

## ÍNDICE

|      |  |    |
|------|--|----|
| 1.   | ENCARGO.-  | 2  |
| 2.   | OBJETO.-   | 2  |
| 3.   | EMPLAZAMIENTO.-  | 2  |
| 4.   | ANTECEDENTES.-   | 3  |
| 5.   | LEGALIZACION DE OBRAS EN LOCAL DE PLANTA BAJA.-            | 3  |
| 6.   | EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD.-                                | 3  |
| 6.1. | Descripción del edificio.                                  | 3  |
| 7.   | DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD.-                              | 5  |
| 7.1. | JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA ESPECÍFICA. | 5  |
| 7.2. | Instalación de protección contra incendios.-               | 9  |
| 7.3. | Número de personas que trabajan en la actividad.           | 9  |
| 7.4. | Maquinaria e instalaciones.                                | 10 |
| 7.5. | Combustibles.  | 10 |
| 8.   | EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL.                          | 10 |
| 8.1. | Ruidos y vibraciones.                                      | 10 |
| 8.2. | Contaminación atmosférica.                                 | 10 |
| 8.3. | Residuos sólidos.  | 10 |
| 8.4. | AGUAS DE CONSUMO.  | 10 |
| 9.   | JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DB-SI.                      | 10 |
| 10.  | JUSTIFICACIÓN DE CTE-SU (SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN).        | 12 |
| 11.  | JUSTIFICACIÓN DE CTE HE, HS y HR.                          | 16 |
| 12.  | PRESUPUESTO DE LEGALIZACION DE OBRAS REALIZADAS.           | 16 |
| 13.  | CONCLUSIÓN.-   | 16 |



arquitect

## MEMORIA

## 1. ENCARGO.-

Les ha sido encomendado el presente proyecto de actividad a **David D. Elices Kolmerschlag** con NIF **16.604.840 J**, colegiado con el número **0954** en el **COAR** (Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja) con domicilio fiscal en C/Miguel Villanueva nº 5, pl 6ª oficina 2, CP 26001 Logroño (La Rioja), por medio de **PINIDAR S.L.** con CIF: **B-26549360**, y domicilio en Avd. de La Rioja nº 8 Bis, Casa nº 6, 26.140 Lardero (La Rioja), cuyo representante es **D. Isidoro Pinillos González** con DNI: **16.512.001 W** y mismo domicilio.

## 2. OBJETO.-

Tiene como objeto el presente proyecto la legalización de las obras interiores realizadas en el local de planta baja para adaptarlo a vivienda y realizar el cambio de uso de vivienda a apartamentos turístico, para obtener la Licencia de Actividad por parte del Ayuntamiento de Logroño.

## 3. EMPLAZAMIENTO.-

Edificación situada en Plaza Amós Salvador nº 2, CP 26.001, de Logroño (La Rioja). Los accesos se realizan desde la Plaza Amós Salvador, a la que tiene frente la fachada principal.

La referencia catastral del edificio es 5919822WN4051N.



|               |   |
|---------------|---|
| Expediente:   | 23-00826-080                            |
| Documento:    | 23-0003248-013-08491                    |
| Página:       | {2 / 16}                                |
| Arquitecto/s: | 681776 DAVID DANIEL ELICES KOLMERSCHLAG |



arquitect

**4. ANTECEDENTES.-**

Con fecha de 26 de octubre de 2023 se obtiene licencia de primera ocupación del edificio para 5 viviendas y un local en la cual están recogidas las obras de Envolvente Térmica y Mejora de la Eficiencia Energética de las Instalaciones Térmicas y Mejora y Adecuación de la Estructura Existente e Instalación de Ascensor.

**5. LEGALIZACION DE OBRAS EN LOCAL DE PLANTA BAJA.-**

Al contemplar en el Proyecto de Rehabilitación (Envolvente Térmica y Mejora de la Eficiencia Energética de las Instalaciones Térmicas visado con fecha 22/03/2021 y Mejora y Adecuación de la Estructura Existente e Instalación de Ascensor visado con fecha 4/03/2022, así como en la documentación final de obra visada con fecha 21/06/2023), la renovación de carpinterías, cerramientos de fachada, aislamientos, la instalación de baño completo, y falsos techos, y consistir en una planta totalmente diáfana, las obras para el cambio de uso de local a vivienda han consistido en obras de menor entidad consistente exclusivamente en:

- Instalación de suelo laminado, sobre el recrido de mortero existente.
- Instalaciones de fontanería y saneamiento de cocina, en base a las tomas preinstaladas.
- Instalaciones de climatización y ventilación, mediante equipos de aerotermia marca Hitachi
- Acabados de pintura plástica en paramentos verticales y horizontales.

La vivienda de planta baja cumple con el Decreto 28/2013, de 13 de septiembre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de la Comunidad Autónoma de La Rioja

**6. EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD.-****6.1. Descripción del edificio.**

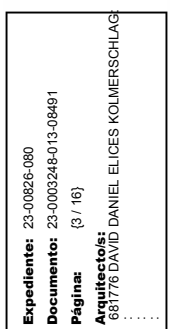
Se trata de un edificio de viviendas con uso residencial plurifamiliar. Se sitúa entre medianeras de edificios de similares características, con los que comparte los muros medianeros de separación entre ellos. La fachada principal tiene vistas a la Plaza Amós Salvador, y la fachada posterior a patio de manzana.

Consta de planta de baja destinada a apartamento turístico y portal de acceso y 4 plantas alzadas de apartamentos, con uno o dos por planta, resultando un total de 6 apartamentos turísticos. Desde el portal de acceso al edificio, parten el núcleo de comunicaciones verticales, compuesto por caja de escaleras y ascensor con iluminación cenital.

La ventilación cruzada y la iluminación natural de las viviendas se consiguen a través de la fachada principal a la Plaza Amós Salvador y de la fachada posterior.



arquitect



A continuación, se detalla el cuadro de superficies del estado actual y resultante:

| APARTAM. PLANTA BAJA |              |
|----------------------|--------------|
| Estancia             | m2           |
| APARTAMENTO          | 62,95        |
| BAÑO                 | 4,18         |
| <b>TOT.UTIL</b>      | <b>67,13</b> |

| APARTAMENTO PLANTA PRIMERA |              |
|----------------------------|--------------|
| Estancia                   | m2           |
| SALÓN-COCINA               | 28,22        |
| DORM-1                     | 13,17        |
| DORM-2                     | 13,56        |
| DORM-3                     | 12,86        |
| BAÑO 1                     | 4,00         |
| BAÑO 2                     | 3,39         |
| DISTRIBUIDOR               | 6,21         |
| MIRADOR                    | 1,31         |
| <b>TOT. CERRADO</b>        | <b>82,72</b> |
| BALCÓN                     | 1,28         |
| <b>TOT. ÚTIL</b>           | <b>84,00</b> |

| APARTAMENTO PLANTA SEGUNDA |              |
|----------------------------|--------------|
| Estancia                   | m2           |
| SALÓN-COCINA               | 27,87        |
| DORM-1                     | 13,16        |
| DORM-2                     | 13,34        |
| DORM-3                     | 12,89        |
| BAÑO 1                     | 4,00         |
| BAÑO 2                     | 3,44         |
| DISTRIBUIDOR               | 6,2          |
| MIRADOR                    | 1,31         |
| <b>TOT. CERRADO</b>        | <b>82,21</b> |
| BALCÓN                     | 1,28         |
| <b>TOT. ÚTIL</b>           | <b>83,49</b> |

| PLANTA 3º -APARTAMENTO A |              |
|--------------------------|--------------|
| Estancia                 | m2           |
| SALON COCINA             | 19,03        |
| DORM-1                   | 11,88        |
| BAÑO 1                   | 3,75         |
| MIRADOR                  | 1,41         |
| DISTRIBUIDOR             | 3,27         |
| <b>TOT.CERRADO</b>       | <b>39,34</b> |
| BALCÓN                   | 1,41         |
| <b>TOT.UTIL</b>          | <b>40,75</b> |



|               |   |
|---------------|---|
| Expediente:   | 23-00826-080                            |
| Documento:    | 23-0003248-013-08491                    |
| Página:       | {4 / 16}                                |
| Arquitecto/s: | 681776 DAVID DANIEL ELICES KOLMERSCHLAG |



arquitect

| PLANTA 3º -VIV B |              |
|------------------|--------------|
| Estancia         | m2           |
| SALON COCINA     | 21,24        |
| DORM-1           | 11,11        |
| BAÑO 1           | 3,88         |
| DISTRIBUIDOR     | 3,22         |
| <b>TOT.UTIL</b>  | <b>39,45</b> |

| APARTAMENTO BAJOCUBIERTA |              |
|--------------------------|--------------|
| Estancia                 | m2           |
| SALÓN-COCINA             | 21,45        |
| DORM-1                   | 10,7         |
| DORM-2                   | 9,22         |
| DORM-3                   | 9,60         |
| BAÑO 1                   | 3,47         |
| DISTRIBUIDOR             | 3,66         |
| <b>TOT. UTIL</b>         | <b>58,10</b> |

La altura libre de suelo-techo varía entre las diferentes plantas de edificio, variando entre 2.50m y 3.23m.

*Para más información, véase la documentación gráfica de estado actual y resultante, 02.*

## 7. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD.-

La actividad que se pretende ejercer es la de apartamentos turísticos ocupando la totalidad del inmueble.

### 7.1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA ESPECÍFICA.

*- Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Logroño regular Establecimientos de Apartamentos Turísticos y Viviendas de Uso Turístico.*

Artº 2.2.3. Usos considerados.

El edificio cumple con los usos permitidos:

*Se consideran incluidas en este uso las residencias, albergues, pensiones y casas de huéspedes, establecimientos de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, hoteles y moteles.*

Artº 2.1.27. Clasificación.

### 2. ACTIVIDADES.

Se solicita licencia de actividad además de acreditarse la comunicación de inicio o trámite que corresponda ante el Gobierno de La Rioja por tratarse de unas viviendas de uso turístico según el apartado 2.3.:

*2.3. Apertura de despachos profesionales y viviendas de uso turístico.*

*Están exceptuados aquellos que, necesitando de la instalación de equipos o utillaje especial, deban ser objeto de autorización específica.*

*En el caso de las viviendas de uso turístico, deberá acreditarse la comunicación de inicio o trámite que corresponda ante el Gobierno de La Rioja. Están exceptuadas aquellas que por sus características deban ser objeto de autorización específica, como sucede en el caso de que no contaran con la condición de vivienda".*



arquitect

*- 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.*

## ***CAPÍTULO II. Establecimientos de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico***

Las viviendas objeto de este proyecto tiene la consideración de apartamento turístico porque según el artículo 55 para ser apartamento tienen que ser al menos tres unidades, en nuestro caso son 6 unidades, por lo que están reguladas en la Sección 1ª. Establecimientos de apartamentos turísticos.

### ***Artículo 55. Definición de apartamentos turísticos***

- 1. Son establecimientos de apartamentos turísticos los inmuebles compuestos por al menos 3 unidades de alojamiento cuando sean destinados de forma habitual al alojamiento turístico y concurra alguna de las siguientes características:***

- Ocupen bien la totalidad o la mayor parte de un edificio.*
- Ocupen una planta entera o una parte diferenciada de un inmueble.*
- Estén situadas en conjuntos residenciales, cuando se trate de unidades de alojamiento independientes.*

Cumple con este apartado puesto que se tratan de 6 viviendas que ocupan la totalidad del edificio.

### ***Artículo 56. Clasificación y placa identificativa***

- 1. Los establecimientos de apartamentos turísticos, dependiendo de sus instalaciones y servicios, se clasificarán en las categorías de 3, 2 y 1 llave. En la parte exterior de la entrada principal de los mismos deberá colocarse una placa identificativa normalizada, indicando su categoría, conforme al modelo que figura en el Anexo V de este reglamento.***

*En el supuesto de que los requisitos de la totalidad de las unidades de apartamentos no fuesen comunes entre sí y ello afectase a la clasificación del establecimiento, éste será clasificado en la categoría a la que correspondan las unidades de condiciones inferiores.*

En este caso los 6 apartamentos se clarificarán de categoría 1 llave por lo que todo el edificio dispondrá de la categoría de 1 llave.

- 2. El alojamiento comprenderá la unidad completa, estando prohibida la cesión por habitaciones***

Cumple con este apartado puesto que no se cederán habitaciones independientes.

### ***Artículo 57. Servicios y suministros incluidos***

- 1. Dentro del precio estarán incluidos los siguientes servicios y suministros:***

- a) Limpieza y cambio de ropa de cama.***
- b) Conservación y mantenimiento, incluyendo el combustible necesario, en su caso, para la cocina, calentador de agua y calefacción.***
- c) Ascensor, cuando se trate de establecimientos y los alojamientos estén situados en edificios que tengan, además del bajo, tres o más pisos.***
- d) Agua fría y caliente permanente, gas y/o energía eléctrica.***

Cumple con este artículo al tener incluidos Limpieza y cambio de ropa de cama. Conservación y mantenimiento, ascensor, Agua fría y caliente permanente, gas y/o energía eléctrica.

### ***Artículo 58. Conserjería-recepción***

No dispone de dicho servicio puesto que son menos de 10 unidades



**Artículo 59. Requisitos mínimos y comunes a todos los alojamientos****Deberán cumplir con los siguientes requisitos mínimos:**

- a) *Los dormitorios, la cocina y el salón-comedor tendrán ventilación directa al exterior o a patios no cubiertos. Los dormitorios no servirán de paso a otra estancia que no sea el baño, aseo o vestidor.*

Los dormitorios y los salones-cocinas disponen de ventilación cruzada y los dormitorios no sirven de paso a otras estancias.

- b) *Los dormitorios estarán dotados de:*

- *camas dobles o individuales con colchones adecuados a la categoría del establecimiento. Las dimensiones mínimas de las camas serán como mínimo, según se trate de camas dobles o individuales, de 1,50x2 metros y de 0,90x2 metros.*
- *una mesilla y un punto de luz accesible desde cada plaza de la cama.*
- *una silla, sillón o butaca.*
- *armario ropero, empotrado o no.*
- *dos juegos de ropa de cama y de toallas por persona.*

Todos los dormitorios dispondrán de dicho equipamiento, teniendo en cuenta si son dobles o individuales.

- c) *El cuarto de baño tendrá ventilación directa o forzada y estará dotado, como mínimo, de ducha, lavabo, inodoro, espejo, toma de corriente eléctrica, repisa o armario y papelera. En los establecimientos de categoría de 3 llaves, además, dispondrá de secador de pelo.*

*En todos los alojamientos, hasta 4 plazas, habrá al menos un baño. En los alojamientos de más capacidad habrá al menos dos baños.*

Todos los dormitorios dispondrán de dicho equipamiento, y disponen de dos baños los apartamentos de más de 4 plazas.

- d) *El salón-comedor estará dotado de mobiliario idóneo y con un número de asientos al menos igual al número de plazas de que disponga y contará con una zona de estar con sofás.*

El salón-cocina dispone del equipamiento acorde al número de plazas.

- e) *La cocina estará equipada al menos con:*

- *armarios para víveres y utensilios de menaje en cantidad suficiente en función de su capacidad y cubo de basura.*
- *fregadero; dos fuegos; horno y/o horno-microondas; frigorífico y extractor o campana para la salida de humos.*
- *lavadora y, en caso de establecimientos de tres y dos llaves, lavavajillas. La lavadora podrá estar ubicada en la terraza u otra pieza del apartamento.*

*La existencia de una sala de lavandería común suplirá la exigencia de lavadora en los alojamientos.*

Las cocinas disponen del equipamiento necesario, incluso lavadora y lavavajillas, aunque sean de 1 llave.

**Artículo 60. Capacidad de los alojamientos**

*La capacidad en plazas vendrá determinada por el número de camas existentes en los dormitorios, dobles o individuales, y por las posibles camas convertibles instaladas en los salones, máximo una por alojamiento.*

*A efectos del cómputo de número de plazas, las camas convertibles se considerarán como una plaza de alojamiento cuando el ancho de la cama*



arquitect



*abierta resultante sea inferior a 1,35 metros; en dimensiones iguales o superiores a ésta se considerará como dos plazas de alojamiento*

Plazas:

Planta Baja = 4 plazas

1ªA = 6 plazas

2ªA = 6 plazas

3ªA = 2 plazas + 2 supletorias

3ªB = 2 plazas + 2 supletorias

BC = 4 plazas

Total edificio = 28 plazas

**Artículo 61. Superficies mínimas**

| Categoría               | Una llave | Bajo A | 1ªA   | 2ªA   | 3ªA   | 3ªB   | BC           |        |
|-------------------------|-----------|--------|-------|-------|-------|-------|--------------|--------|
| Habitación doble        | 10 m²     | 62.95  | 13.17 | 13.16 | 11.88 | 11.11 | 10.70        | CUMPLE |
|                         |           | ---    | 13.56 | 13.34 | ---   | ---   | ---          | CUMPLE |
|                         |           | ---    | 12.86 | 12.89 | ---   | ---   | ---          | CUMPLE |
| habitación individual   | 9 m²      | ---    | ---   | ---   | ---   | ---   | 9.22<br>9.60 | CUMPLE |
| Salón comedor           | 12 m²     | 62.95  | 28.22 | 27.87 | 19.03 | 21.24 | 21.45        | CUMPLE |
| Cocina (integrada o no) | 6 m²      |        |       |       |       |       |              | CUMPLE |
| Superficie baño         | 3 m²      | 4.18   | 4.00  | 4.00  | 3.75  | 3.88  | 3.47         | CUMPLE |
| Baño adicional          | 2.5 m²    |        | 3.39  | 3.44  | ---   | ---   |              | CUMPLE |

*En los alojamientos que dispongan de más de un cuarto de baño las dimensiones mínimas de estos baños o aseos adicionales serán de 2,50 m².*

*La altura mínima en todas las dependencias será de 2,40 metros y, en el caso de bajo cubierta, de 2 metros en el punto medio y de 1,5 en el de menos altura. En las habitaciones abuhardilladas la altura de 2,40 metros se requerirá en, al menos, el 60% de la superficie siempre que supere el 80% de la superficie mínima.*

La altura mínima de todas las dependencias es superior a 2.40m

**Artículo 62. Apartamentos adaptados para personas con discapacidad**

No es obligatorio por disponer de menos de 10 apartamentos



arquitect



**Artículo 63. Requisitos mínimos de cada categoría**

| Categoría  | Una llave | Proyecto          |
|--|-----------|-------------------|
| Ascensor (B + número de pisos)   | B+3       | B+4<br>Si dispone |
| Caja fuerte general o individual<br>Categoría modificada por artículo único-<br>diecisiete de Decreto 40/2018, de 23 de noviembre<br>(BOR nº 141, de 30 de noviembre de 2018). | no        | No<br>dispone     |
| Aire acondicionado   | no        | Si dispone        |
| Calefacción  | sí        | Si dispone        |
| Agua caliente  | sí        | Si dispone        |
| Televisión   | sí        | Si dispone        |
| Acceso a un puerto de conexión a internet  | no        | Si dispone        |
| Aparcamiento para uso exclusivo de los clientes  | no        | No<br>dispone     |
| Cambio periódico de sábanas y toallas  | 5 días    | Si dispone        |

**Artículo 64. Protección contra incendios e insonorización en los establecimientos**

**1. Los establecimientos deberán disponer del sistema de protección contra incendios exigidos por las disposiciones vigentes y deberán estar convenientemente insonorizados respecto de los colindantes.**

**2. Toda la maquinaria generadora de ruidos, en especial los ascensores y los sistemas de aire acondicionado, deberán cumplir con las normas técnicas que fueran exigibles al objeto de minimizar aquellos.**

El edificio dispone de extintores y luminarias de emergencia por lo que cumple con la legislación vigente.

Toda la maquinaria generadora de ruidos, en especial los ascensores y los sistemas de aire acondicionado, cumplen con la legislación vigente.

**Artículo 65. Estancia y ocupación**

**El derecho a la ocupación del alojamiento comenzará, salvo pacto en contrario, a las 14 horas del primer día del período contratado y terminará a las 12 horas del día señalado como fecha de salida. Transcurrido el tiempo pactado y, en su caso, las prórrogas establecidas de mutuo acuerdo entre las partes, el usuario deberá desocupar el alojamiento.**

Se cumplirá con dichos horarios.

**7.2. Instalación de protección contra incendios.-**

Se dispone:

- Extintores de 6 Kg de eficacia 21A 113 B C. en cada planta y portal
- 1 extintor de 5 Kg de CO2 junto al cuadro eléctrico.
- Luminarias de emergencias

**7.3. Número de personas que trabajan en la actividad.**

El número de personal para el desarrollo de la actividad objeto del presente proyecto de actividad es de una persona puntualmente para limpiar y arreglar los apartamentos después de cada cliente.



#### 7.4. Maquinaria e instalaciones.

Dada la actividad a desarrollar no se prevén elementos generadores de vibraciones.

#### 7.5. Combustibles.

Para el desarrollo de dicha actividad, no se utilizará ninguna clase de combustible.

### 8. EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL.

Se van a estudiar a continuación las posibles repercusiones que el desarrollo normal de la actividad puede tener sobre el medio ambiente y las medidas correctoras que se han de disponer para evitarlo.

#### 8.1. Ruidos y vibraciones.

Se cumplirá en todo momento la Modificación de la Ordenanza de protección del medio ambiente contra emisión de ruidos y vibraciones de la Ciudad de Logroño (B.O.R. num.157 del 18/12/2009).

Dado la actividad no se prevén elementos generadores de vibraciones.

#### 8.2. Contaminación atmosférica

No existe ninguna emanación de humos, gases u otros en esta actividad.

#### 8.3. Residuos sólidos

Vienen regulados por el Real Decreto 833/1988, de 20 de Julio por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/86, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

Dada la actividad no se prevén la generación de Residuos Tóxicos y Peligrosos, por lo que los residuos son domésticos: orgánicos, plástico, papel y cartón.... Los cuales se depositarán en los cubos de reciclaje de cada apartamento y posteriormente a los contenedores municipales destinados a dicho fin.

#### 8.4. AGUAS DE CONSUMO.

La procedencia será a través de la red municipal de abastecimiento de agua.

### 9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DB-SI.

#### II-Ámbito de aplicación.

Según la definición de *Uso Residencial Público* del CTE DB-SI los apartamentos "turísticos" se deben clasificar como uso Residencial Vivienda, por lo que una reconversión a dicha actividad no se considera un cambio de uso a efectos del DB SI.

Por lo tanto, es objeto de aplicación y se le aplicaran los requisitos de este Uso Vivienda.

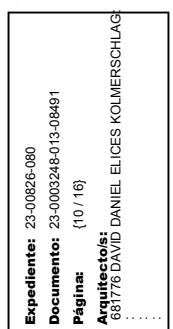
#### SI 1 Propagación Interior

##### 1. Compartimentación en sectores de incendio

Nos indica que los edificios y los establecimientos estarán compartimentados en sectores de incendio mediante elementos cuya resistencia al fuego sea la que se establece la Tabla 1.2.



arquitect



***En este caso al tratarse de un edificio completo se considera un único sector de incendios, por lo tanto, no dispone de compartimentación.***

## 2. Locales y zonas de riesgo especial.

**No tiene locales ni zonas de riesgo especial.**

### SI 2 Propagación exterior

#### 1. Medianería fachadas

Las medianerías o muros colindantes con otro edificio deben ser al menos EI 120.

***Al tratarse de ½ asta ladrillo perforado y trasdosado de placa de yeso laminado, EI ≥ 120.***

#### 2 Cubiertas

En nuestro caso no existen claraboyas cercanas a las medianeras con otros edificios.

### SI 3 Evacuación de ocupantes

#### 2. Calculo de ocupación.

Para la aplicación de las exigencias relativas a evacuación se tomarán los valores de densidad de ocupación que se indican en la tabla 2.1 Densidades de Ocupación.

Para Uso Residencial Vivienda se establece una ocupación de 20 m<sup>2</sup>/persona. En este caso, considerando únicamente la superficie útil cerrada de las 6 viviendas.

371,56 m<sup>2</sup>/20 = 19 personas.

***El valor de ocupación es de 19 personas.***

**Si consideramos la ocupación según el número de plazas, tenemos una ocupación de 28 personas, por lo tanto, utilizaremos ésta por ser la más desfavorable**

#### 3. Número de salidas y longitud de los recorridos de evacuación.

Al tratarse de un edificio de viviendas considerado como único sector, el origen del recorrido de evacuación se considera que es cada una de las viviendas hasta la salida de planta del edificio.

Puesto que la altura de evacuación no supera los 28 metros y la ocupación es inferior a 100 personas, el edificio contempla una salida.

#### 4. Dimensionado de los medios de evacuación.

##### 4.2. Calculo.

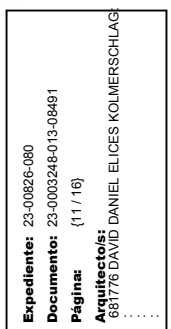
**Puertas y pasos**  $A \geq P/200 \geq 1,00 \text{ m.}$

La anchura de toda hoja de puerta no debe ser menor que 0,60 m, ni exceder de 1,20 m.

***En este caso:***

$P/200 = 28/200 = 0,10 \text{ m.}$

***La dimensión de la puerta de salida es de 0,88 m.***



## 5. Protección de las escaleras.

*No es objeto de este proyecto.*

## 6. Puertas situadas en recorridos de evacuación.

Número de personas que evacua:  $P < 200$  . (28 máx.)

La evacuación prevista es inferior a 200 personas. (Criterios de asignación de los ocupantes establecidos en el apartado 4.1 de la Sección 3 del DB-SI).

Abre en el sentido de la evacuación: NO

Tipo de puerta de evacuación: La puerta es una salida de planta o de edificio.

Tipo de maniobra: La puerta será abatible con eje de giro vertical sin apertura automática.

La puerta es abatible con eje de giro vertical y su sistema de cierre consistirá en un dispositivo de fácil y rápida apertura desde el lado del cual provenga dicha evacuación, sin tener que utilizar una llave y sin tener que actuar sobre más de un mecanismo.

Satisfacen el anterior requisito funcional los dispositivos de apertura mediante manilla o pulsador conforme a la norma UNE-EN 179:2003 VC1, cuando se trate de la evacuación de zonas ocupadas por personas que en su mayoría estén familiarizados con la puerta considerada, así como, en caso contrario y para puertas con apertura en el sentido de la evacuación conforme al punto 3 siguiente, los de barra horizontal de empuje o de deslizamiento conforme a la norma UNE EN 1125:2003 VC1.

## 8. Control del humo de incendio.

*No es objeto de este proyecto.*

### SI 4 Detección, control y extinción del incendio.

#### 1. Dotación de instalación de protección contra incendios.

Se dispone junto a la puerta de acceso y en cada planta un extintor de eficacia 21A -113B. Junto al cuadro eléctrico se dispone de un extintor de 5Kg de CO2

### SI 5 Intervención de los bomberos.

*No es objeto de este proyecto*

### SI 6 Resistencia al fuego de la estructura

#### 3.-Elementos estructurales principales.

Según la tabla 3.1.

#### *Residencial Vivienda con altura de evacuación del edificio $\leq 15$ m. R 60*

Se dispone de una Resistencia al Fuego R-60, mediante la aplicación de mortero intumescente en todos los refuerzos metálicos a realizar.

En base al punto 3.2. la cubierta al considerarse ligera, siendo su cerramiento inferior a 1 kn/m2, la Resistencia al Fuego será R-30.

## 10. JUSTIFICACIÓN DE CTE-SU (SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN)

### *SUA 1 Seguridad Frente al Riesgo de Caídas.*

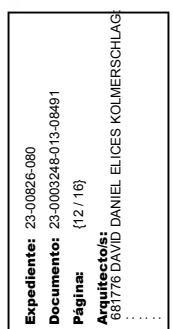
#### *1. Resbaladicidad de los suelos.*

A continuación se describe la resistencia al deslizamiento Rd, según las distintas estancias:



arquitect

C/Miguel Villanueva nº 5, 6ª oficina 2, CP 26001, Logroño, T./Fax 941 244 638, [arquitect@arquitect.info](mailto:arquitect@arquitect.info)



- Las estancias de zonas secas disponen de un pavimento a base de tarima de madera o estratificado, Clase 1,  $15 < Rd \leq 35$ .
- Los cuartos húmedos disponen de un pavimento a base de baldosa cerámica, Clase 2,  $35 < Rd \leq 45$ .

### 2. Discontinuidades en el pavimento.

Cumple con las condiciones siguientes:

- No presenta imperfecciones o irregularidades que supongan una diferencia de nivel de más de 6 mm.
- Los desniveles que no excedan de 50 mm. se resolverán con una pendiente que no exceda del 25 %.
- En zonas interiores para circulación de personas, el suelo no presentará perforaciones o huecos por los que pueda introducirse una esfera de 15 mm. de diámetro.
- No dispondrá de un escalón aislado, ni dos consecutivos.

### 3. Desniveles.

No existen desniveles sin proteger.

### 4. Escaleras y rampas.

Escalera de uso general

- Anchura mínima: 1000 mm.  
1000 mm (sótano-planta baja).  
1100 mm (plantas alzadas).
- Alto de contrahuella (185 mm máx.): 175 mm.
- Ancho de huella (mínimo 280 mm) 300 mm
- Dispone de pasamanos en el lateral del ascensor.
- Las escaleras de uso restringido de sótano, de evacuación ascendente, carece de bocel.
- La altura máxima a salvar en un solo tramo es de 1.58 m (planta baja), inferior a los 3,20 m exigidos.
- Entre dos plantas consecutivas, todos los peldaños medirán lo mismos.

La anchura de la escalera esta libre de obstáculos. La anchura mínima útil se medirá entre paredes o barreras de protección, sin descontar el espacio ocupado por los pasamanos siempre que estos no sobresalgan más de 120mm de la pared o barrera de protección.

Las mesetas de la escalera tiene al menos el mismo ancho que la escalera. Las zonas de circulación de las mesetas estan libres de obstáculos, tales como el barrido de las puertas.

La escalera de plantas alzadas tiene pasamanos a un lado puesto que su anchura libre es menor de 1,20. La escalera de planta sótano a baja sólo tendrá pasamanos a uno de sus lados.

## SUA 2 Seguridad frente al riesgo de impacto o atrapamiento.

### 1. Impacto.

#### 1.1. Impacto con elementos fijos.

La vivienda objeto de este proyecto cumple con las condiciones siguientes:



arquitect



|               |   |
|---------------|---|
| Expediente:   | 23-00826-080                            |
| Documento:    | 23-0003248-Q13-06491                    |
| Página:       | {13 / 16}                               |
| Arquitecto/s: | 681776 DAVID DANIEL ELICES KOLMERSCHLAG |

-La altura libre de paso en zonas de circulación es, como mínimo, 2200. Los umbrales de las puertas la altura es de 2000 mm., como mínimo.

-Los elementos fijos que sobresalen de las fachadas y que estén situados sobre zonas de circulación están a una altura de 2200 mm., como mínimo.

-En las zonas de circulación, las paredes carecen de elementos salientes que vuelen más de 150 mm. en la zona de altura comprendida entre 1000 mm. y 2200 mm. medida a partir del suelo.

*1.2. Impacto con elementos practicables.*

Este artículo, no es objeto de este proyecto.

*1.3. Impacto con elementos frágiles.*

Este artículo, no es objeto de este proyecto.

*1.4. Impacto con elementos insuficientemente perceptibles.*

Este artículo, no es objeto de este proyecto.

*2. Atrapamiento.*

Este artículo, no es objeto de este proyecto.

***SUA 3 Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento en recintos.***

*1. Aprisionamiento.*

Este artículo, no es objeto de este proyecto.

***SUA 4 Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada.***

*1. Alumbrado normal en zonas de circulación.*

*El alumbrado de las zonas de circulación interior y exterior cumple con este artículo.*

*2. Alumbrado de emergencia.*

*Se dispone de alumbrado de emergencia en zonas comunes y sobre la puerta de cada apartamento.*

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

Este artículo, no es objeto de este proyecto.

***SUA 6 Seguridad frente al riesgo de ahogamiento.***

Este artículo, no es objeto de este proyecto.

***SUA 7 Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento.***

Este artículo, no es objeto de este proyecto.

***SUA 8 Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo.***

Este artículo, no es objeto de este proyecto.



arquitect

***SUA 9 Accesibilidad.*****1. Condiciones de accesibilidad****1. Condiciones de accesibilidad.-****1.1. Condiciones funcionales.-****1.1.1 Accesibilidad en el exterior del edificio**

El acceso al portal se realiza al mismo nivel de la calle.

**1.1.2 Accesibilidad entre plantas del edificio**

*Los edificios de uso Residencial Vivienda en los que haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria, o con más de 12 viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio, dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible (conforme al apartado 4 del SUA 1) que comunique las plantas que no sean de ocupación nula (ver definición en el anejo SI A del DB SI) con las de entrada accesible al edificio. En el resto de los casos, el proyecto debe prever, al menos dimensional y estructuralmente, la instalación de un ascensor accesible que comunique dichas plantas*

Se dispone de un ascensor eléctrico, sin cuarto de máquinas con 5 paradas, un embarque, para un recorrido de 13,60 m. y cabina de 960 mm ancho x 1250 mm fondo, cumpliendo normativa de accesibilidad, con capacidad para 6 personas, con puertas automáticas telescópicas de 3 hojas, de 800 x 2000 mm. de paso libre con acceso a todas las plantas.

Dispone de portero automático para control de accesos situado a una altura comprendida entre 80 y 120 cm.

**1.1.3 Accesibilidad en las plantas del edificio**

*Los edificios de uso Residencial Vivienda dispondrán de un itinerario accesible que comunique el acceso accesible a toda planta (entrada principal accesible al edificio, ascensor accesible o previsión del mismo, rampa accesible) con las viviendas, con las zonas de uso comunitario y con los elementos asociados a viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, tales como trasteros, plazas de aparcamiento accesibles, etc., situados en la misma planta.*

El edificio dispone de itinerarios accesibles de acceso a toda la planta.

**1.2. Dotación de elementos accesibles****-Viviendas accesibles**

No es de aplicación en esta intervención.

**-Plazas de aparcamiento accesibles**

No es de aplicación en esta intervención

**-Plazas reservadas**

No es de aplicación en esta intervención

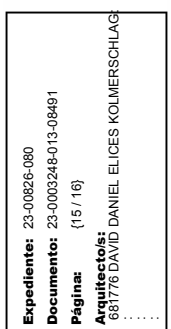
**-Piscinas**

No es de aplicación en esta intervención



arquitect

C/Miguel Villanueva nº 5, 6ª oficina 2, CP 26001, Logroño, T./Fax 941 244 638, [arquitect@arquitect.info](mailto:arquitect@arquitect.info)





-Servicios higiénicos accesibles

No es de aplicación en esta intervención

-Mecanismos

Excepto en el interior de las viviendas y en las zonas de ocupación nula, los interruptores, los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma serán mecanismos accesibles.

**2. Condiciones y características de la información y señalización para la accesibilidad**

*Con el fin de facilitar el acceso y la utilización independiente, no discriminatoria y segura de los edificios, se señalarán todos los elementos de información y señalización conforme las características y dimensiones del Símbolo Internacional de Accesibilidad para la movilidad (SIA) que se establecen en la norma UNE 41501:2002.*

**11. JUSTIFICACIÓN DE CTE HE, HS y HR**

Estos documentos no son objeto de este proyecto.

**12. PRESUPUESTO DE LEGALIZACION DE OBRAS REALIZADAS**

|  |                  |
|--|------------------|
| 1 ALBAÑILERIA.....                       | 1.900,00         |
| 2 REVESTIMIENTOS Y ACABADOS.....         | 2650,00          |
| 3 CARPINTERIA INTERIOR.....              | 580,00           |
| 4 INSTALACIÓN ELÉCTRICA.....             | 2.790,00         |
| 5 INST. FONTANERIA Y SANEAMIENTO.....    | 1.660,00         |
| 6 INST. CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN..... | 5.100,00         |
| <b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>          | <b>14.680,00</b> |

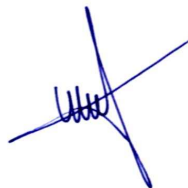
Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de **CATORCE MIL SEISCIENTOS OCHENTA EUROS** impuestos vigentes no incluidos.

**13. CONCLUSIÓN.-**

Con todo lo expuesto el técnico que suscribe concluye que ha reconocido los apartados anteriores y ha realizado las pruebas que ha considerado oportunas en base a sus conocimientos y en orden a conocer sus características constructivas.

Y para que conste a efectos oportunos expide el presente proyecto en:

Logroño, a octubre de 2023



**Fdo: David D. Elies Kolmerschlag**  
ARQUITECTO.  
Col nº 0954 del  
Colegio Oficial Arquitectos de La Rioja



arquitect

C/Miguel Villanueva nº 5, 6ª oficina 2, CP 26001, Logroño, T./Fax 941 244 638, [arquitect@arquitect.info](mailto:arquitect@arquitect.info)



|               |  |
|---------------|--|
| Expediente:   | 23-00826-080                           |
| Documento:    | 23-0003248-013-08491                   |
| Página:       | {16 / 16}                              |
| Arquitecto/s: | 681776 DAVID DANIEL ELIES KOLMERSCHLAG |