expediente: 25-00255-080
Documento: 25-0001064-008-07432
Página: (26 / 36)
Arquitecto/s: 700016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA,

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
	CAPÍTULO 01 SANEAMIENTO, FONTANERÍA								
01.01	Ud FREGADERO CON GRIFO								
	Suministro y colocación de fregadero con grifo gerontológico y desagüe flexible								
	ASEO	1				1,00			
							1,00	164,07	164,07
	TOTAL CAPÍTULO 01 SANEAMIENTO, FONTANERÍA.....								164,07

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja REGISTRO 27/03/25
Expediente: 25-00255-080
Documento: 25-0001064-008-07432
Página: (27 / 36)
Arquitecto/s: 700016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA,

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
	CAPÍTULO 02 EQUIPAMIENTO Y SEÑALÍTICA								
02.01	ROTULO TIPO BANDEROLA								
	Rótulo tipo banderola con logo heladería.								
	Dimensiones 50x35 cm								
		1				1,00			
							1,00	167,00	167,00
02.02	m. CARTEL HELADERIA								
	Cartel de 3.80x0.40 para colocar sobre puerta principal de establecimiento.								
		1				1,00			
							1,00	0,00	0,00
	TOTAL CAPÍTULO 02 EQUIPAMIENTO Y SEÑALÍTICA.....								167,00

.....

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja REGISTRO 27/03/25

Expediente: 25-00255-080
Documento: 25-0001064-008-07432
Página: (28 / 36)
Arquitecto/s: 700016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA,
.....

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
	CAPÍTULO 03 PCI y SEÑALÍTICA								
03.01	ud SEÑAL POLIESTIRENO 210x297mm.FOTOLUM.								
	Señalización de equipos contra incendios fotoluminiscente, de riesgo diverso, advertencia de peligro, prohibición, evacuación y salvamento, en poliestireno de 1,5 mm fotoluminiscente, de dimensiones 210x297 mm. Medida la unidad instalada.								
	salida	2				2,000			
							2,00	2,89	5,78
03.02	ud SEÑAL POLIESTIRENO 297x297mm.FOTOLUM.								
	Señalización de equipos contra incendios fotoluminiscente, de riesgo diverso, advertencia de peligro, prohibición, evacuación y salvamento, en poliestireno de 1,5 mm fotoluminiscente, de dimensiones 297x297 mm. Medida la unidad instalada.								
	extintor	2				2,000			
							2,00	3,95	7,90
03.03	Ud EXTINTOR CO2 2 kg.								
	Reposición de Extintor de nieve carbónica CO2, de eficacia 34B, de 2 kg. de agente extintor, construido en acero, con soporte y boquilla con difusor, según Norma UNE. Equipo con certificación AENOR. Medida la unidad instalada.								
		1				1,00			
							1,00	49,00	49,00
03.04	Ud EXTINTOR POLVO ABC 6 kg.PR.INC								
	Reposición de Extintor de polvo químico ABC polivalente antibrasa, de eficacia 34A/183B, de 6 kg. de agente extintor, con soporte, manómetro comprobable y manguera con difusor, según Norma UNE, certificado AENOR. Medida la unidad instalada.								
		1				1,00			
							1,00	49,00	49,00
	TOTAL CAPÍTULO 03 PCI y SEÑALÍTICA.....								111,68
	TOTAL								442,75

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja REGISTRO 27/03/25
Expediente: 25-00255-080
Documento: 25-0001064-008-07432
Página: (29 / 36)
Arquitecto/s: 700016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA.

RESUMEN DE PRESUPUESTO

LOCAL COMERCIAL PARA OBRADOR Y VENTA DE HELADOS

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
1	SANEAMIENTO, FONTANERÍA.....	164,07	37,06
2	EQUIPAMIENTO Y SEÑALÍTICA.....	167,00	37,72
3	PCI y SEÑALÍTICA.....	111,68	25,22
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	442,75	
	6,00% Gastos generales 26,57		
	13,00% Beneficio industrial..... 57,56		
	SUMA DE G.G. y B.I.	84,13	
	21,00% I.V.A..... 110,64	110,64	
	TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	637,52	
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	637,52	

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS con CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS

LOGROÑO, a marzo de 2025.

LA DIRECCION FACULTATIVA

02853440Z ANGEL CARRERO (R: B26349811)

Firmado digitalmente por 02853440Z ANGEL CARRERO (R: B26349811)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:26010 /Hoja:LO-8757 / Tomo:541 /Folio:144 / Fecha:16/09/2008 /Inscripción:3, serialNumber=IDCES-02853440Z, givenName=ANGEL, sn=CARRERO DEL POZO, cn=02853440Z ANGEL CARRERO (R: B26349811), 2.5.4.97=VATES-B26349811, o=CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA SLP, c=ES
Fecha: 2025.03.26 09:22:50 +01'00'

.....

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja REGISTRO 27/03/25

Expediente: 25-00255-080
Documento: 25-0001064-008-07432
Página: (30 / 36)
Arquitecto/s: 700016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA.

.....

ANEXO FOTOGRAFICO

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja
REGISTRO 27/03/25
Expediente: 25-00255-080
Documento: 25-0001064-008-07432
Página: (31 / 36)
Arquitecto/s: 700016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA,

FOTOS ESTADO ACTUAL

Fachada principal.

Fachada trasera

Fachada principal.

Fachada trasera

.....

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja REGISTRO 27/03/25

Expediente: 25-00255-080
Documento: 25-0001064-008-07432
Página: (32 / 36)
Arquitecto/s: 700016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA.
.....

Zona venta al público

Paso a obrador y a vestíbulo zona privada

Interior obrador

.....

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja
REGISTRO 27/03/25

Expediente: 25-00255-080
Documento: 25-0001064-008-07432
Página: (33 / 36)
Arquitecto/s: 700016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA.
.....

Vestuario

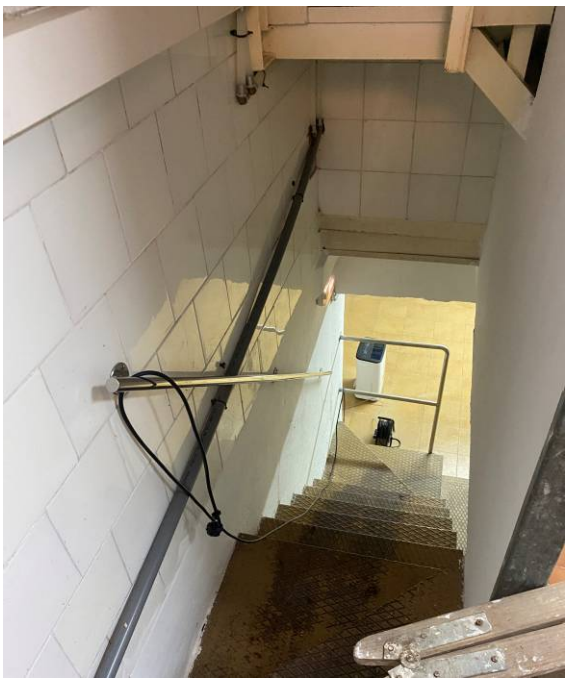
Distribuidor, acceso C/ Najerilla

Termo eléctrico y zona distribuidor

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja
REGISTRO 27/03/25

Expediente: 25-002255-080
Documento: 25-0001064-008-07432
Página: (34 / 36)
Arquitecto/s: 700016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA.

Escalera entreplanta “uso restringido”



Escalera sótano “ sin uso”

Vestíbulo y Aseo

.....

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja REGISTRO 27/03/25

Expediente: 25-002255-080
Documento: 25-0001064-008-07432
Página: (35 / 36)
Arquitecto/s: 700016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA.
.....

Almacén

COAR Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja REGISTRO 27/03/25

Expediente: 25-00255-080
Documento: 25-0001064-008-07432
Página: (36 / 36)
Arquitecto/s: 700016 CEPA ARQUITECTURA E INGENIERIA.