



LICENCIA AMBIENTAL

**PARA EDIFICIO CON 8 APARTAMENTOS TURÍSTICOS.
PASEO PEPE MAGUREGUI Nº5. LOGROÑO (LA RIOJA).**

PROMOTOR: GESTIONES Y SERVICIOS KYNSALA S.L
ARQUITECTOS: AMAIA NAGORE JÁUREGUI / AGUSTÍN RODRÍGUEZ EGUÍLAZ

JUNIO 2026

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

2.- OBJETO

3.- DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO OBJETO DE LA LICENCIA AMBIENTAL

3.1.- DISTRIBUCIÓN POR PLANTAS

3.2.- ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

3.3.- CUADROS DE SUPERFICIES

3.4.- CONSTRUCCIÓN Y MATERIALES

3.5.- INSTALACIONES

4.- JUSTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA

4.1.- DECRETO 10/2017, DE 17 DE MARZO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO GENERAL DE TURISMO DE LA RIOJA EN DESARROLLO DE LA LEY 2/2001, DE 31 DE MAYO, DE TURISMO DE LA RIOJA.

4.2.- ANEJO I DEL DECRETO 28/2013 DE 13 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE REGULAN LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA.

4.3.- EXIGENCIAS BÁSICAS DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

5.- FINAL

Anejo 1 - CUMPLIMIENTO DEL CTE DB-SI.

Anejo 2 - CUMPLIMIENTO DEL CTE DB-SUA.

PLANOS

1.- ANTECEDENTES

El documento se redacta a instancias de **GESTIONES Y SERVICIOS KYNSALA S.L** con NIF. B71403976 propietario del edificio de 8 apartamentos y trasteros sito en Paseo Pepe Maguregui nº5 de Logroño.

El edificio objeto de la Licencia Ambiental se encuentra terminado y solicitada la Licencia de Primera Ocupación, al amparo de las siguientes Licencias Municipales:

- PROYECTO DE EJECUCIÓN PARA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA 6 APARTAMENTOS, TRASTEROS Y 2 LOCALES EN PEPE MAGUREGUI nº5.

Licencia de obras: **URB21-2023/0009** (28/02/2024).

- MODIFICADO DE PROYECTO DE EJECUCIÓN PARA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA 8 APARTAMENTOS Y TRASTEROS EN PEPE MAGUREGUI nº5.

Licencia de obras: **URB21-2023/0009 2** (13/03/2025).

- SEGUNDO MODIFICADO DE PROYECTO DE EJECUCIÓN PARA QUE UNA DE LAS VIVIENDAS DE LA PLANTA BAJA SEA UNA VIVIENDA ADAPTADA EN CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA 8 APARTAMENTOS Y TRASTEROS EN PEPE MAGUREGUI Nº5.

Licencia de obras: **URB21-2023/0009 2** (21/07/2025).

2.- OBJETO

Se trata de establecer los requisitos necesarios para que el citado edificio pase a ser un ESTABLECIMIENTO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS.

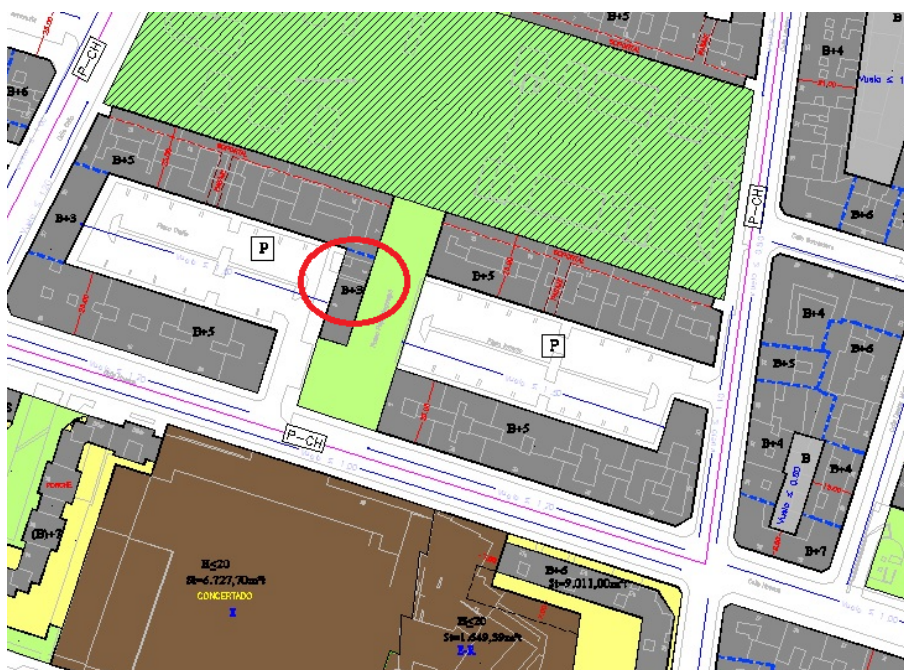
Para ello será necesario cumplir:

- Decreto 10/2017, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Turismo de La Rioja en desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja.

- Anejo I del Decreto 28/2013 de 13 de septiembre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Autónoma de la Rioja.

- Exigencias Básicas del Código Técnico de la Edificación.

3.- DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO OBJETO DE LA LICENCIA AMBIENTAL



PGM de LOGROÑO

Se trata de un edificio entre medianeras, de planta casi cuadrada de unos 10,00 metros de lado que se desarrolla en planta BAJA + 3.

Limita al sur con el edificio de Paseo Pepe Maguregui nº3, al norte con el edificio de Paseo Pepe Maguregui nº7, al oeste con la Plaza Otoño y al este con el Paseo Pepe Maguregui.

Cumple con las normas y ordenanzas expuestas en las NNUU del PGOU de Logroño.

3.1. DISTRIBUCIÓN POR PLANTAS

PLANTA BAJA - se establece el portal con los recintos de instalaciones y la escalera y el ascensor de acceso a las plantas elevadas, además de 2 apartamentos, uno de ellos adaptado.

PLANTA PRIMERA – 2 apartamentos.

PLANTA SEGUNDA – 2 apartamentos.

PLANTA TERCERA – 2 apartamentos.

PLANTA BAJOCUBIERTA – 2 trasteros, sala hidráulica con el espacio de reserva de residuos y un local sin uso para que en un futuro pase a ser el espacio destinado a lavado, secado, planchado de ropa, mantenimiento y trastero-almacén, que el PGM de Logroño permite en su artículo 2.3.2 punto 4 como excepción en las condiciones de aprovechamiento bajo cubierta.

Nº total de apartamentos = 8.

3.2. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

Altura del edificio hasta la parte superior del forjado techo de planta 3 = 13,75 m

Altura libre planta baja - 3,70 m.

Altura libre planta primera - 2.815 m.

Altura libre planta segunda y tercera - 2.875 m.

Altura libre bajocubierta. Se representa en el plano la altura de 1,50 m, a partir de la cual se computa como superficie útil, y la de 2,20m. El forjado de cubierta es inclinado.

Cubierta a dos aguas (pendiente de 65 %), con casetón de escalera y ascensor con cubierta plana.

3.3. CUADROS DE SUPERFICIES

3.3.1.- SUPERFICIES ÚTILES

PLANTA BAJA ELEMENTOS COMUNES	
ACCESO	0,94 m2
PORTAL	7,66 m2
CUARTO CONTADORES AGUA	0,92 m2
ESCALERA	7,20 m2
CONTADORES ELECTRICIDAD	1,19 m2
TOTAL SUP. ÚTIL ELEMENTOS COMUNES PL. BAJA	17,91 m2

PLANTA BAJA VIVIENDAS	VIVIENDA A	VIVIENDA B
SALÓN-COMEDOR-COCINA	18,56 m2	18,09 m2
DORMITORIO	10,68 m2	10,77 m2
BAÑO	3,67 m2	3,47 m2
PASO	1,79 m2	-
TOTAL SUP. ÚTIL VIVIENDAS PL. BAJA	34,70 m2	32,33 m2

PLANTA PRIMERA ELEMENTOS COMUNES	
DESCANSILLO ACCESO VIVIENDAS	4,47 m2
ESCALERA	7,35 m2
TOTAL SUP. ÚTIL ELEMENTOS COMUNES P.1	11,82 m2

PLANTA PRIMERA VIVIENDAS	VIVIENDA A	VIVIENDA B
VESTÍBULO	3,12 m2	3,12 m2
SALÓN-COMEDOR-COCINA	20,70 m2	20,70 m2
DORMITORIO	10,50 m2	10,53 m2
BAÑO	4,10 m2	4,21 m2
TERRAZA	6,00 m2	6,00 m2
TOTAL SUP. ÚTIL VIVIENDAS P.1	44,42 m2	44,56 m2

PLANTA SEGUNDA ELEMENTOS COMUNES	
DESCANSILLO ACCESO VIVIENDAS	4,47 m2
ESCALERA	7,35 m2
TOTAL SUP. ÚTIL ELEMENTOS COMUNES P.2	11,82 m2

PLANTA SEGUNDA VIVIENDAS	VIVIENDA A	VIVIENDA B
VESTÍBULO	3,12 m2	3,12 m2
SALÓN-COMEDOR-COCINA	20,70 m2	20,70 m2
DORMITORIO	10,50 m2	10,53 m2
BAÑO	4,10 m2	4,21 m2
TERRAZA	6,00 m2	6,00 m2
TOTAL SUP. ÚTIL VIVIENDAS P.2	44,42 m2	44,56 m2

PLANTA TERCERA ELEMENTOS COMUNES	
DESCANSILLO ACCESO VIVIENDAS	4,47 m2
ESCALERA	7,35 m2
TOTAL SUP. ÚTIL ELEMENTOS COMUNES P.3	11,82 m2

PLANTA TERCERA VIVIENDAS	VIVIENDA A	VIVIENDA B
VESTÍBULO	3,12 m2	3,12 m2
SALÓN-COMEDOR-COCINA	20,70 m2	20,70 m2
DORMITORIO	10,50 m2	10,53 m2
BAÑO	4,10 m2	4,21 m2
TERRAZA	6,00 m2	6,00 m2
TOTAL SUP. ÚTIL VIVIENDAS P.3	44,42 m2	44,56 m2

PLANTA BAJOCUBIERTA	(H>=1,50m)
Z.COMÚN + RITU	7,41 m2
LOCAL SIN USO	28,54 m2
TRASTERO 3	6,67 m2
TRASTERO 4	7,25 m2
SALA HIDRÚLICA (INSTAL.)	6,53 m2
ESPACIO RESERVA	3,81 m2
TOTAL SUP. ÚTIL PLANTA BAJOCUBIERTA	60,21 m2

3.3.2.- SUPERFICIES CONSTRUIDAS

PLANTA BAJA	
PORTAL (ZONAS COMUNES)	24,42 m2
VIVIENDA A	41,69 m2
VIVIENDA B	40,21 m2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA BAJA	106,32 m2

PLANTA PRIMERA	SUP. INTERIOR	SUP. EXTERIOR	TOTAL
VIVIENDA A	47,11 m2	6,29 m2 / 2	50,255 m2
VIVIENDA B	46,89 m2	6,29 m2 / 2	50,035 m2
ZONAS COMUNES	17,86 m2		17,86 m2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA PL. PRIMERA	111,86 m2	6,29 m2	118,15 m2

PLANTA SEGUNDA	SUP. INTERIOR	SUP. EXTERIOR	TOTAL
VIVIENDA A	47,11 m2	6,29 m2 / 2	50,255 m2
VIVIENDA B	46,89 m2	6,29 m2 / 2	50,035 m2
ZONAS COMUNES	17,86 m2		17,86 m2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA PL. SEGUNDA	111,86 m2	6,29 m2	118,15 m2

PLANTA TERCERA	SUP. INTERIOR	SUP. EXTERIOR	TOTAL
VIVIENDA A	47,11 m2	6,29 m2 / 2	50,255 m2
VIVIENDA B	46,89 m2	6,29 m2 / 2	50,035 m2
ZONAS COMUNES	17,86 m2		17,86 m2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA PL. TERCERA	111,86 m2	6,29 m2	118,15 m2

PLANTA BAJOCUBIERTA	
LOCAL SIN USO	44,48 m2
TRASTEROS	22,41 m2
SALA HIDRÁULICA	17,71 m2
ZONAS COMUNES	19,19 m2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA BAJOCUBIERTA	103,79 m2

RESUMEN SUPERFICIES CONSTRUIDAS

PLANTA BAJA	106,32 m2
PLANTA PRIMERA	118,15 m2
PLANTA SEGUNDA	118,15 m2
PLANTA TERCERA	118,15 m2
PLANTA BAJOCUBIERTA	103,79 m2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	564,56 m2

3.4. CONSTRUCCIÓN Y MATERIALES

3.4.1.- ESTRUCTURA

Cimentación:

La cimentación se realiza mediante losa armada de canto 50cm. Debido a la elevada deformabilidad del suelo, se disponen unas vigas longitudinales de rigidización con canto 80cm.

La losa está apoyada en el nivel definido en el Informe Geotécnico como "Nive1. Arcillas limosas".

La tensión admisible considerada es 0,10N/mm² y el coeficiente de balasto k₃₀ es 40.000kN/m³ (ver Informe Geotécnico).

Estructura horizontal:

Forjado unidireccional sobre vigas de hormigón armado, con canto total 25 cm, vigueta armada o pretensada e intereje de 70cm.

Estructura vertical:

Pilares de hormigón armado.

Juntas de dilatación:

No se dispone ninguna junta de dilatación.

3.4.2.- TABIQUERÍA

- Distribuciones interiores de vivienda con tabiquería de yeso laminado de 15mm y perfilera de 48mm con aislamiento semirrígido Arena Apta de 5cm.
- En separación de viviendas, fábrica de ladrillo cerámico Eco-rec City Acústico 12, con cámara de aire de 1cm y trasdosado de perfilera de

70mm con aislamiento térmico semirrígido de Arena Apta y placa de yeso laminado de 15mm a ambos lados de la fábrica de ladrillo.

- En separación con escalera (elementos comunes), fábrica de ladrillo cerámico Megabrick Triplex de 11cm enfoscado y lucido de yeso hacia las zonas comunes y enfoscado de mortero de cemento por el interior de la vivienda, cámara de aire de 1cm y trasdosado de perfilería de 48mm con aislamiento térmico semirrígido de Arena Apta y placa de yeso laminado de 15mm.

- En zona de vestíbulo donde se ubican los cuadros empotrados de la vivienda, se colocará doble perfilería de 48mm para poder empotrar las cajas correspondientes.

- Trasdoso en todos los cerramientos de fachada por el interior formado por perfilería autoportante de 70mm separada 1cm de la fábrica, con aislamiento térmico semirrígido de Arena Apta de 65mm y placa de yeso laminado de 15mm al interior.

- En cerramientos de medianeras con edificios colindantes, fábrica de ladrillo cerámico Megabrick Triplex de 11cm enfoscado de mortero de cemento por el interior de la vivienda, cámara de aire de 1cm y trasdosado autoportante de perfilería de 48mm con aislamiento térmico semirrígido de Arena Apta y placa de yeso laminado de 15mm.

3.4.3.- FACHADAS

Interior

- Placa de yeso laminado de 15mm
- Trasdoso del cerramiento de fachada con perfilería autoportante de 70mm separada 1cm de la fábrica, con aislamiento térmico semirrígido de Arena Apta de 65mm.
- Fábrica de ladrillo cerámico Megabrick Triplex de 11cm con enfoscado de mortero de cemento hidrófugo de 1cm por el exterior. Quedará enrasada con la cara exterior del pilar para que el aislamiento exterior sea continuo por todo el paramento de fachada.
- Aislamiento térmico semirrígido continuo de lana mineral no hidrófilo con velo de vidrio negro Ecoven VN 032 de 80mm de espesor.
- Cámara de aire ventilada de 30mm.
- Aplacado cerámico en fachada ventilada con perfilería auxiliar para su anclaje a la fábrica de ladrillo de 15mm.

Exterior

3.4.4.- CARPINTERÍAS

Carpinterías de aluminio, con triple cámara $U=1,8W/m^2K$ Absortividad 0,7 y

permeabilidad del hueco de 9m³/hm².

Acristalamiento de las puertas correderas será triple: Vidrio doble 3+3 butiral acústico/16 argón/4/16argón/4+4 Bajo Emisivo. U vidrio:0,6W/m²K y g vidrio: 0,39.

Acristalamiento puertas balconeras abatibles: Vidrio doble 3+3 butiral acústico/12/4+4 Bajo Emisivo.

Acristalamiento ventanas: Vidrio doble 3+3 butiral acústico/16 (ARGÓN)/6 Bajo Emisivo.

Persianas: lamas de aluminio con aislamiento inyectado.

3.4.5.- CUBIERTA

Teja cerámica mixta en cubierta inclinada (pendiente 65%).

Aislamiento térmico de lana mineral no hidrófila 5+5 entre rastreles de madera.

Canalón y bajantes vistas en cobre o aluminio lacado y las ocultas en PVC. El canalón oculto en la fachada posterior será de acero galvanizado.

3.4.6.- TERRAZAS Y CUBIERTAS PLANAS

Baldosa cerámica antideslizante y no heladiza tomada con cemento cola. Solera de mortero de cemento de 3cm sobre lámina geotextil.

Aislamiento de poliestireno extruido -XPS- de 0,029W/mK e=60mm.

Impermeabilización doble membrana de betún polimérico 4Kg/m²

Formación de pendiente con mortero de cemento (1:3) con arena silícea.

Forjado 20+5.

En el caso de las terrazas de vivienda, además se colocará un aislamiento adherido al forjado por la parte inferior Rockfeu 520 una longitud >01,0m desde el aislamiento vertical de la fachada, para evitar el puente térmico del frente del forjado.

EN INTERIORES:

3.4.7.- PAVIMENTOS

Pavimento vivienda: solado de gres porcelánico colocado con adhesivo cementoso en toda la vivienda incluidos los cuartos húmedos.

Escaleras y portales: Pavimento cerámico.

Planta de bajo cubierta: pavimento de gres. En la sala hidráulica se tratará de un pavimento antideslizante en previsión de posible agua.

3.4.8.- PARAMENTOS

Pintura plástica lisa en paredes y techos de viviendas.

Alicatado con aplacado de cerámica en baños y zona de cocina.

3.4.9.-TECHOS

Falso techo de placa de yeso laminado con aislamiento de lana mineral
Arena Apta de 65mm.

3.4.10.- CARPINTERÍA

Carpintería interior tipo Block, con diseño liso y lacado en color blanco. La puerta de entrada a vivienda será blindada con cerradura de seguridad de tres puntos y acabado similar a la carpintería interior.

3.5. INSTALACIONES

3.5.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA FRÍA Y CALIENTE SANITARIA

La instalación de agua fría y caliente se prevé con tubería multicapa de polietileno o similar de distintas secciones, protegidas y aisladas de acuerdo con la normativa vigente. La distribución interior en viviendas se realizará por el techo de las mismas.

Se incorporarán medios que permitan la reducción del consumo instalando mecanismos diseñados para economizar agua en los puntos de suministro de uso personal y cocina, griferías, duchas y cisternas. En grifos serán del tipo aireador o reductor de caudal. Los mecanismos de las cisternas dispondrán de doble descarga o de descarga interrumpible.

La producción de ACS será mediante el equipo de aerotermia.

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada de color blanco. La grifería cromada monomando, con mecanismos del tipo aireador incorporados.

3.5.2.- FONTANERÍA

La instalación está formada por las redes de suministro de agua, con sus elementos de protección y corte y aparatos de consumo.

Se instala un conjunto de contadores divisionarios en cada planta. Los conjuntos de contadores disponen de las correspondientes llaves de corte y válvula de retención, grifo de prueba y filtro de malla.

La red dispone en su geometría de las oportunas llaves de corte divisorias, sectorización, etc. estas llaves quedan instaladas en lugares accesibles para su manipulación, por el personal de mantenimiento. Así pues, hay una llave de corte en cada uno de los núcleos húmedos además de otra general para cada vivienda. En cada planta se ubican llaves de corte independientes para cada zona. En los tramos largos se disponen los correspondientes manguitos para absorber la dilatación de la tubería con los cambios de temperatura.

Se disponen sistemas antirretornos para evitar la inversión del sentido del flujo, según exigido en el DB-HS4 del CTE. Los antirretornos se disponen combinados con grifos de vaciado de tal forma que siempre sea posible vaciar cualquier tramo de la red como son: después de los contadores; en la base de las ascendentes; antes del equipo de tratamiento de agua; en las alimentaciones no destinadas a usos domésticos; antes de los aparatos de refrigeración o climatización, etc.

En todos los aparatos que se alimentan directamente de la distribución de agua, tales como bañeras, lavabos, bidés, fregaderos, lavaderos, y en general, en todos los recipientes, el nivel inferior de la llegada del agua debe verter a 20 mm, por lo menos, por encima del borde superior del recipiente.

3.5.3.- SANEAMIENTO

El sistema de saneamiento es de tipo separativo recogiendo independientemente las aguas fecales de las pluviales en las derivaciones y bajantes unificándose en techo planta baja en colector pluvial y colector fecal por separado y con registros en codos y derivaciones, hasta la conexión a red municipal, con tuberías de PVC de distintas secciones y gruesos de acuerdo con la normativa vigente.

Cada aparato sanitario tendrá su sifón individual de forma que en cada local húmedo se unan a la derivación correspondiente (colector) y de ahí a la bajante. Estos colectores se colocarán colgados del techo del forjado por la planta inferior de los baños y empotrados entre tabiques.

Las bajantes de fecales se dotarán de ventilación primaria consistente en la prolongación de las mismas y del mismo diámetro por encima de la

cubierta del edificio.

Para la evacuación de aguas de lluvia de la cubierta se prevé recogida mediante canalón y bajantes de PVC o aluminio lacado si son vistas.

3.5.4.- ELECTRICIDAD

Toda la instalación eléctrica se ajusta a las normas de la empresa suministradora y R.E.B.T., cumpliendo en todo lo concerniente a circuitos, puntos de luz y enchufes, medidas de seguridad, toma de tierra y protección, de acuerdo con Delegación de Industria.

El suministro de energía eléctrica está realizado por la compañía suministradora a la tensión de servicio 400/230 V. con tres fases y neutro con una acometida al portal. Desde el cuarto de contadores del portal partirán las montantes o derivaciones individuales hasta el cuadro de protección de la vivienda correspondiente.

En el Cuadro de Distribución, que aloja los dispositivos de protección de la instalación eléctrica, se sitúa el Interruptor Magnetotérmico General que protege contra sobrecargas al conjunto de la instalación. La composición queda reflejada en el esquema unifilar correspondiente, en el documento de planos contando, al menos, con los siguientes dispositivos de protección:

- Un interruptor automático magnetotérmico general y para la protección contra sobrecargas
- Interruptores diferenciales para la protección contra contactos indirectos
- Interruptores automáticos magnetotérmicos para la protección de los circuitos derivados

Las previsiones de las cargas se han calculado en función de los consumos admisibles en las instalaciones interiores y de enlace, teniendo en cuenta sus posibles simultaneidades de uso, de acuerdo con MI-BT-010. El tipo de electrificación considerado para viviendas proyectadas es: BÁSICA con una potencia no inferior a 5.750 W conforme al ITC-BT-10 y la ITC-BT-25, con una previsión de duplicidad de circuitos.

En los PLANOS del Proyecto de Ejecución se definen los esquemas unifilares con las líneas de enlace, la instalación interior de las viviendas, los servicios generales y locales. La instalación de puesta a tierra de la totalidad del edificio se sitúa en la planta de cimentación.

Se disponen puntos de luz sencillos, conmutados y de cruzamiento en los diferentes recintos. Puntos de enchufe en salones, cocinas, dormitorios

y baños, además de las tomas de fuerza para electrodomésticos. Toma de T.V., F.M y tomas de teléfono de acuerdo con la normativa vigente.

Conductores eléctricos en tubos de PVC de diversos diámetros, debidamente empotrados en la tabiquería.

Hay una línea independiente para el video-portero automático a las viviendas y se dispone de antena colectiva adaptada a la Normativa de Telecomunicaciones vigente, con todas las previsiones que sean de obligado cumplimiento.

3.5.5.- CLIMATIZACIÓN

En un sistema de Climatización se definen todos y cada uno de los elementos que lo componen y su justificación, mediante los correspondientes cálculos, el cumplimiento de la Exigencia Básica HE2 Rendimiento de las Instalaciones Térmicas desarrollada a través del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, RITE al tratarse de instalaciones fijas de climatización (calefacción y ventilación) y de producción de ACS (agua caliente sanitaria) que están destinadas a atender la demanda de bienestar térmico e higiene de las personas.

El sistema de Climatización se define mediante la producción de ACS y Calefacción de forma comunitaria para cada una de las viviendas compuesta por un equipo de aerotermia. Cada vivienda dispondrá de instalación de calefacción mediante suelo radiante y termostato regulador de temperatura ambiente en el dormitorio y salón de la vivienda para garantizar que todas las estancias alcanzan la temperatura programada.

3.5.6.- VENTILACIÓN

La ventilación de la vivienda se realiza aportando aire nuevo desde las habitaciones principales (dormitorio, salón) y extrayendo el aire viciado desde los locales húmedos (cocina y baño) permitiendo la ventilación general de las viviendas.

Dispone de un recuperador de calor situado en el falso techo de la terraza. Se toma el aire desde el exterior y se expulsa por conducto vertical hasta la cubierta.

El sistema permite una ventilación perfectamente controlada independientemente de los factores climatológicos (viento en cubierta y fachadas, diferencial térmico entre interior y exterior) parámetros constructivos (situación de los diferentes puntos de aportación y extracción de aire dentro del edificio) y actuaciones de los usuarios sobre las bocas.

3.5.7.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

La dotación de instalaciones contra incendios contará con sistemas de extinción y señalización situados en todas las zonas comunes de las diferentes plantas.

3.5.8.- TELECOMUNICACIONES

Se dispone de infraestructura externa necesaria para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados por la normativa vigente, (telefonía, televisión...).

3.5.9.- SISTEMA DE EVACUACIÓN DE GASES

La evacuación de humos de las campanas extractoras se realiza mediante conductos individuales de Ø150 mm que se prolongarán hasta cubierta. El interior del patinillo está convenientemente ventilado para evitar el excesivo aumento de la temperatura ha debido a los gases de combustión, sobre todo en las chimeneas que trabajen en sobrepresión.

4.- JUSTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA

4.1.- DECRETO 10/2017, DE 17 DE MARZO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO GENERAL DE TURISMO DE LA RIOJA EN DESARROLLO DE LA LEY 2/2001, DE 31 DE MAYO, DE TURISMO DE LA RIOJA.

El capítulo II SECCIÓN 1ª regula los ESTABLECIMIENTOS DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS, artículos 55 a 65 inclusive.

El edificio objeto de la Licencia Ambiental, es un inmueble compuesto por 8 unidades de alojamiento que ocupan la totalidad del edificio y se van a destinar de forma habitual a alojamiento turístico.

Cada apartamento es una unidad de alojamiento dotada de las instalaciones y servicios adecuados para su ocupación inmediata y para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas.

En la parte exterior de la entrada se colocará una placa identificativa normalizada indicando la categoría del establecimiento (3, 2 ó 1 llave), conforme el modelo que figura en el Anexo V del Reglamento.

No existirá conserjería-recepción ya que son 8 unidades de alojamiento <10.

4.1.1.- REQUISITOS MÍNIMOS Y COMUNES A TODOS LOS ALOJAMIENTOS

- El dormitorio, cocina y salón-comedor tienen ventilación directa al exterior.
- El dormitorio estará dotado de:
 - cama doble de 1,50 x 2,00 m. ó dos camas de 0,90 x 2,00 m.
 - una mesilla y punto de luz accesible desde cada plaza de la cama.
 - una silla, sillón o butaca.
 - armario ropero.
 - 2 juegos de ropa de cama y de toallas por persona en los establecimientos y 1 juego en las viviendas.
- El cuarto de baño tiene ventilación forzada y está dotado de ducha, lavabo, inodoro, espejo, toma de corriente eléctrica, repisa o armario y papelera. Si el establecimiento es de categoría 3 llaves, además dispondrá de secador de pelo. Los alojamientos de hasta 4 plazas dispondrán de al menos un baño.
- El salón-comedor estará dotado de mobiliario idóneo y con al menos dos asientos (igual al número de plazas) y contará con una zona de estar con sofá.

- La cocina estará equipada con al menos:
 - armario para víveres y utensilios.
 - dos fuegos y horno, frigorífico y extractor o campana para salida de humos.
 - lavadora y, en caso de establecimiento de 3 ó 2 llaves, lavavajillas.

4.1.2.- CAPACIDAD DE LOS ALOJAMIENTOS

La capacidad en plazas vendrá marcada por el número de camas existentes en el dormitorio, incluidas las posibles literas, y por el de camas convertibles instaladas en otras piezas.

En este caso, el número de plazas de cada apartamento será como máximo de 4 plazas ya que sólo hay un cuarto de baño.

4.1.3.- SUPERFICIES MÍNIMAS

En este caso las superficies mínimas dependerán de que se trate de apartamentos completos o tipo estudio.

Apartamentos completos

Unidad de alojamiento turístico compuesta como mínimo de salón-comedor, 1 dormitorio, 1 cuarto de baño y 1 cocina incorporada o no. Es el modelo de los apartamentos situados en las plantas alzadas (1, 2 y 3). Tienen que cumplir con las siguientes dimensiones mínimas:

PLANTA	APARTAMENTO	ESTANCIA	SUPERFICIE (m2)		SUP. MÍNIMA 1 LLAVE
1	A	HABITACIÓN DOBLE	10,50	>	10 m2
		SALÓN-COMEDOR	14,70	>	12 m2
		BAÑO	4,10	>	3 m2
		COCINA (integrada o no)	6,00	=	6 m2
	B	HABITACIÓN DOBLE	10,53	>	10 m2
		SALÓN-COMEDOR	14,70	>	12 m2
		BAÑO	4,21	>	3 m2
		COCINA (integrada o no)	6,00	=	6 m2
2	A	HABITACIÓN DOBLE	10,50	>	10 m2
		SALÓN-COMEDOR	14,70	>	12 m2
		BAÑO	4,10	>	3 m2
		COCINA (integrada o no)	6,00	=	6 m2
	B	HABITACIÓN DOBLE	10,53	>	10 m2
		SALÓN-COMEDOR	14,70	>	12 m2
		BAÑO	4,21	>	3 m2
		COCINA (integrada o no)	6,00	=	6 m2

3	A	HABITACIÓN DOBLE	10,50	>	10 m2
		SALÓN-COMEDOR	14,70	>	12 m2
		BAÑO	4,10	>	3 m2
		COCINA (integrada o no)	6,00	=	6 m2
	B	HABITACIÓN DOBLE	10,53	>	10 m2
		SALÓN-COMEDOR	14,70	>	12 m2
		BAÑO	4,21	>	3 m2
		COCINA (integrada o no)	6,00	=	6 m2

En el caso de este edificio objeto de Licencia Ambiental, tenemos un único espacio de salón-comedor-cocina con una superficie de 20,70 m2. Consideramos que la superficie de la cocina puede ser de 6,00 m2 puesto que podemos trazar una línea divisoria que delimite la cocina del resto de la estancia.

La altura mínima en todas las dependencias es > 2,40 m.

Apartamentos tipo estudio

Unidad de alojamiento turístico de capacidad máxima para 2 personas, compuesta por una pieza conjunta formada por sala de estar-comedor-dormitorio y una cocina, incorporada o no a la pieza conjunta.

En este caso, tenemos el apartamento B de la planta Baja.

PLANTA	APARTAMENTO	ESTANCIA	SUPERFICIE (m2)		SUP. MÍNIMA 1 LLAVE
Baja	B	SALA CONJUNTA (estar-comedor-dormitorio)	23,86	>	23 m2
		COCINA (integrada o no)	5,00	=	5 m2
		BAÑO	3,47	>	3 m2

En cuanto al número de plazas supletorias, no pueden considerarse más de dos plazas por apartamento ya que las superficies de las estancias no exceden de las mínimas en la cuantía necesaria para que se puedan producir (>25% de la superficie mínima exigida en dormitorios para cada plaza o un incremento de 3 m2/plaza en la superficie mínima exigida en el salón).

4.1.4.- APARTAMENTOS ADAPTADOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD

Se plantea un apartamento adaptado en la planta baja que cumple con las condiciones de accesibilidad en el itinerario de acceso.

El apartamento cumple con las dimensiones mínimas para “apartamento

completo” además de las condiciones establecidas en el Documento Básico DB SUA del CTE de “vivienda accesible para usuarios de sillas de ruedas” en su “Anejo A. Terminología”.

PLANTA	APARTAMENTO	ESTANCIA	SUPERFICIE (m2)		SUP.MÍNIMA 1 LLAVE
Baja	A	HABITACIÓN DOBLE	10,68	>	10 m2
		SALÓN-COMEDOR	12,56	>	12 m2
		BAÑO	3,67	>	3 m2
		COCINA (integrada o no)	6,00	=	6 m2

4.1.4.- REQUISITOS MÍNIMOS ADEMÁS DE LOS GENERALES

Los apartamentos contarán con los siguientes requisitos además de los generales, considerando que se trata de la categoría de 1 llave:

- Ascensor: B+3. Cabina de 1,00 x 1,30 m.
- Caja fuerte general
- Calefacción
- Agua caliente
- Televisión
- Cambio periódico de sábanas y toallas cada 5 días.

Además, aunque no sea necesario, contarán con:

- Sistema de suelo refrigerante en verano.
- Acceso a un puerto de conexión a Internet.

4.1.5.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS E INSONORIZACIÓN EN LOS ESTABLECIMIENTOS

El establecimiento dispondrá del sistema de protección contra incendios exigido por las disposiciones vigentes y estará convenientemente insonorizado respecto de los colindantes.

Cualquier maquinaria generadora de ruidos cumplirán con las normas técnicas exigibles con el fin de minimizar aquellos.

Este apartado se desarrollará y detallará en el cumplimiento del CTE en el punto 4.3 de este documento.

4.2.- ANEJO I DEL DECRETO 28/2013 DE 13 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE REGULAN LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA.

Debe cumplir las condiciones del Anejo I del Decreto 28/2013 de 13 de septiembre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Autónoma de la Rioja.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

1. Las condiciones mínimas de habitabilidad del Anexo I de este Decreto se exigirán para la concesión de la cédula de habitabilidad en los siguientes supuestos:

a) Viviendas de nueva construcción. En este caso, el Gobierno de la Rioja recientemente ha suprimido la obligatoriedad de la cédula. Basta con la Licencia de Primera Ocupación dada por el Ayuntamiento con el Final de Obra.

b) Intervenciones en edificios existentes previstas en el artículo 2.2 b) de la Ley de Ordenación de la Edificación.

ANEJO I:

A.- Se aplicarán las condiciones mínimas de habitabilidad de los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación en materia de salubridad (DB-HS), seguridad estructural (DB-HE), seguridad en caso de incendio (DB-SI), seguridad de utilización y accesibilidad (DB-SUA), aislamiento acústico (DB-HR) y ahorro de energía (DB-HE), así como las establecidas en otros documentos básicos que pudieran aprobarse tras la entrada en vigor de este decreto y demás normativa sobre condiciones técnicas de edificación de viviendas que le sean de aplicación.

B.- En los aspectos no regulados con arreglo a lo dispuesto en el apartado A, se aplicarán las condiciones mínimas de habitabilidad de este Anexo, en la forma indicada en sus gráficos correspondientes:

CONDICIONES MINIMAS

1.- Superficie útil mínima:

La superficie útil mínima tiene que ser **> 30 m²**. La superficie útil de la vivienda se medirá a estos efectos con arreglo a lo dispuesto en el art. 18 de la ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de la Rioja.

PLANTA	APARTAMENTO	SUPERFICIE (m ²)		SUPERFICIE MÍNIMA
Baja	A	34,70	>	30 m ²
	B	32,33	>	30 m ²
1, 2 y 3	A	44,42	>	30 m ²
	B	44,56	>	30 m ²

1.1.- Programa mínimo y compartimentación de espacios:

PLANTA	APARTAMENTO	ESTANCIA	SUPERFICIE (m2)		SUP. MÍNIMA 1 LLAVE
Baja	A	SALÓN-COMEDOR-COCINA	18,56	>	18 m2
		HABITACIÓN DOBLE	10,68	>	10 m2
		BAÑO	3,67	>	2,5 m2
	B	SALÓN-COMEDOR-COCINA	18,09	>	18 m2
		HABITACIÓN DOBLE	10,77	>	10 m2
		BAÑO	3,47	>	2,5 m2
1 2 3	A	SALÓN-COMEDOR-COCINA	20,70	>	18 m2
		HABITACIÓN DOBLE	10,50	>	10 m2
		BAÑO	4,10	>	2,5 m2
	B	SALÓN-COMEDOR-COCINA	20,70	>	18 m2
		HABITACIÓN DOBLE	10,53	>	10 m2
		BAÑO	4,21	>	2,5 m2

Las viviendas superan el programa mínimo de habitación para estar, comer y cocinar, baño con bañera o ducha, lavabo e inodoro y un dormitorio. La superficie de estancia será > 18,00 m2 por tratarse de una vivienda con sólo un dormitorio y con inscripción de círculo con diámetro superior a 3,00 m. El acceso al baño se realiza desde zonas comunes de la vivienda, vestíbulo o pasos. Solamente en el caso de la vivienda del Bajo B, se accede al baño desde el dormitorio por lo que se diferencian dos zonas en el baño, una primera con el lavabo y la ducha, y otra independiente con el inodoro.

La superficie de los dormitorios es > 10 m2 y se puede inscribir un rectángulo de 2,60 x 2,80 metros.

Los baños tienen una superficie > 2,50 m2.

2.- Condiciones De iluminación y ventilación.

Las superficies de los distintos huecos existentes en cada apartamento son:

Hueco **PV1** (2,83 x 2,25) = 6,37 m2
 Superficie de ventilación = 2,67 m2
 Superficie de iluminación = 4,77 m2
 Hueco **PV2** (1,30 x 2,25) = 2,93 m2
 Superficie de ventilación = 2,51 m2
 Superficie de iluminación = 2,10 m2
 Hueco **V2** (2,70 x 1,50) = 4,05 m2
 Superficie de ventilación = 3,48 m2
 Superficie de iluminación = 2,97 m2

Hueco **V3** (2,00 x 1,50) = 3,00 m²
 Superficie de ventilación = 2,59 m²
 Superficie de iluminación = 2,24 m²
 Hueco **V4** (2,00 x 1,25) = 2,50 m²
 Superficie de ventilación = 2,12 m²
 Superficie de iluminación = 1,80 m²

Los espacios destinados a salón-comedor-cocina y dormitorio, afectados por la normativa, son:

PLANTAS 1, 2 y 3	SUP	TIPO HUECO	SUP. ILUMINACIÓN		1/10 SUP
Salón-Comedor-Cocina	20,70	PV.1	4,77	>	2,07
Dormitorio Apart. A	10,50	PV.2	2,10	>	1,05
Dormitorio Apart. B	10,53	PV.2	2,10	>	1,05

PLANTA BAJA A	SUP	TIPO HUECO	SUP. ILUMINACIÓN		1/10 SUP
Salón-Comedor-Cocina	18,56	V.2	2,97	>	1,86
Dormitorio	10,68	V.4	1,80	>	1,07

PLANTA BAJA B	SUP	TIPO HUECO	SUP. ILUMINACIÓN		1/10 SUP
Salón-Comedor-Cocina	18,09	V.3	2,24	>	1,81
Dormitorio	10,77	V.4	1,80	>	1,08

3.- Secado de ropa.

Se dispone de un espacio de secado de ropa en las terrazas de las plantas alzadas, con una longitud lineal superior a 5,00 m.

Los apartamentos de la planta Baja no tienen terraza por lo que disponen de lavadora-secadora.

4.- Programa mínimo sanitario.

La vivienda cuenta por lo menos con un baño con ducha o bañera, lavabo e inodoro. En la cocina se dispone de una zona de lavado con lavadora y fregadero.

5.- Parámetros mínimos de espacios comunes.

No afecta a este proyecto.

6.- Iluminación y ventilación de escaleras.

La ventana de la escalera V.1 tiene una superficie de $1,125\text{m}^2 > 1,00\text{ m}^2$.

7.- Puertas y pasillos.

La altura libre de las puertas será $\geq 2,00\text{ m}$. La anchura en los apartamentos será de $0,70\text{ m}$ en dormitorio y baño y de $0,80\text{ m}$ en puertas de acceso a vivienda.

En los apartamentos de las plantas 1, 2 y 3 no hay pasillos, sino un vestíbulo-distribuidor que tiene una anchura de $1,20\text{ m}$.

En el apartamento adaptado del Bajo B, todas las puertas tienen hojas $> 0,80\text{ m}$. y la zona de paso tiene una anchura de $1,20\text{ m}$ libre de apertura de puertas.

8.- Fosas sépticas.

No afecta a este proyecto.

9.- Situación de las viviendas.

Las viviendas se desarrollan en todas las plantas del edificio incluida la planta Baja.

10.- Alturas libres mínimas de la edificación.

Se establece una altura libre $>2,40\text{m}$. en todas las viviendas.

11.- Uso y mantenimiento de las cubiertas.

El acceso a la cubierta se realiza desde el descansillo de la planta bajocubierta, a través de una claraboya bivalva con apertura total en la cubierta del casetón de la escalera.

12.- Accesos.

El acceso al edificio se realiza desde el Paseo Pepe Maguregui, que es una calle peatonal. El acceso rodado se realiza por la parte posterior del edificio, plaza Otoño.

13.- Garajes.

En materias de garajes, se estará al cumplimiento de la normativa del PGM vigente. Esta parcela está excluida de la obligatoriedad de realizar plazas de aparcamiento por ser su superficie inferior a 360m². (art.3.3.5 Aparcamientos de las Normas urbanísticas del PGM).

4.3.- EXIGENCIAS BÁSICAS DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

En el proyecto de Ejecución del edificio están justificadas todas las exigencias básicas del CTE (DB-SE, DB-SI, DB-SUA, DB-HS, DB-HR y DB-HE), así como las prestaciones del edificio que mejoran los niveles exigidos para un edificio de viviendas.

En este apartado se justificará el cumplimiento del DB-SI y DB-SUA para un establecimiento de apartamentos turísticos.

4.3.1.- CUMPLIMIENTO DEL CTE. SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO.

En el Anejo A. Terminología del DB-SI del CTE, apartado “Uso Residencial Público”, aclara que se consideran apartamentos turísticos sólo los del tipo apartotel, dotados con servicios comunes tales como limpieza, comedor, lavandería, locales para reuniones y espectáculos, deportes, etc., y no a apartamentos normales que se gestionan 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.

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.

Como conclusión, dichos apartamentos “turísticos”, se deban clasificar como Uso Residencial Vivienda.

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 turísticos utilizados bajo un régimen turístico suele ser mayor que la de las viviendas (1pers/20 m²) por lo cual se debe cumplir la exigencia SI 3-2.1 según la cual se deben aplicar densidades de ocupación mayores cuando éstas 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.

Así pues, la justificación del cumplimiento del DB-SI es el mismo que el presentado con el proyecto de ejecución del edificio y que se incorporará como anejo 1 al documento.

4.3.2.- CUMPLIMIENTO DEL CTE. SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD.

En el Anejo A. Terminología del DB-SUA del CTE, apartado “Uso Residencial Público”, aclara que la definición apartamentos turísticos alude a establecimientos tipo apartotel, dotados con los servicios y zonas comunes tales como limpieza, comedor, lavandería, locales para reuniones y espectáculos, deportes, etc., y no a apartamentos normales que se gestionan 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**.

Así pues, la justificación del cumplimiento del DB-SUA es el mismo que el presentado con el proyecto de ejecución del edificio y que se incorporará como anejo 2 al documento.

Aparte de eso, uno de los apartamentos de la planta Baja (apartamento A) cumple con las condiciones que se establecen en el Anejo A. Terminología del DB-SUA del CTE, para las “viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas”.

APARTAMENTO BAJO A “ACCESIBLE PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS”.

Cumple con las siguientes condiciones:

- **No** existen **escalones** ni en el interior ni en el acceso desde la calle.
- La **anchura libre del paso** es de 1,20 m > 1,10 m.
- Espacio de giro de D.1,50 m en el interior de la zona de acceso a la vivienda.
- **Puertas**: la anchura libre de paso $\geq 0,80$ m. Son puertas correderas que no reducen la anchura libre. Los mecanismos de apertura y cierres estarán situados a una altura entre 0,80 - 1,20 m maniobrables con una sola mano. En ambas caras de las puertas existe un espacio horizontal de D. 1,20 m.
- **Mecanismos**: Cumplen con las condiciones que les sean aplicables a las exigibles a los mecanismos accesibles: interruptores, enchufes, válvulas y llaves de corte, cuadros eléctricos, intercomunicadores, carpintería exterior, etc.
- **Estancia principal**: espacio de giro de D. 1,50 m libre de obstáculos considerando el amueblamiento de la estancia.
- **Dormitorio**: espacio de giro de D. 1,50 m libre de obstáculos considerando el amueblamiento del dormitorio. Espacio de aproximación y transferencia a un lado de la cama de anchura $\geq 0,90$ m. Espacio de paso a los pies de la cama de anchura $\geq 0,90$ m.
- **Cocina**: espacio de giro de D. 1,50 m libre de obstáculos considerando el amueblamiento de la cocina. Altura de la encimera $\leq 0,85$ m. Espacio libre

bajo el fregadero y la cocina, mínimo 0,70 m (altura) x 0,80 m (anchura) x 0,60 m (profundidad).

- **Baño:** espacio de giro de D. 1,50 m libre de obstáculos. Puerta corredera. Espacio libre inferior del lavabo mínimo 0,70 m (altura) x 0,50 m (profundidad) y altura de la cara superior $\leq 0,85$ m. Inodoro con un espacio de transferencia lateral de anchura $\geq 0,80$ m y altura del asiento entre 0,45 - 0,50 m. La ducha con suelo enrasado con pendiente de evacuación $\leq 2\%$ y espacio de transferencia lateral de anchura $\geq 0,80$ m. La grifería será con sistema de detección de presencia o manual de tipo monomando con palanca alargada de tipo gerontológico de alcance horizontal desde asiento $\leq 0,60$ m.

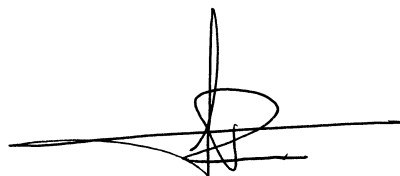
5- FINAL

La documentación aportada en el presente documento se estima suficiente para la consecución de todos los permisos y calificaciones necesarios para el Promotor.

En Logroño a 5 de Junio de 2026
Los Arquitectos



FDO. AMAIA NAGORE JÁUREGUI



FDO. AGUSTÍN RODRÍGUEZ EGUÍLAZ

Anejo 1
CUMPLIMIENTO DEL CTE DB-SI.
SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

3.2. Seguridad en caso de incendio

REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.(BOE núm. 74, martes 28 marzo 2006)

Artículo 11. Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio (SI).

1. El objetivo del requisito básico «Seguridad en caso de incendio» consiste en reducir a límites aceptables el *riesgo* de que los *usuarios* de un *edificio* sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características de su *proyecto, construcción, uso y mantenimiento*.
2. Para satisfacer este objetivo, los *edificios* se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de forma que, en caso de incendio, se cumplan las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes.
3. El Documento Básico DB-SI especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad en caso de incendio, excepto en el caso de los edificios, *establecimientos* y zonas de uso industrial a los que les sea de aplicación el «Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales», en los cuales las exigencias básicas se cumplen mediante dicha aplicación.

11.1 Exigencia básica SI 1: Propagación interior: se limitará el *riesgo* de propagación del incendio por el interior del *edificio*.

11.2 Exigencia básica SI 2: Propagación exterior: se limitará el *riesgo* de propagación del incendio por el exterior, tanto en el *edificio* considerado como a otros *edificios*.

11.3 Exigencia básica SI 3: Evacuación de ocupantes: el *edificio* dispondrá de los medios de evacuación adecuados para que los ocupantes puedan abandonarlo o alcanzar un lugar seguro dentro del mismo en condiciones de seguridad.

11.4 Exigencia básica SI 4: Instalaciones de protección contra incendios: el *edificio* dispondrá de los equipos e instalaciones adecuados para hacer posible la detección, el control y la extinción del incendio, así como la transmisión de la alarma a los ocupantes.

11.5 Exigencia básica SI 5: Intervención de bomberos: se facilitará la intervención de los equipos de rescate y de extinción de incendios.

11.6 Exigencia básica SI 6: Resistencia al fuego de la estructura: la estructura portante mantendrá su *resistencia al fuego* durante el tiempo necesario para que puedan cumplirse las anteriores exigencias básicas

3.2.1 Tipo de proyecto y ámbito de aplicación del documento básico

Definición del tipo de proyecto de que se trata, así como el tipo de obras previstas y el alcance de las mismas.

Tipo de proyecto ⁽¹⁾	Tipo de obras previstas ⁽²⁾	Alcance de las obras ⁽³⁾	Cambio de uso ⁽⁴⁾
Proyecto EJECUCION LICENCIA AMBIENTAL	Obra nueva	No procede	No

⁽¹⁾ Proyecto de obra; proyecto de cambio de uso; proyecto de acondicionamiento; proyecto de instalaciones; proyecto de apertura...

⁽²⁾ Proyecto de obra nueva; proyecto de reforma; proyecto de rehabilitación; proyecto de consolidación o refuerzo estructural; proyecto de legalización...

⁽³⁾ Reforma total; reforma parcial; rehabilitación integral...

⁽⁴⁾ Indíquese si se trata de una reforma que prevea un cambio de uso o no.

Los establecimientos y zonas de uso industrial a los que les sea de aplicación el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (RD. 2267/2004, de 3 de diciembre) cumplen las exigencias básicas mediante su aplicación.

Deben tenerse en cuenta las exigencias de aplicación del Documento Básico CTE-SI que prescribe el apartado III (Criterios generales de aplicación) para las reformas y cambios de uso.

3.2.2 SECCIÓN SI 1: Propagación interior

Compartimentación en sectores de incendio

Los edificios y establecimientos estarán compartimentados en sectores de incendios en las condiciones que se establecen en la tabla 1.1 de esta Sección, mediante elementos cuya resistencia al fuego satisfaga las condiciones que se establecen en la tabla 1.2 de esta Sección.

A los efectos del cómputo de la superficie de un sector de incendio, se considera que los locales de riesgo especial y las escaleras y pasillos protegidos contenidos en dicho sector no forman parte del mismo.

Toda zona cuyo uso previsto sea diferente y subsidiario del principal del edificio o del establecimiento en el que esté integrada debe constituir un sector de incendio diferente cuando supere los límites que establece la tabla 1.1.

Sector	Superficie construida (m ²)		Uso previsto ⁽¹⁾	Resistencia al fuego del elemento compartimentador ⁽²⁾ ⁽³⁾	
	Norma	Proyecto		Norma	Proyecto
Sector 1 vivienda	2.500	564,56	Residencial Vivienda	EI-60	EI-90

⁽¹⁾ Según se consideran en el Anejo SI-A (Terminología) del Documento Básico CTE-SI. Para los usos no contemplados en este Documento Básico, debe procederse por asimilación en función de la densidad de ocupación, movilidad de los usuarios, etc.

⁽²⁾ Los valores mínimos están establecidos en la Tabla 1.2 de esta Sección.

⁽³⁾ Los techos deben tener una característica REI, al tratarse de elementos portantes y compartimentadores de incendio.

Ascensores (No procede, se trata de un único sector de incendios)

Ascensor	Número de sectores que atraviesa	Resistencia al fuego de la caja ⁽¹⁾		Vestíbulo de independencia		Puerta	
		Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto

⁽¹⁾ Las condiciones de resistencia al fuego de la caja del ascensor dependen de si delimitan sectores de incendio y están contenidos o no en recintos de escaleras protegidas, tal como establece el apartado 1.4 de esta Sección.

Locales de riesgo especial (No existen)

Los locales y zonas de riesgo especial se clasifican conforme a tres grados de riesgo (alto, medio y bajo) según los criterios que se establecen en la tabla 2.1 de esta Sección, cumpliendo las condiciones que se establecen en la tabla 2.2 de esta Sección.

Local o zona	Superficie construida (m ²)		Nivel de riesgo (1)	Vestíbulo de independencia (2)		Resistencia al fuego del elemento compartimentador (y sus puertas) (3)	
	Norma	Proyecto		Norma	Proyecto	Norma	Proyecto

(1) Según criterios establecidos en la Tabla 2.1 de esta Sección.

(2) La necesidad de vestíbulo de independencia está en función del nivel de riesgo del local o zona, conforme exige la Tabla 2.2 de esta Sección.

(3) Los valores mínimos están establecidos en la Tabla 2.2 de esta Sección.

Reacción al fuego de elementos constructivos, decorativos y de mobiliario

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

Situación del elemento	Revestimiento			
	De techos y paredes		De suelos	
	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
Zonas comunes del edificio	C-s2,d0	C-s2,d0	E _{FL}	E _{FL}
Aparcamiento	A2-s1,d0	No procede	A2 _{FL} -s1	No procede
Escaleras protegidas	B-s1,d0	No procede	C _{FL} -s1	No procede
Recintos de riesgo especial	B-s1,d0	No procede	B _{FL} -s1	No procede

3.2.3 SECCIÓN SI 2: Propagación exterior

1. Medianeras y fachadas

1. Todos los elementos verticales separadores con otros edificios tienen EI-180>EI-120.

2. Con respecto a la separación horizontal con otros edificios, el caso más desfavorable se produce en la fachada posterior, plaza Otoño. La ventana más próxima situada en un paramento perpendicular respecto del hueco del dormitorio de la viv.A se encuentra a una distancia de 1,22 metros de la bisectriz del ángulo formado por ambas fachadas > 50% de 2,00 metros.

2. Cubierta

No existe riesgo de propagación exterior del incendio por la cubierta, teniendo ésta una resistencia al fuego de EI 60 como mínimo.

El material de acabado exterior de las cubiertas y de los elementos de ventilación, pertenecen a la clase de reacción al fuego B(roof)t1.

3.2.4 SECCIÓN SI 3: Evacuación de ocupantes

Compatibilidad de los elementos de evacuación

No procede

Cálculo de ocupación

La superficie útil de las viviendas en plantas 1,2 y 3 es: viv. A = 44,24 m² y viv. B = 44,37 m².

La superficie útil de las viviendas en planta Baja 3 es: viv. A = 34,70 m² y viv. B = 32,24 m².

Densidad de ocupación = 20 m²/pers.

Ocupación / vivienda = 2 personas. Nunca pueden considerarse plazas supletorias porque las superficies de las estancias no exceden de las mínimas exigidas en la cuantía suficiente.

Ocupación total = 16 personas.

Número de salidas y longitud de los recorridos de evacuación

El edificio posee una única salida a nivel de planta baja, ya que cumple con los tres requisitos de la Exigencia Básica SI-3.

- La ocupación no es nunca mayor a 50 personas.
- Ningún recorrido de evacuación es superior a los 25 metros señalados.
- La altura de evacuación en planta es menor de 28 metros.

Dimensionado de los medios de evacuación

Las puertas de salida cumplen la anchura mínima señalada ($A \geq P/200$). Como mínimo 80 cm.

Pasillos ($A \geq P/200$). Como mínimo 1,00m.

Escaleras no protegidas. Para evacuación descendente ($A \geq P/160$) y como mínimo 1,00 m. (DB SUA 1-4.2.2 tabla 4.1). En nuestro caso la escalera tiene una anchura de 1,10 m.

Protección de las escaleras

Residencial vivienda, escalera para evacuación descendente $h \leq 14$ m. – **No protegida**

Puertas situadas en recorridos de evacuación

La puerta será con un mecanismo de apertura y cierre situados a una altura entre 0,80 - 1,20 m, de funcionamiento a presión o palanca y maniobrables con una sola mano, o son automáticos.
La apertura no es en el sentido de la evacuación por ser la ocupación inferior a 50 personas.

Señalización de los medios de evacuación

- salida del edificio y salida de planta en ambas zonas de trasteros de bajocubierta.
- señales indicativas de dirección de los recorridos, visibles desde todo origen de evacuación.

Control de humo de incendio (No procede)

3.2.5: SECCIÓN SI 4: Detección, control y extinción del incendio.

Recinto, planta, sector	Extintores portátiles		Columna seca		B.I.E.		Detección y alarma		Instalación de alarma		Rociadores automáticos de agua	
	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
Plantas vivienda	Sí	Si	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No

Se colocarán extintores de polvo químico en todas las plantas alzadas y se colocarán extintores de CO2 junto a los cuadros eléctricos de la planta baja y dentro de la sala hidráulica de la bajocubierta.

3.2.6: SECCIÓN SI 5: Intervención de los bomberos

1. CONDICIONES DE APROXIMACIÓN Y ENTORNO

Los viales de aproximación cumplen con los requisitos solicitados: anchura libre mínima 3,5m., altura libre mínima o gálibo 4,5m., y capacidad portante del vial 20kN/m2.

2. ENTORNO DE LOS EDIFICIOS

El espacio de maniobra puede situarse junto a la fachada posterior del edificio, plaza Otoño, cumpliendo con las siguientes condiciones:

- anchura libre 6,00m>5,00m.
- La distancia de separación del vehículo al edificio es de 5,56m < 23,00m.
- La distancia máxima para llegar a la zona de la escalera es la misma < 30,00m.
- El espacio de maniobra está libre de obstáculos.

La fachada principal se encuentra en una zona peatonal.

3. ACCESIBILIDAD POR FACHADA

La fachada en las que está situado el acceso principal, dispone de huecos que permiten el acceso desde el exterior al personal de servicio de extinción de incendios.

3.2.7: SECCIÓN SI 6: Resistencia al fuego de la estructura

Elementos estructurales plantas sobre rasante con altura de evacuación <= 15 m. = R60.

La estructura de hormigón armado tiene una resistencia al fuego Rei 90.

Anejo 2
CUMPLIMIENTO DEL CTE DB-SUA
SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.(BOE núm. 74,Martes 28 marzo 2006)

Artículo 12. Exigencias básicas de seguridad de utilización (SU).

1. El objetivo del requisito básico «Seguridad de Utilización consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios sufran daños inmediatos durante el uso previsto de los edificios, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.
1. Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de forma que se cumplan las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes.
2. El Documento Básico «DB-SU Seguridad de Utilización» especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad de utilización.

12.1 Exigencia básica SU 1: Seguridad frente al riesgo de caídas: se limitará el riesgo de que los usuarios sufran caídas, para lo cual los suelos serán adecuados para favorecer que las personas no resbalen, tropiecen o se dificulte la movilidad. Asimismo, se limitará el riesgo de caídas en huecos, en cambios de nivel y en escaleras y rampas, facilitándose la limpieza de los acristalamientos exteriores en condiciones de seguridad.

12.2 Exigencia básica SU 2: Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento: se limitará el riesgo de que los usuarios puedan sufrir impacto o atrapamiento con elementos fijos o móviles del edificio.

12.3 Exigencia básica SU 3: Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento: se limitará el riesgo de que los usuarios puedan quedar accidentalmente aprisionados en recintos.

12.4 Exigencia básica SU 4: Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada: se limitará el riesgo de daños a las personas como consecuencia de una iluminación inadecuada en zonas de circulación de los edificios, tanto interiores como exteriores, incluso en caso de emergencia o de fallo del alumbrado normal.

12.5 Exigencia básica SU 5: Seguridad frente al riesgo causado por situaciones con alta ocupación: se limitará el riesgo causado por situaciones con alta ocupación facilitando la circulación de las personas y la sectorización con elementos de protección y contención en previsión del riesgo de aplastamiento.

12.6 Exigencia básica SU 6: Seguridad frente al riesgo de ahogamiento: se limitará el riesgo de caídas que puedan derivar en ahogamiento en piscinas, depósitos, pozos y similares mediante elementos que restrinjan el acceso.

12.7 Exigencia básica SU 7: Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento: se limitará el riesgo causado por vehículos en movimiento atendiendo a los tipos de pavimentos y la señalización y protección de las zonas de circulación rodada y de las personas.

12.8 Exigencia básica SU 8: Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo: se limitará el riesgo de electrocución y de incendio causado por la acción del rayo, mediante instalaciones adecuadas de protección contra el rayo.

SU 1.3. Desniveles

Protección de los desniveles

☒	Barreras de protección en los desniveles, huecos y aberturas (tanto horizontales como verticales) balcones, ventanas, etc. con diferencia de cota (h).	Para $h \geq 550$ mm
☒	• Señalización visual y táctil en zonas de uso público	para $h \leq 550$ mm Dif. táctil ≥ 250 mm del borde

Características de las barreras de protección

Altura de la barrera de protección:

	NORMA	PROYECTO
☒ diferencias de cotas ≤ 6 m.	≥ 900 mm	1000 mm
☒ resto de los casos	≥ 1.100 mm	1100 mm-
☐ huecos de escaleras de anchura menor que 400 mm.	≥ 900 mm	No procede

Medición de la altura de la barrera de protección (ver gráfico)

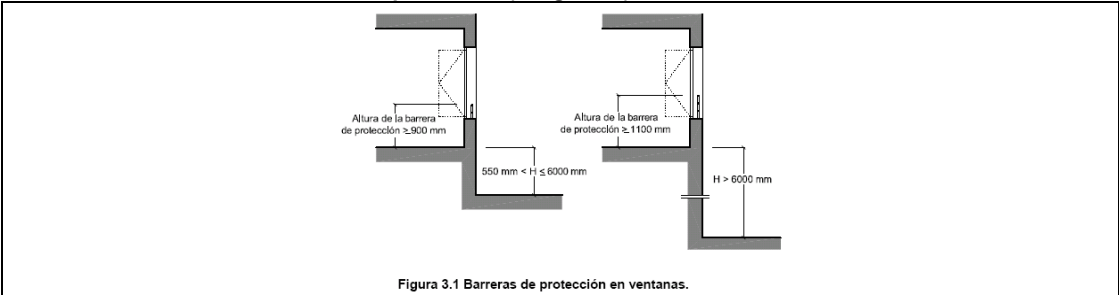


Figura 3.1 Barreras de protección en ventanas.

Resistencia y rigidez frente a fuerza horizontal de las barreras de protección
(Ver tablas 3.1 y 3.2 del Documento Básico SE-AE Acciones en la edificación)

	NORMA	PROYECTO
Características constructivas de las barreras de protección:		
☒ No existirán puntos de apoyo en la altura accesible (Ha).	$200 \geq H_a \leq 700$ mm	$200 \geq H_a \leq 700$ mm
☒ Limitación de las aberturas al paso de una esfera	$\varnothing \leq 100$ mm	$\varnothing \leq 100$ mm
☒ Límite entre parte inferior de la barandilla y línea de inclinación	≤ 50 mm	≤ 50 mm

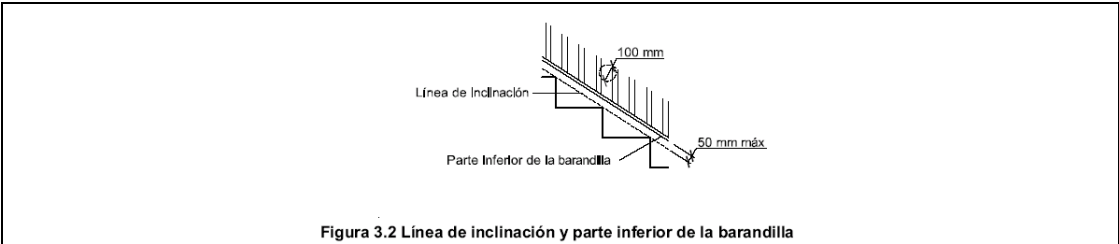


Figura 3.2 Línea de inclinación y parte inferior de la barandilla

SU 1.4. Escaleras y rampas

Escaleras de uso restringido

☐ Escalera de trazado lineal		
Ancho del tramo	≥ 800 mm	
Altura de la contrahuella	≤ 200 mm	
Ancho de la huella	≥ 220 mm	
☐ Escalera de trazado curvo	ver CTE DB-SU 1.4	-

- ☐ Mesetas partidas con peldaños a 45°
- ☐ Escalones sin tabica (dimensiones según gráfico)

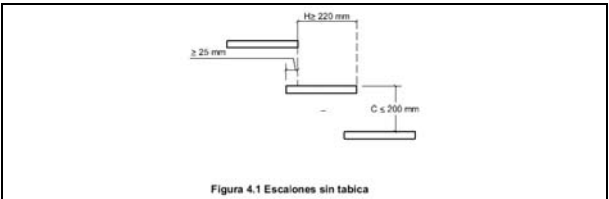
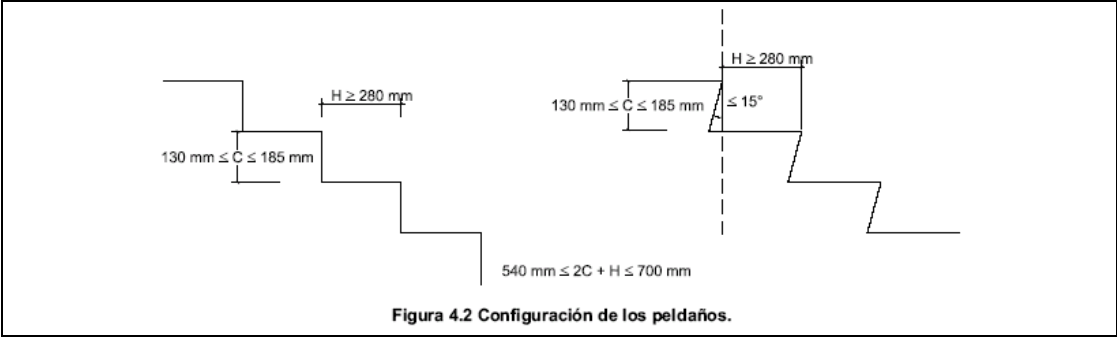


Figura 4.1 Escalones sin tabica

Escaleras de uso general: peldaños

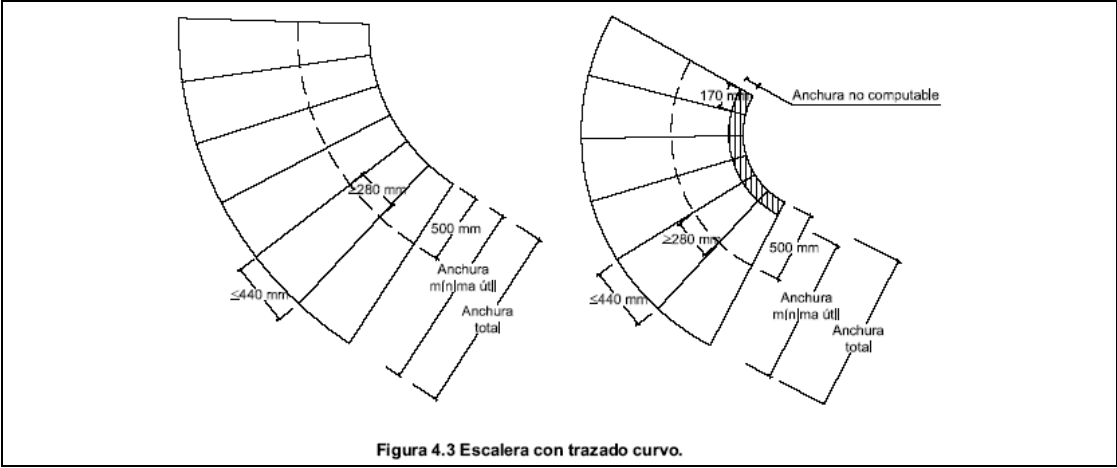
☒ tramos rectos de escalera

	NORMA	PROYECTO
huella	$\geq 280\text{ mm}$	280 mm
contrahuella	$130 \geq H \leq 185\text{ mm}$	$130 \geq H \leq 185\text{ mm}$
se garantizará $540\text{ mm} \leq 2C + H \leq 700\text{ mm}$ (H = huella, C= contrahuella)	la relación se cumplirá a lo largo de una misma escalera	CUMPLE



☐ escalera con trazado curvo

	NORMA	PROYECTO
huella	H ≥ 170 mm en el lado más estrecho	-
	H ≤ 440 mm en el lado más ancho	-



☐ escaleras de evacuación ascendente

Escalones (la tabica será vertical o formará ángulo ≤ 15° con la vertical)	
--	--

☐ escaleras de evacuación descendente

Escalones, se admite	
----------------------	--

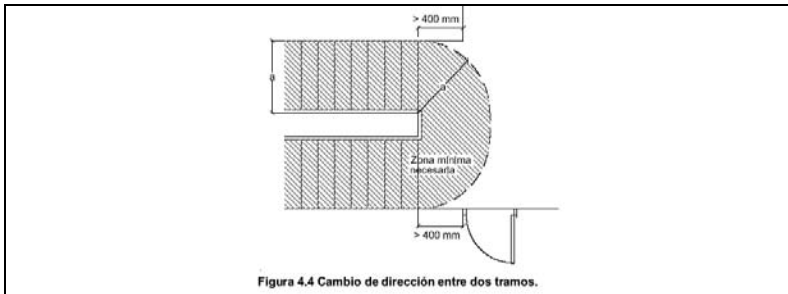
Escaleras de uso general: tramos

	CTE	PROY
☒ Número mínimo de peldaños por tramo	3	CUMPLE
☒ Altura máxima a salvar por cada tramo	$\leq 3,20$ m	CUMPLE
☒ En una misma escalera todos los peldaños tendrán la misma contrahuella		CUMPLE
☒ En tramos rectos todos los peldaños tendrán la misma huella		CUMPLE
☐ En tramos curvos (todos los peldaños tendrán la misma huella medida a lo largo de toda línea equidistante de uno de los lados de la escalera),	El radio será constante	-
☐ En tramos mixtos	la huella medida en el tramo curvo $\geq$ huella en las partes rectas	-
Anchura útil del tramo (libre de obstáculos)		
☐ comercial y pública concurrencia	1200 mm	-
☒ otros	1000 mm	1100 mm

La anchura de la escalera se ciñe al cumplimiento de la norma DA DB-SUA/2

Escaleras de uso general: Mesetas

☒ entre tramos de una escalera con la misma dirección:		
• Anchura de las mesetas dispuestas	$\geq$ anchura escalera	CUMPLE
• Longitud de las mesetas (medida en su eje).	≥ 1.000 mm	CUMPLE
☒ entre tramos de una escalera con cambios de dirección: (figura 4.4)		
• Anchura de las mesetas	$\geq$ ancho escalera	CUMPLE
• Longitud de las mesetas (medida en su eje).	≥ 1.000 mm	CUMPLE



Escaleras de uso general: Pasamanos

Pasamanos continuo:

☒ en un lado de la escalera	Cuando salven altura ≥ 550 mm
☐ en ambos lados de la escalera	Cuando ancho ≥ 1.200 mm o estén previstas para P.M.R.

Pasamanos intermedios.

☐ Se dispondrán para ancho del tramo	≥ 2.400 mm	-
☐ Separación de pasamanos intermedios	≤ 2.400 mm	-
☐ Altura del pasamanos	$900 \text{ mm} \leq H \leq 1.100 \text{ mm}$	-

Configuración del pasamanos:

será firme y fácil de asir

☒ Separación del paramento vertical	≥ 40 mm	CUMPLE
---	--------------	--------

el sistema de sujeción no interferirá el paso continuo de la mano

SU 1.5. Limpieza de los acristalamientos exteriores

Limpieza de los acristalamientos exteriores

limpieza desde el interior:

☒	toda la superficie interior y exterior del acristalamiento se encontrará comprendida en un radio $r \leq 850$ mm desde algún punto del borde de la zona practicable $h_{max} \leq 1.300$ mm	cumple
☐	en acristalamientos invertidos, Dispositivo de bloqueo en posición invertida	-

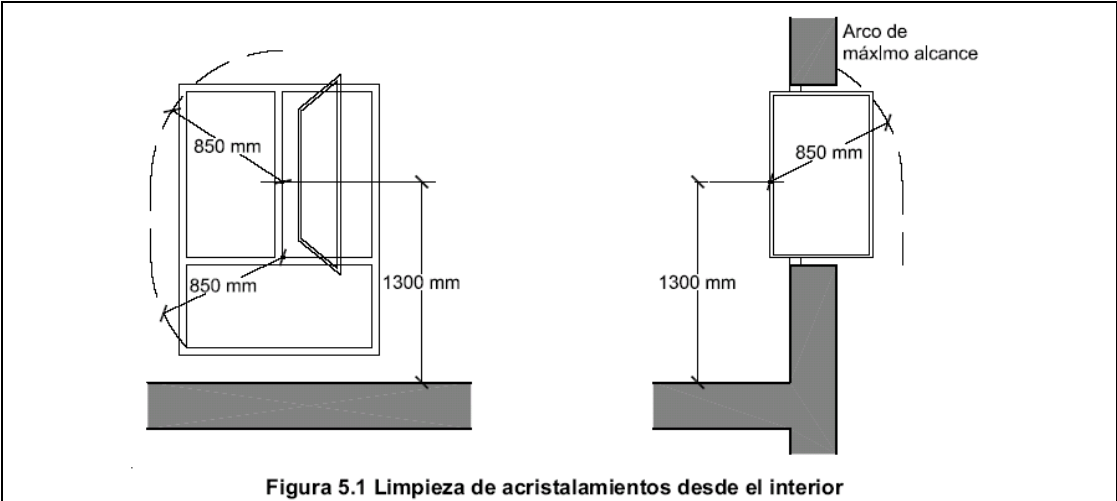


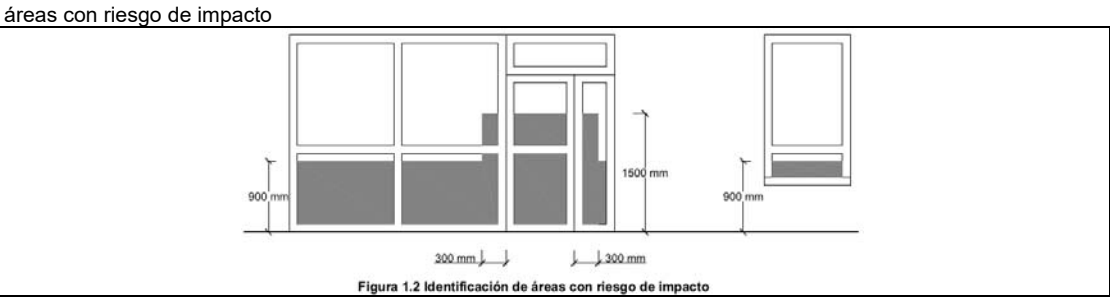
Figura 5.1 Limpieza de acristalamientos desde el interior

☐	limpieza desde el exterior y situados a $h > 6$ m	-
☐	plataforma de mantenimiento	$a \geq 400$ mm
☐	barrera de protección	$h \geq 1.200$ mm
☐	equipamiento de acceso especial	previsión de instalación de puntos fijos de anclaje con la resistencia adecuada

SU2.1 Impacto

con elementos fijos		NORMA	PROYECTO		NORMA	PROYECTO
Altura libre de paso en zonas de circulación	☒ uso restringido	≥ 2.100 mm	2.300 mm	☒ resto de zonas	≥ 2.200 mm	2.500 mm
☒ 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					7	-
☐ 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.					-	-

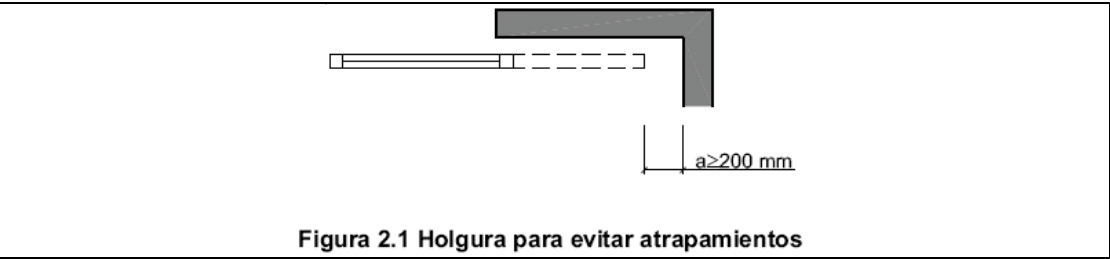
con elementos frágiles		
☐ Superficies acristaladas situadas en áreas con riesgo de impacto con barrera de protección		SU1, apartado 3.2
Superficies acristaladas situadas en áreas con riesgo de impacto sin barrera de protección		Norma: (UNE EN 2600:2003)
☐ diferencia de cota a ambos lados de la superficie acristalada $0,55\text{ m} \leq \Delta H \leq 12\text{ m}$		
☐ diferencia de cota a ambos lados de la superficie acristalada $\geq 12\text{ m}$		
☒ resto de casos		resistencia al impacto nivel 3
☒ duchas y bañeras:		
partes vidriadas de puertas y cerramientos		resistencia al impacto nivel 3



Impacto con elementos insuficientemente perceptibles		Grandes superficies acristaladas y puertas de vidrio que no dispongan de elementos que permitan identificarlas	
		NORMA	PROYECTO
☐ señalización:	altura inferior:	850mm<h<1100mm	-
	altura superior:	1500mm<h<1700mm	-
☐ travesaño situado a la altura inferior			-
☐ montantes separados a $\geq 600\text{ mm}$			-

SU2.2 Atrapamiento

	NORMA	PROYECTO
☐ puerta corredera de accionamiento manual (d= distancia hasta objeto fijo más próx)	d ≥ 200 mm	-
☐ elementos de apertura y cierre automáticos: dispositivos de protección		-



SU3 Aprisionamiento	Riesgo de aprisionamiento			
	en general:			
	☒	Recintos con puertas con sistemas de bloqueo interior	disponen de desbloqueo desde el exterior	
	☒	baños y aseos	iluminación controlada desde el interior	
			NORMA	PROY
	☒	Fuerza de apertura de las puertas de salida	≤ 150 N	cumple
	usuarios de silla de ruedas:			
	☒	Recintos de pequeña dimensión para usuarios de sillas de ruedas	Ver accesibilidad	
			NORMA	PROY
	☒	Fuerza de apertura en pequeños recintos adaptados	≤ 25 N	cumple

SU4.1 Alumbrado normal en zonas de circulación	Nivel de iluminación mínimo de la instalación de alumbrado (medido a nivel del suelo)				
	Zona		NORMA	PROYECTO	
			Iluminancia mínima [lux]		
	Exterior	Exclusiva para personas	Escaleras	10	cumple
			Resto de zonas	5	cumple
		Para vehículos o mixtas		10	-
	Interior	Exclusiva para personas	Escaleras	75	cumple
			Resto de zonas	50	cumple
		Para vehículos o mixtas		50	-
	factor de uniformidad media		fu ≥ 40%	cumple	

SU4.2 Alumbrado de emergencia	Dotación			
	Contarán con alumbrado de emergencia:			
	☒	recorridos de evacuación		
	☐	aparcamientos con S > 100 m2		
	☐	locales que alberguen equipos generales de las instalaciones de protección		
	☐	locales de riesgo especial		
	☒	lugares en los que se ubican cuadros de distribución o de accionamiento de instalación de alumbrado		
	☒	las señales de seguridad		
	Condiciones de las luminarias		NORMA	PROYECTO
	altura de colocación		h ≥ 2 m	H= 2,20m
	se dispondrá una luminaria en:			
	☒	cada puerta de salida		
	☐	señalando peligro potencial		
	☐	señalando emplazamiento de equipo de seguridad		
	☒	puertas existentes en los recorridos de evacuación		
☒	escaleras, cada tramo de escaleras recibe iluminación directa			
☒	en cualquier cambio de nivel			
☒	en los cambios de dirección y en las intersecciones de pasillos			
Características de la instalación				
Será fija				
Dispondrá de fuente propia de energía				
Entrará en funcionamiento al producirse un fallo de alimentación en las zonas de alumbrado normal				
El alumbrado de emergencia de las vías de evacuación debe alcanzar como mínimo, al cabo de 5s, el 50% del nivel de iluminación requerido y el 100% a los 60s.				
Condiciones de servicio que se deben garantizar: (durante una hora desde el fallo)				
☒	Vías de evacuación de anchura ≤ 2m	Iluminancia eje central	≥ 1 lux	cumple
		Iluminancia de la banda central	≥ 0,5 lux	cumple
☐	Vías de evacuación de anchura > 2m	Pueden ser tratadas como varias bandas de anchura ≤ 2m		
☐	a lo largo de la línea central	relación entre iluminancia máx. y mín	≤ 40:1	-
	puntos donde estén ubicados	- equipos de seguridad - instalaciones de protección contra incendios - cuadros de distribución del alumbrado	Iluminancia ≥ 5 luxes	-
	Señales: valor mínimo del Índice del Rendimiento Cromático (Ra)		Ra ≥ 40	-

3. Cumplimiento del CTE

3.3. Seguridad de utilización

Hoja núm. 9

SU8 Seguridad frente al riesgo relacionado con la acción del rayo

Procedimiento de verificación

instalación de sistema de protección contra el rayo

☐	Ne (frecuencia esperada de impactos) > Na (riesgo admisible)	si
☒	Ne (frecuencia esperada de impactos) ≤ Na (riesgo admisible)	no

Determinación de Ne

Ng [nº impactos/año, km2]	Ae [m2]	C1	Ne $N_e = N_g A_e C_1 10^{-6}$
------------------------------	------------	----	-----------------------------------

densidad de impactos sobre el terreno	superficie de captura equivalente del edificio aislado en m ² , que es la delimitada por una línea trazada a una distancia 3H de cada uno de los puntos del perímetro del edificio, siendo H la altura del edificio en el punto del perímetro considerado	Coeficiente relacionado con el entorno	
		Situación del edificio	C1

3,0	-	Próximo a otros edificios o árboles de la misma altura o más altos	0,5
		Rodeado de edificios más bajos	0,75
		Aislado	1
		Aislado sobre una colina o promontorio	2

Ne = 0,00282 impactos/año

Determinación de Na

C ₂ coeficiente en función del tipo de construcción				C ₃ contenido del edificio	C ₄ uso del edificio	C ₅ necesidad de continuidad en las activ. que se desarrollan en el edificio	Na $N_a = \frac{5,5}{C_2 C_3 C_4 C_5} 10^{-3}$
				uso residencial	uso residencial	uso residencial	
	Cubierta metálica	Cubierta de hormigón	Cubierta de madera				
Estructura metálica	0,5	1	2	1	1	1	
Estructura de hormigón	1	1	2,5				
Estructura de madera	2	2,5	3				

Na = 5,5 x 10⁻³

Tipo de instalación exigido

Na	Ne	$E = 1 - \frac{N_a}{N_e}$	Nivel de protección	
5,5 x 10 ⁻³	2,82 x 10 ⁻³		E ≥ 0,98	1
			0,95 ≤ E < 0,98	2
			0,80 ≤ E < 0,95	3
			0 < E < 0,80	4

Las características del sistema de protección para cada nivel serán las descritas en el Anexo SU B del Documento Básico SU del CTE

No es necesaria la instalación de protección contra rayos al ser Ne < Na

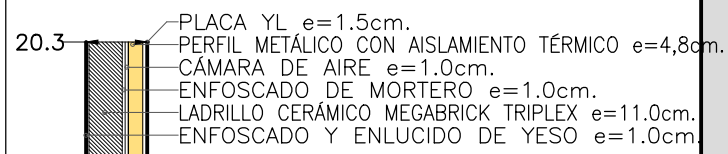
SUA9.1 Condiciones de accesibilidad	1.1 Condiciones funcionales			
			NORMA	PROY
	☒	1.1.1 Accesibilidad en el exterior del edificio	Itinerario accesible	sí
	☒	1.1.2 Accesibilidad entre plantas del edificio	ascensor accesible	sí
	☒	1.1.3 Accesibilidad en las plantas del edificio	Itinerario accesible	sí
	1.2 Dotación de elementos accesibles			
	☒	1.2.1 Viviendas accesibles	No procede	sí
	☐	1.2.2 Alojamientos accesibles	No procede	-
	☐	1.2.3 Plazas de aparcamiento accesibles	No procede	-
	☐	1.2.4 Plazas reservadas	No procede	-
	☐	1.2.5 Piscinas	No procede	-
	☐	1.2.6 Servicios higiénicos accesibles	No procede	-

SUA9.2 Condiciones y características de la información y señalización para la accesibilidad			NORMA	PROY
	☒	2.1 Dotación Ascensor accesible	procede	sí
	☐	2.2 Características	No procede	-

PLANOS

LISTA DE PLANOS

FO.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	
FO.2.- PLANTA BAJA - SUPERFICIES Y CUMPLIMIENTO HABITABILIDAD	e. 1/50
FO.3.- PLANTA TIPO (1, 2 y 3) - SUPERFICIES Y CUMPLIMIENTO HABITABILIDAD	e. 1/50
FO.4.- PLANTA BAJOCUBIERTA - SUPERFICIES	e. 1/50
FO.5.- PLANTA DE CUBIERTA	e. 1/50
FO.6.- ALZADOS	e. 1/50
08' .- SECCIÓN TRANSVERSAL ACOTADA	e. 1/75
FO.11.- PLANTA BAJA - INSTALACIÓN ELECTRICIDAD Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	e. 1/50
FO.12.- PLANTA TIPO (1,2 y 3) - INSTALACIÓN ELECTRICIDAD Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	e. 1/50
FO.13.- PLANTA BAJOCUBIERTA - INSTALACIÓN ELECTRICIDAD Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	e. 1/50



Proyecto	MODIFICADO DE EDIFICIO PARA 8 APARTAMENTOS EN PASEO PEPE MAGUREGUI nº5. 26002 LOGROÑO
----------	---

Promotor
GESTIONES Y SERVICIOS KYNAL S.L.

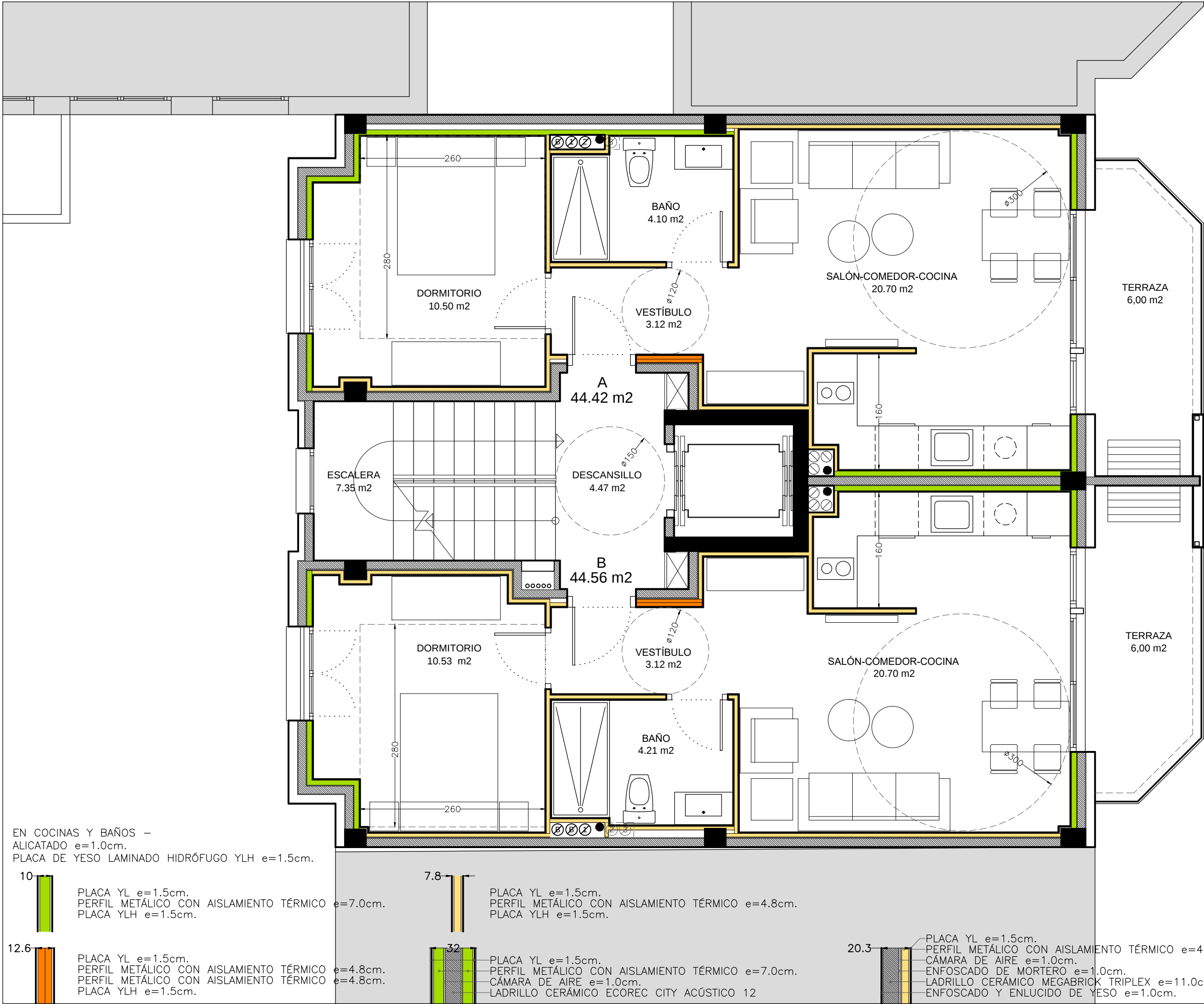
Plano	PLANTA BAJA - SUPERFICIES Y CUMPLIMIENTO HABITABILIDAD

Plano	PLANTA BAJA - SUPERFICIES Y CUMPLIMIENTO
Arquitectos	AMAIA NAGORE JÁUREGUI. Col. nº552 COAR AGUSTÍN RODRÍGUEZ EGUÍLAZ. Col. nº391 COAR

escala	1/50
--------	------

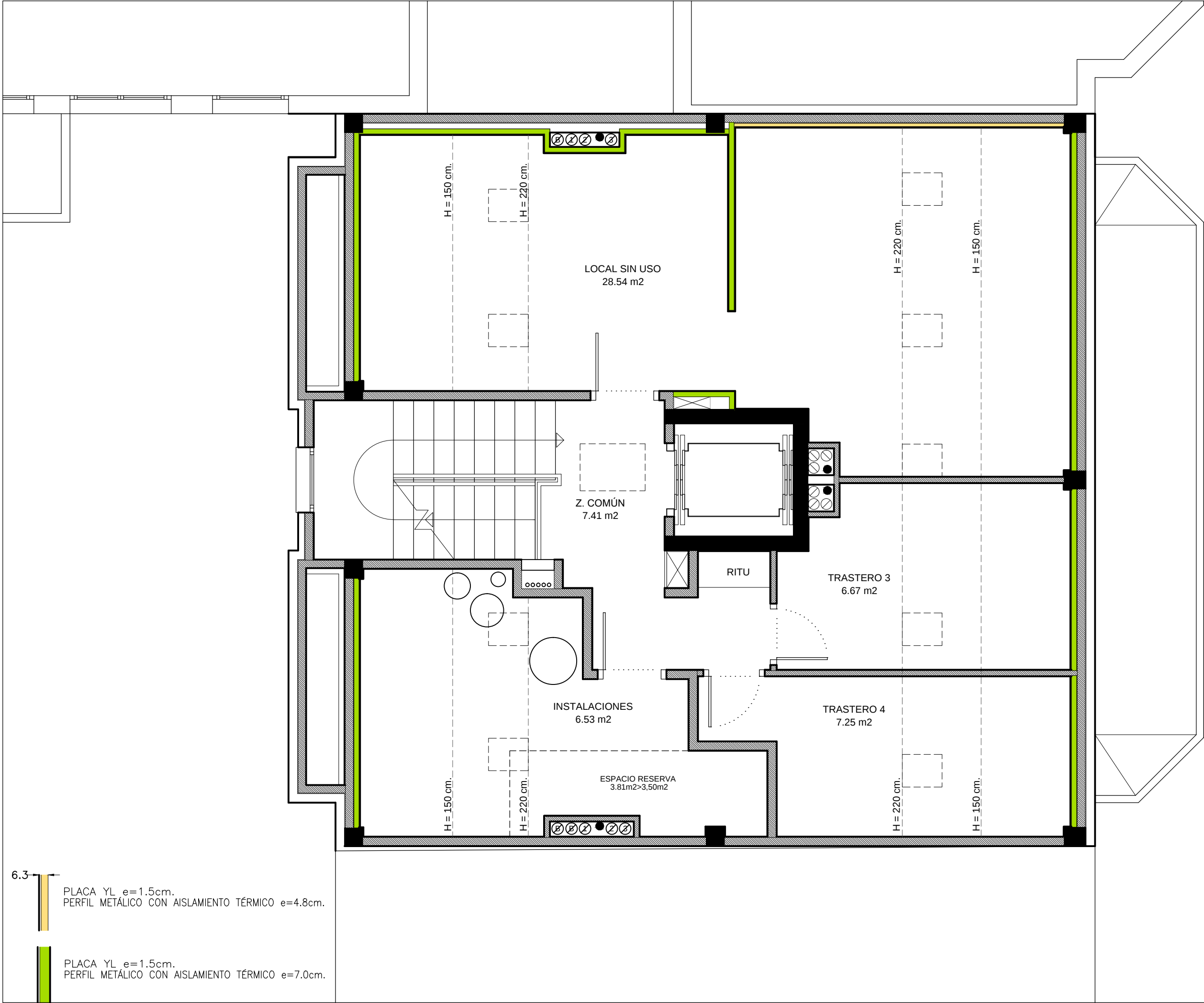
REF. 03/2023
FEBRERO 2026

n° plano	FO.2
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
51	
52	
53	
54	
55	
56	
57	
58	
59	
60	
61	
62	
63	
64	
65	
66	
67	
68	
69	
70	
71	
72	
73	
74	
75	
76	
77	
78	
79	
80	
81	
82	
83	
84	
85	
86	
87	
88	
89	
90	
91	
92	
93	
94	
95	
96	
97	
98	
99	
100	



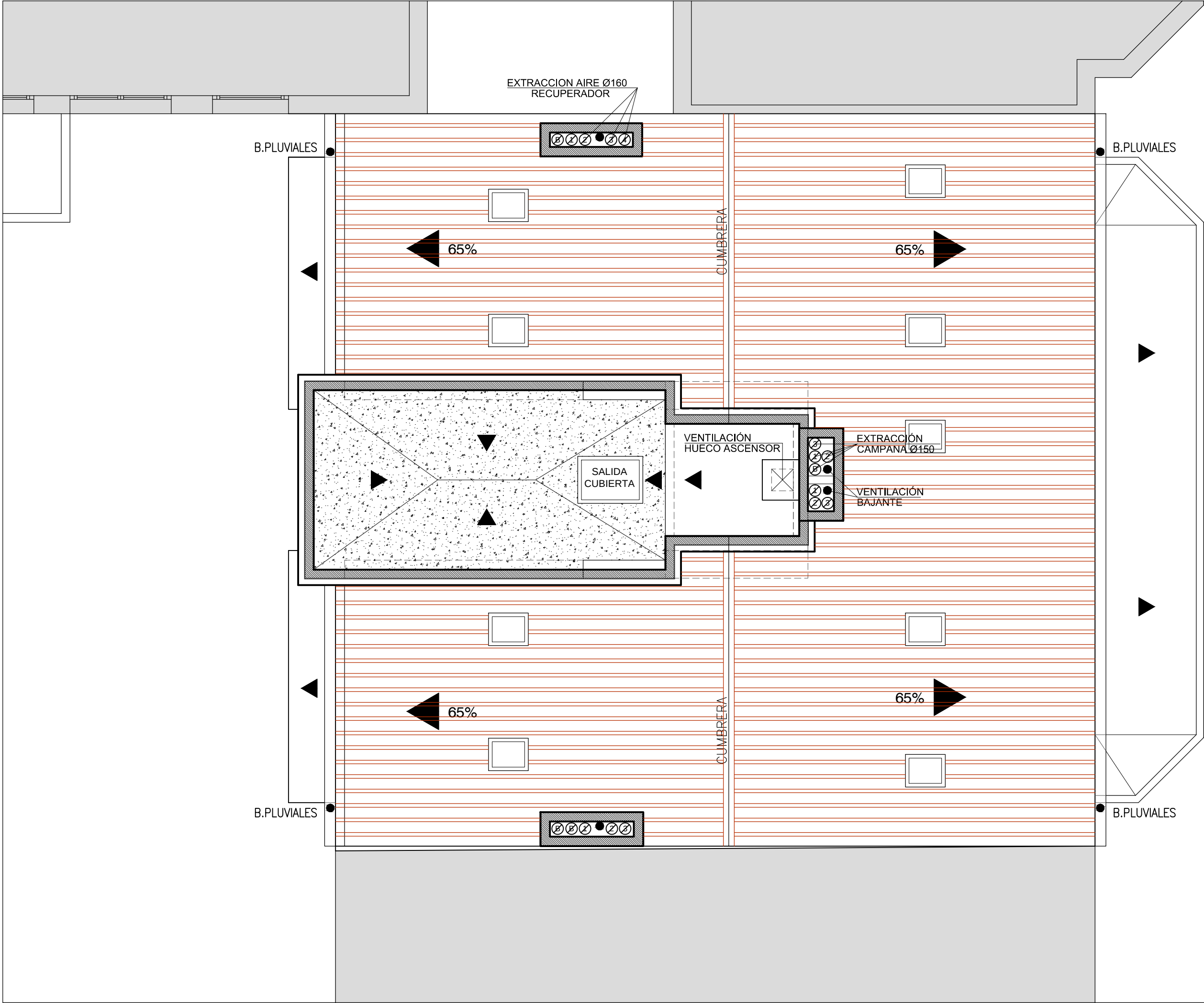
DOCUMENTACIÓN FINAL DE OBRA

Proyecto	MODIFICADO DE EDIFICIO PARA 8 APARTAMENTOS EN PASEO PEPE MAGUREGUI n°5. 26002 LOGROÑO		
Promotor	GESTIONES Y SERVICIOS KYNLSAL S.L		
Plano	PLANTA TIPO - SUPERFICIES Y CUMPLIMIENTO HABITABILIDAD	escala	1/50
Arquitectos AMAIA NAGORE JÁUREGUI. Col. n°552 COAR AGUSTÍN RODRÍGUEZ EGUÍLAZ. Col. n°391 COAR		REF. 03/2023 FEBRERO 2026	n° plano FO.3



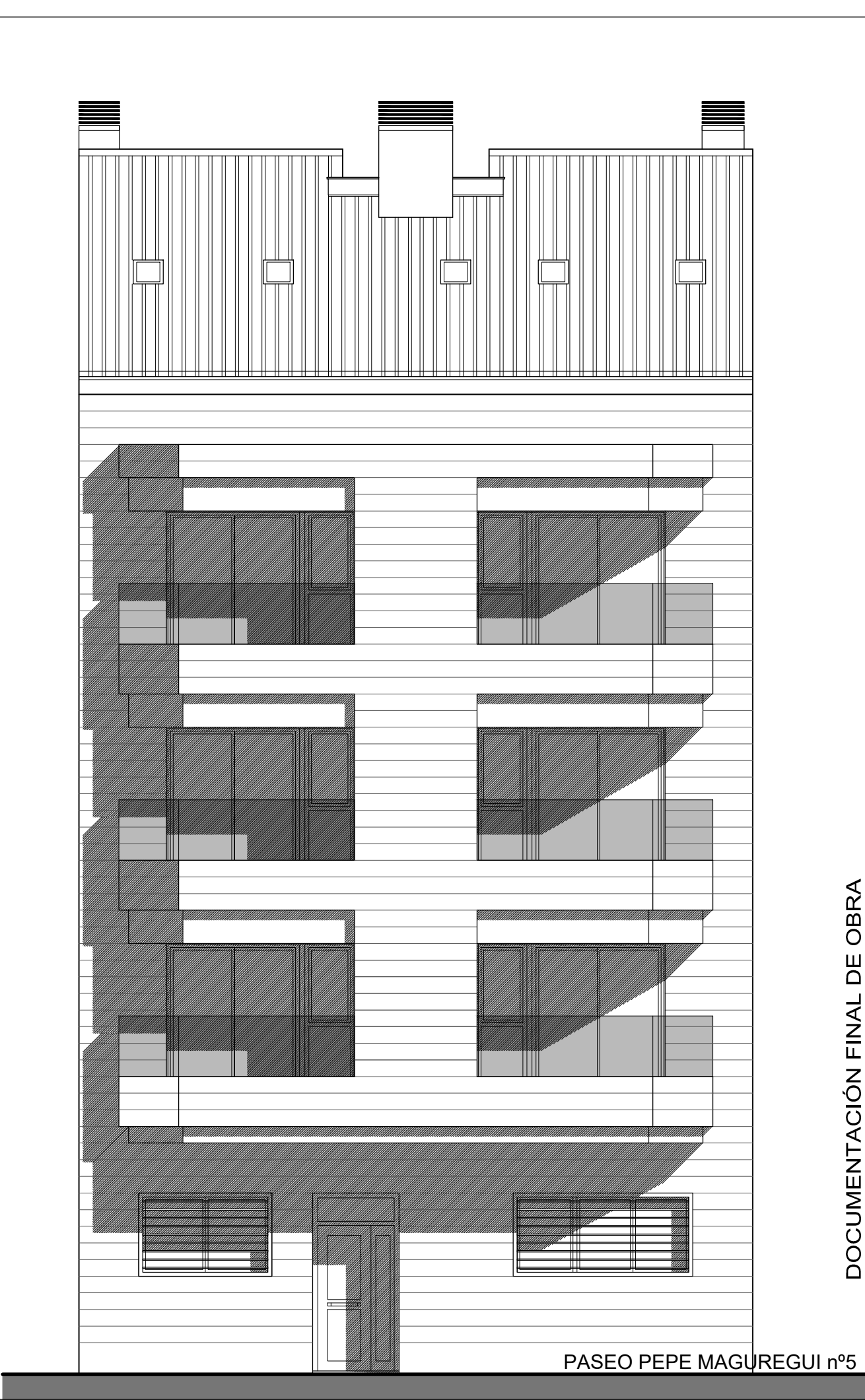
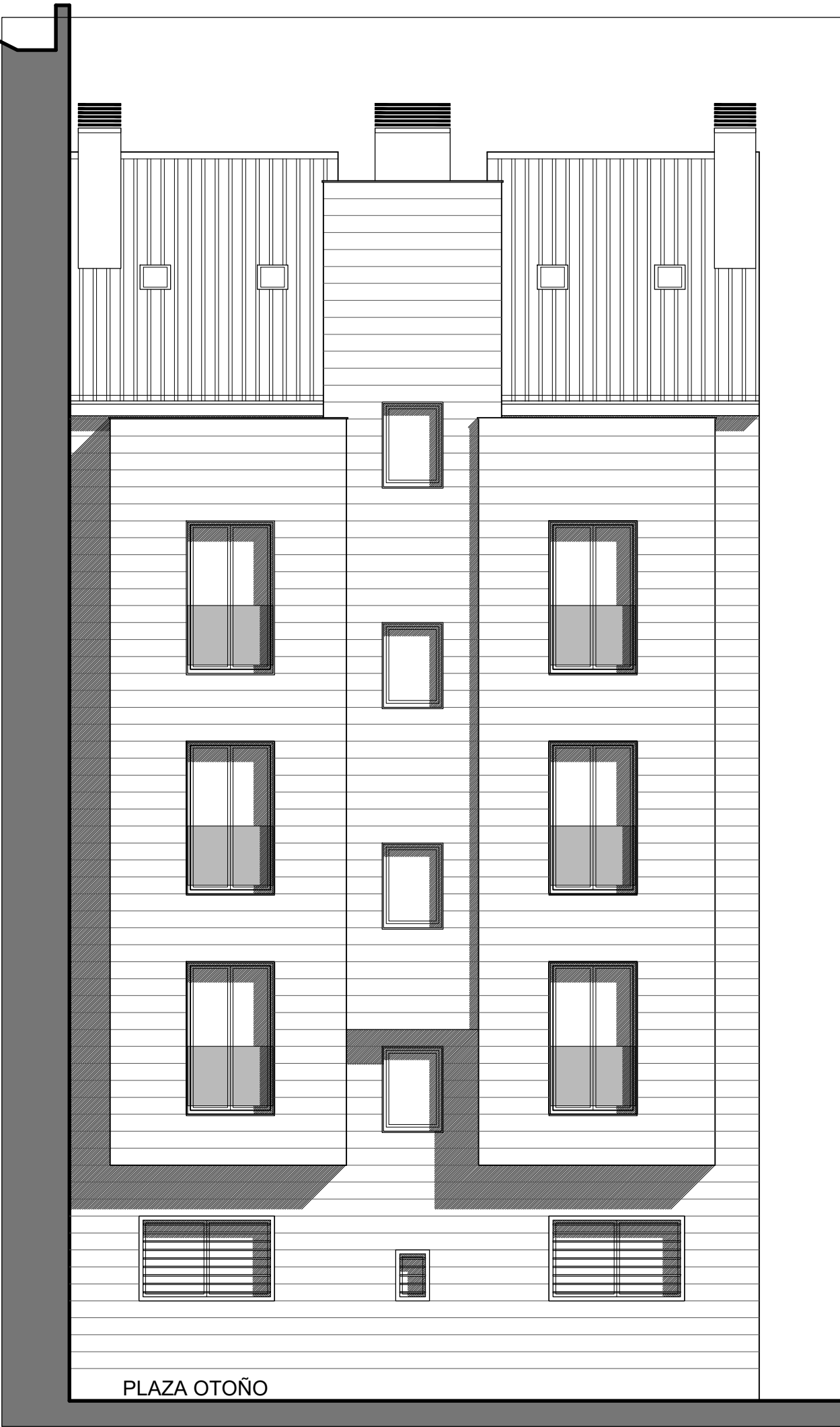
DOCUMENTACIÓN FINAL DE OBRA

Proyecto	EJECUCIÓN EDIFICIO PARA 6 APARTAMENTOS Y LOCAL EN PASEO PEPE MAGUREGUI n°5. 26002 LOGROÑO		
Promotor	GESTIONES Y SERVICIOS KYNSALAL S.L		
Plano	PLANTA BAJOCUBIERTA - SUPERFICIES	escala	1/50
Arquitectos AMAIA NAGORE JÁUREGUI. Col. n°552 COAR AGUSTÍN RODRÍGUEZ EGUÍLAZ. Col. n°391 COAR		REF. 03/2023 FEBRERO 2026	n° plano FO.4



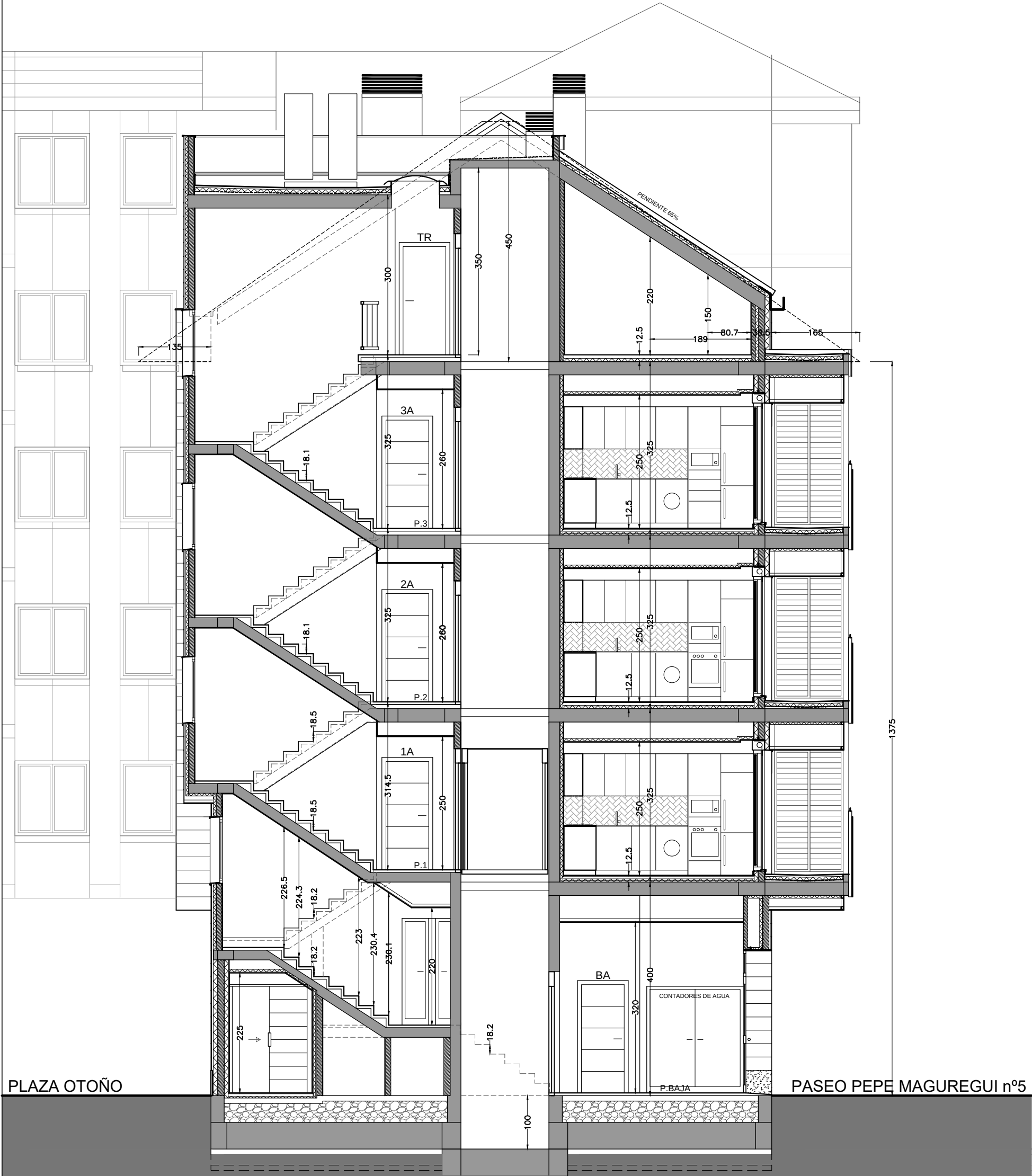
DOCUMENTACIÓN FINAL DE OBRA

Proyecto	EJECUCIÓN EDIFICIO PARA 6 APARTAMENTOS Y LOCAL EN PASEO PEPE MAGUREGUI n°5. 26002 LOGROÑO		
Promotor	GESTIONES Y SERVICIOS KYNLSAL S.L		
Plano	CUBIERTA	escala	1/50
Arquitectos AMAIA NAGORE JÁUREGUI. Col. n°552 COAR AGUSTÍN RODRÍGUEZ EGUÍLAZ. Col. n°391 COAR		REF. 03/2023 FEBRERO 2026	nº plano FO.5



DOCUMENTACIÓN FINAL DE OBRA

Proyecto	EJECUCIÓN EDIFICIO PARA 6 APARTAMENTOS Y LOCAL EN PASEO PEPE MAGUREGUI nº5. 26002 LOGROÑO		
Promotor	GESTIONES Y SERVICIOS KYNSALAL S.L		
Plano	ALZADOS	escala	1/75
Arquitectos AMAIA NAGORE JÁUREGUI. Col. nº552 COAR		REF. 03/2023	
AGUSTÍN RODRÍGUEZ EGUÍLAZ. Col. nº391 COAR		FEBRERO 2026	
		nº plano	
		FO.6	

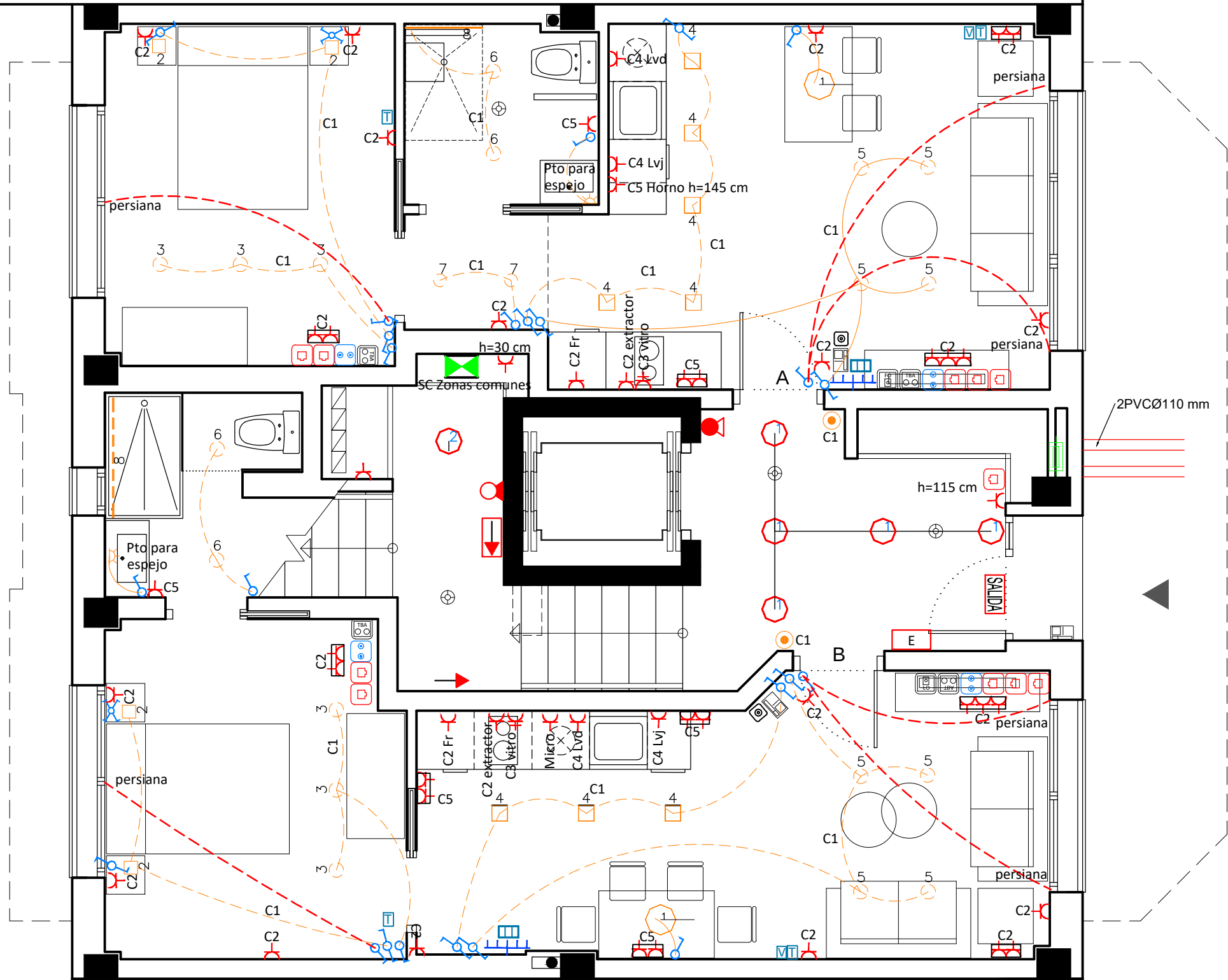


Proyecto	MODIFICADO DE EDIFICIO PARA 8 APARTAMENTOS EN PASEO PEPE MAGUREGUI nº5. 26002 LOGROÑO		
Promotor	GESTIONES Y SERVICIOS KYNSALAL S.L		
Plano	SECCIÓN TRANSVERSAL ACOTADA	escala 1/75	nº plano
Arquitectos	AMAIA NAGORE JÁUREGUI. Col. nº552 COAR AGUSTÍN RODRÍGUEZ EGUÍLAZ. Col. nº391 COAR	REF. 03/2023 OCTUBRE 2023	08'

[illegible]

Son los que cumplen las siguientes características:

- Están situados a una altura comprendida entre 80 y 120 cm cuando se trate de elementos de mando y control, y entre 40 y 120 cm cuando sean tomas de corriente o de señal.
- La distancia a encuentros en rincón es de 35 cm, como mínimo.
- Los interruptores y los pulsadores de alarma son de fácil accionamiento mediante puño cerrado, codo y con una mano, o bien de tipo automático.
- Tienen contraste cromático respecto del entorno.
- No se admiten interruptores de giro y palanca.
- No se admite iluminación con temporización en cabinas de aseos accesibles y vestuarios accesibles.



LEYENDA INSTALACIÓN ELÉCTRICA			*Nota; Mecanismos e interruptores de la serie Simon 82 color blanco		
Símbolo	Descripción:				
	Cuadro de mando y protección vivienda		Toma de corriente bipolar 25 A con TT		Toma CONFIGURABLE IP33.5 6,4x6,4x4,2cm
	Interruptor simple		Punto de luz		Video portero
	Interruptor conmutado		Toma en techo para recuperador de calor		Termostato suelo radiante
	Conmutador de cruzamiento		Toma RJ45 IP33.5 6,4x6,4x4,2cm		Control recuperador
	Pulsador y zumbador timbre		Toma RTV IP33.5 6,4x6,4x4,2cm		Cuadro Telecomunicaciones s/Proyecto 50x70x15 cm
	Toma de corriente bipolar 16 A con TT		Toma TBA IP33.5 6,4x6,4x4,2cm		Sensor volumétrico de presencia en techo R6m

DOCUMENTACIÓN FINAL DE OBRA

Proyecto MODIFICADO DE EDIFICIO PARA 8 APARTAMENTOS EN PASEO PEPE MAGUREGUI n°5. 26002 LOGROÑO

Promotor **GESTIONES Y SERVICIOS KYNAL S.L.**

Plano	PLANTA BAJA - INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD
-------	---

escala 1/50

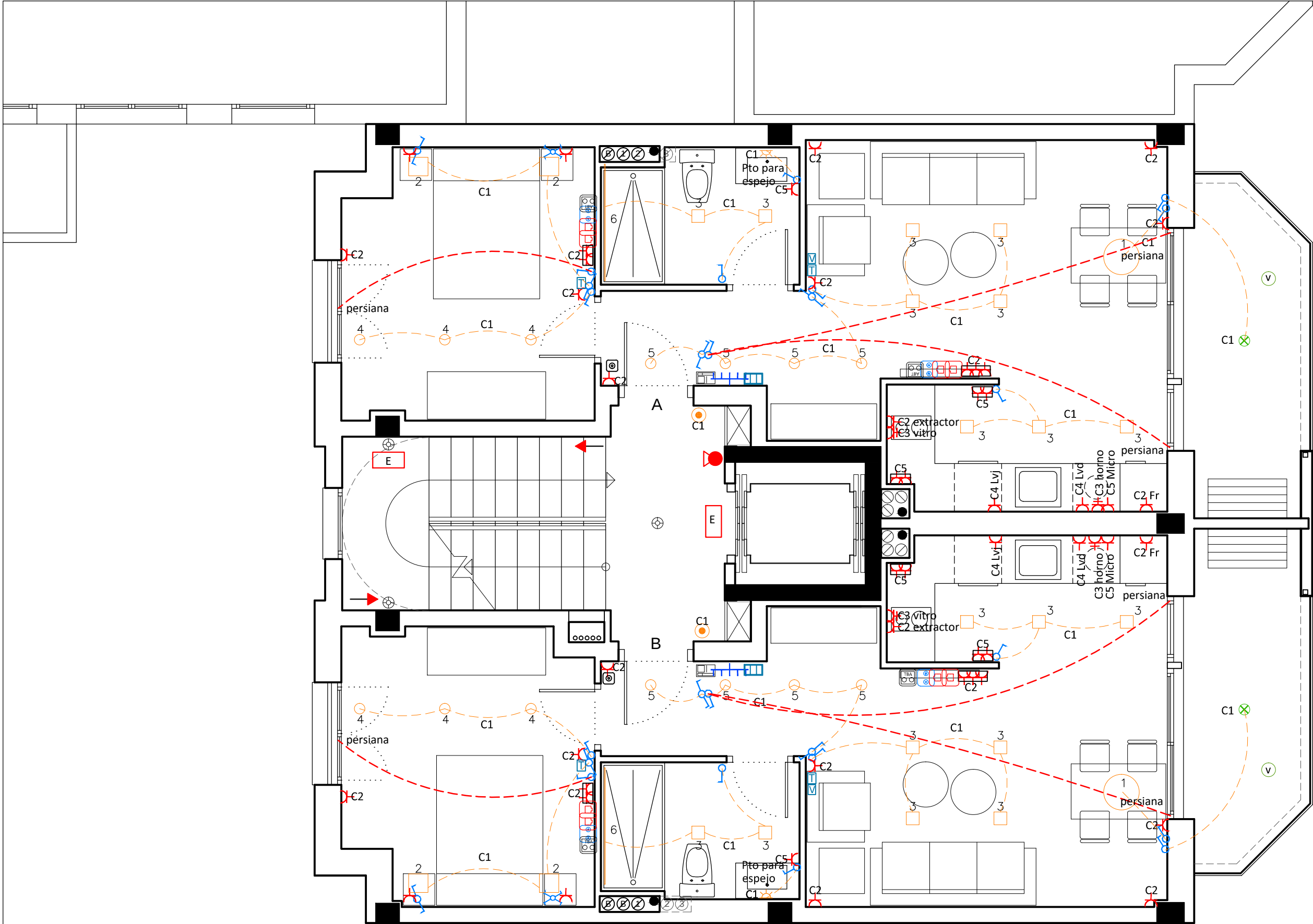
Arquitectos AMAIA NAGORE JÁUREGUI. Col. nº552 COAR
AGUSTÍN RODRÍGUEZ EGUÍLAZ. Col. nº391 COAR

REF. 03/2023
FEBRERO 2026



n° plano	
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
51	
52	
53	
54	
55	
56	
57	
58	
59	
60	
61	
62	
63	
64	
65	
66	
67	
68	
69	
70	
71	
72	
73	
74	
75	
76	
77	
78	
79	
80	
81	
82	
83	
84	
85	
86	
87	
88	
89	
90	
91	
92	
93	
94	
95	
96	
97	
98	
99	
100	

FO.11



LEYENDA INSTALACIÓN PCI		LEYENDA INSTALACIÓN ELÉCTRICA	
	EXTINTOR PORTÁTIL DE POLVO QUÍMICO ABC de 6Kg.		Cuadro de mando y protección vivienda
	EXTINTOR PORTÁTIL CO2 de 5 Kg.		Interruptor simple
	LUMINARIA DE EMERGENCIA Y SEÑALIZACIÓN		Interruptor conmutado
	SEÑALIZACIÓN RECORRIDO EVACUACIÓN		Conmutador de cruzamiento
			Pulsador y zumbador timbre
			Toma de corriente bipolar 16 A con TT
			Toma de corriente bipolar 25 A con TT
			Toma RJ45 IP33.5 6,4x6,4x4,2cm
			Toma RTV IP33.5 6,4x6,4x4,2cm
			Toma TBA IP33.5 6,4x6,4x4,2cm
			Toma CONFIGURABLE IP33.5 6,4x6,4x4,2cm
			Video portero
			Termostato suelo radiante
			Control recuperador
			Cuadro Telecomunicaciones s/Proyecto 50x70x15 cm
			Sensor volumétrico de presencia en techo R6m

DOCUMENTACIÓN FINAL DE OBRA

Proyecto	MODIFICADO DE EDIFICIO PARA 8 APARTAMENTOS EN PASEO PEPE MAGUREGUI nº5. 26002 LOGROÑO		
Promotor	GESTIONES Y SERVICIOS KYNAL S.L		
Plano	PLANTA TIPO - INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD	escala	1/50
Arquitectos	AMAIA NAGORE JÁUREGUI. Col. nº552 COAR	REF. 03/2023	nº plano
	AGUSTÍN RODRÍGUEZ EGUÍLAZ. Col. nº391 COAR	FEBRERO 2026	FO.12

Expediente: 23-00853-A05

Documento: 25-0001857-006-01217

Página: (1 / 1)

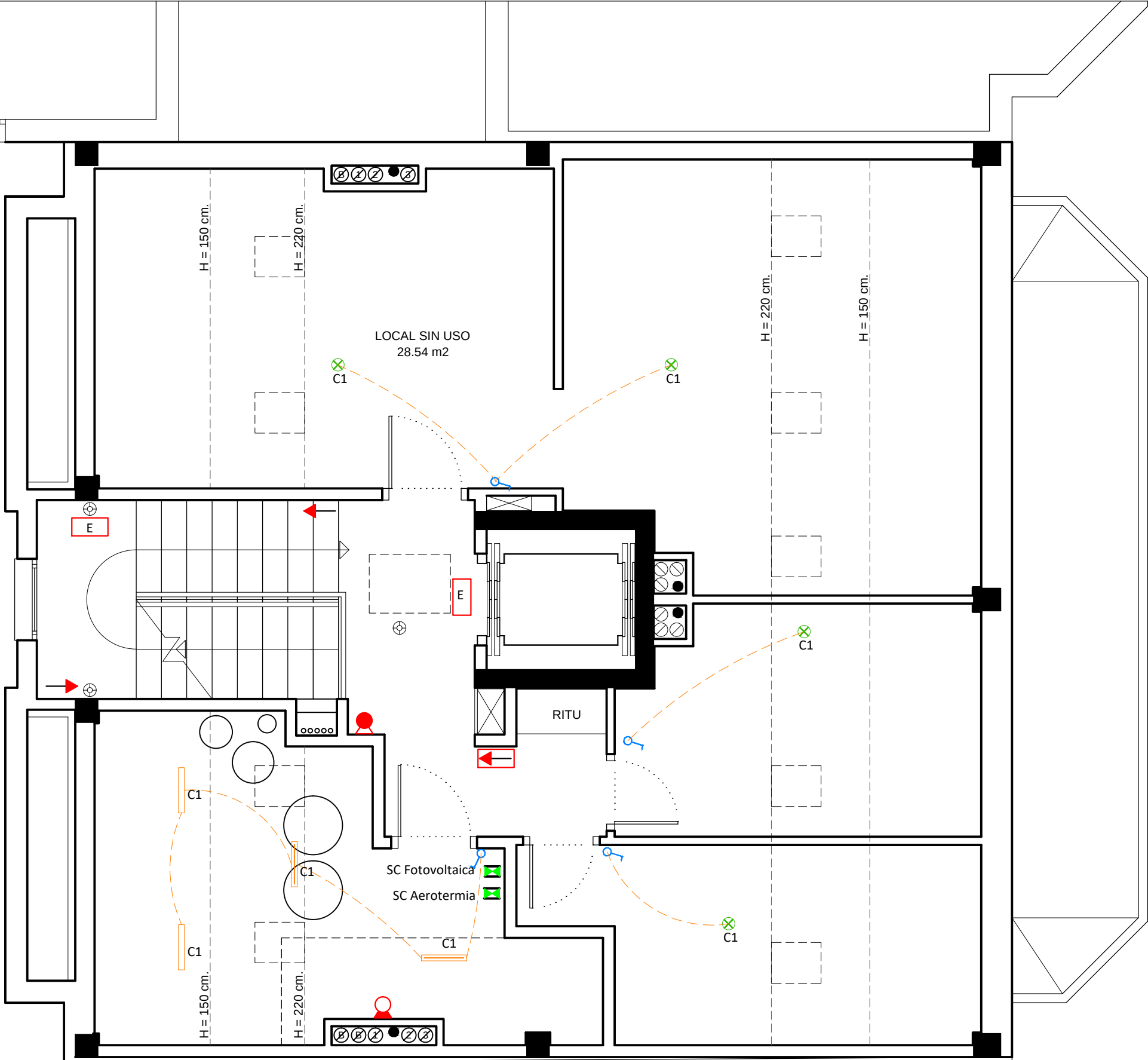
Arquitectos: AMAIA NAGORE JÁUREGUI. 156568 AGUSTÍN RODRÍGUEZ EGUÍLAZ.

20/04/26

VISADO

	EXTINTOR PORTÁTIL DE POLVO QUÍMICO ABC de 6Kg.
	EXTINTOR PORTÁTIL CO2 de 5 Kg.
	LUMINARIA DE EMERGENCIA Y SEÑALIZACIÓN
	SEÑALIZACIÓN RECORRIDO EVACUACIÓN

LEYENDA INSTALACIÓN ELÉCTRICA		*Nota; Mecanismos e interruptores de la serie	
Símbolo	Descripción:		
	Cuadro de mando y protección vivienda		Toma de corriente bipolar 25 A con TT
	Interruptor simple		Punto de luz
	Interruptor conmutado		Toma en techo para recuperador de calor
	Conmutador de cruzamiento		Toma RJ45 IP33.5 6,4x6,4x4,2cm
	Pulsador y zumbador timbre		Toma RTV IP33.5 6,4x6,4x4,2cm
	Toma de corriente bipolar 16 A con TT		Toma TBA IP33.5 6,4x6,4x4,2cm
			Toma CONFIGURABLE IP33.5 6,4x6,4x4,2cm
			Video portero
			Termostato suelo radiante
			Control recuperador
			Cuadro Telecomunicaciones s/Proyecto 50x70x15 cm
			Sensor volumétrico de presencia en techo R6m



DOCUMENTACIÓN FINAL DE OBRA

Proyecto	EJECUCIÓN EDIFICIO PARA 6 APARTAMENTOS Y LOCAL EN PASEO PEPE MAGUREGUI n°5. 26002 LOGROÑO		
Promotor	GESTIONES Y SERVICIOS KYNLSAL S.L		
Plano	PLANTA BAJOCUBIERTA - INSTALACIÓN ELÉCTRICA	escala	1/50
Arquitectos	AMAIA NAGORE JÁUREGUI. Col. n°552 COAR AGUSTÍN RODRÍGUEZ EGUÍLAZ. Col. n°391 COAR	REF. 03/2023 FEBRERO 2026	n° plano FO.13