

# MEMORIA PROYECTO BÁSICO.

1

PROYECTO BÁSICO DE EDIFICIO PARA APARTAMENTOS TURISTICO Y UNA OFICINA EN PLAZA DEL MERCADO N° 8-9 Y C/CARNICERIAS N°2, LOGROÑO (LA RIOJA).

1.	ENCARGO.....	2
2.	OBJETO.....	2
3.	SITUACIÓN.....	3
4.	ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL.....	3
5.	ESTADO DE CONSERVACIÓN.....	4
5.1.	Fachada principal.....	4
6.	JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	4
6.1.	Artículos 3.5.1 a 3.5.33. Ordenanza del Centro Histórico.....	4
6.2.	Artículos 2.2.5 a 2.2.10. Subsección primera Vivienda.....	8
6.3.	CUMPLIMIENTO NORMATIVA DE HABITABILIDAD (APARTAMENTOS DE NIVELES 1 A 5).....	9
6.4.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA ESPECÍFICA.....	13
6.4.1.	APARTAMENTOS TURISTICOS NIVEL 0 A 5.....	13
6.5.	Servicios urbanos.....	18
7.	REPOSICIÓN DE ELEMENTOS SINGULARES.....	18
8.	CUADROS DE SUPERFICIES.....	19
8.1.	Superficies útiles.....	19
8.2.	Resumen superficies construidas.....	21
9.	EDIFICABILIDAD.....	21
10.	PRESTACIONES DEL EDIFICIO.....	21
11.	MEMORIA CONSTRUCTIVA.....	23
11.1.	Trabajos previos.....	23
11.2.	Red Horizontal de Saneamiento.....	23
11.3.	Cimentaciones.....	24
11.4.	Solera.....	24
11.5.	Estructura y Forjados.....	24
11.6.	Cerramientos de fachadas.....	25
11.7.	Divisiones interiores.....	25
11.8.	Revestimientos y acabados verticales.....	25
11.9.	Revestimientos y acabados horizontales. Suelos y techos.....	26
11.10.	Cubierta.....	26
11.11.	Elementos prefabricados.....	26
11.12.	Carpintería exterior y cerrajería.....	27
11.13.	Carpintería interior.....	27
12.	INSTALACIONES.....	27
12.1.	Instalación de Electricidad.....	27
12.2.	Instalación de Fontanería.....	28
12.3.	Instalación de Saneamiento.....	28
12.4.	Instalación de Calefacción y producción de ACS.....	28
12.5.	Instalación de Telecomunicaciones.....	29
12.6.	Sistema de ventilación.....	29
12.7.	Equipamiento.....	29
12.8.	Instalación PCI.....	30
12.9.	Espacio de reserva para residuos.....	30
12.10.	Cumplimiento de normativas.....	30
13.	RESUMEN DE PRESUPUESTO.....	30
14.	CONCLUSIÓN.-.....	31



**MEMORIA****1. ENCARGO.**

Le ha sido encomendado el presente Proyecto Básico a **David D. Elices Kolmerschlag** con NIF **16.604.840 J**, colegiado con el número **00954** en el **COAR** (Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja) con domicilio fiscal en Miguel Villanueva nº 5, 6ª pl, oficina 2, CP 26001 Logroño (La Rioja), por medio de **CRISOL AZUL S.L. con CIF:B53621876** y domicilio fiscal en Edificio Capitanía Del Puerto Deportivo CP:07840, Santa Eulalia del Rio (Islas Baleares).

**2. OBJETO.**

Tiene como objeto el presente Proyecto Básico:

- Definir los parámetros generales urbanísticos y constructivos para el posterior desarrollo del proyecto de Ejecución de construcción de edificio para 24 apartamentos turísticos en plantas altas (con cedula de habitabilidad) (Niveles 1 a 5), 1 Oficina en Nivel 1 y 5 apartamentos turísticos en planta baja (Nivel 0) (sin cedula de habitabilidad) en Plaza del Mercado nº 8-9 y calle Carnicerías nº2, de la ciudad de Logroño (La Rioja).



Expediente: 24-00658-300  
Documento: 24-0002586-020-01525  
Página: {2 / 31}  
Arquitecto/s: 681776 DAVID DANIEL ELICES KOLMERSCHLAG

### 3. SITUACIÓN.

El solar en el que se ubica el edificio está situado en la Plaza del Mercado nº8 y 9 y calle Carnicerías nº2, CP 26001, de Logroño (La Rioja), siendo la referencia catastral 5620643WN4051N0000XB.

Según los datos de Catastro, el solar tiene una superficie de 427 m².



*Imágenes 1 y 2. Localización y vista actual de la fachada del solar.*

### 4. ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL.

Los edificios ubicados en Plaza del Mercado 8-9 son declarado en ruina física en marzo de 2011 por el Ayuntamiento de Logroño mediante resolución de alcaldía 02371/2011 por agotamiento de sus elementos estructurales o fundamentales. (Expte SE\_2010\_005)

El edificio ubicado en calle Carnicerías nº2 fue objeto de un derribo por ejecución subsidiaria por parte del Ayuntamiento de Logroño en diciembre de 2007 ( Expt SE\_2005\_66), debido al mal estado de la edificación. (Declaración de ruina R.A. 20/09/2008.

Por ese motivo en junio de 2011 se concedió el derribo de los edificios URB01-2010/0725, obra redactada y dirigida por los arquitectos D. Angel J Pascual Navajas y Virginia Esteban Arias y la dan por finalizada el 5 de junio de 2013. En dicho expediente se especificaba que se realizase:

- Mantenimiento de arcadas y muros de sillería en planta baja y entreplanta y fachadas en plantas superiores, tanto la fachada a Plaza del Mercado como a calle Carnicerías.

Con fecha de 25/8/2017 se concede licencia de proyecto Modificado De Proyecto Básico para Construcción de Edificio Compuesto de Planta Baja con Aparcamiento Semiautomático con 11 Plazas; 1 Portal y 1 Local Comercial; 4 Plantas de Pisos con 13 Viviendas Y 1 Oficina en C/ Carnicerías Nº 2 y Plaza del



Mercado Nº 8 Y 9 con expediente URB21-2015/0016 por parte de la promotora 2401 INVERSIONES S.L. y redactado el proyecto por parte de los arquitectos D. Angel J Pascual Navajas y Virginia Esteban Arias.

## 5. ESTADO DE CONSERVACIÓN.

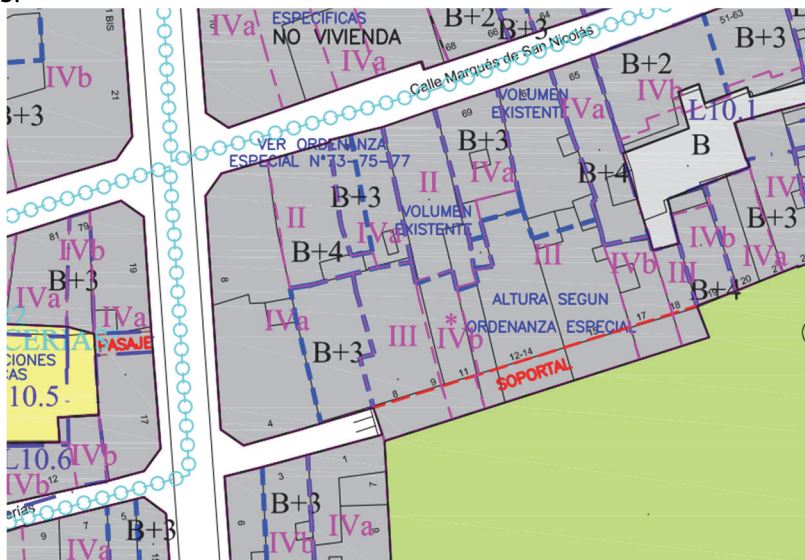
### 5.1. Fachada principal

En la actualidad únicamente se conservan las arcadas y muros de sillería en planta baja y entreplanta, tanto la fachada a Plaza del Mercado como a Calle Carnicerías. De las plantas altas únicamente se conservan las rejas de hierro forjado de los balcones.

## 6. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

### 6.1. Artículos 3.5.1 a 3.5.33. Ordenanza del Centro Histórico.

Según el Plan general de Ordenación Urbana de Logroño, el solar está ubicado dentro del Área del Centro Histórico y posee las siguientes características urbanísticas:



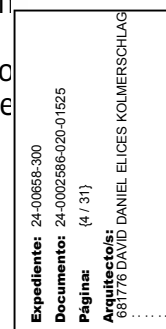
Según puede observarse el edificio que ocupaba el nº2 de Calle Carnicerías disponía de un nivel de protección tipo IVa con una altura B+3 y los edificios que ocupaban los números 8 y 9 de Plaza del Mercado tenían un grado de protección III y "Altura según ordenanza especial".

Se deberán cumplir los artículos 3.5.2 a 3.5.6 de Condiciones especiales para acciones sobre edificios de primer, segundo, tercer y cuarto orden.

El edificio de Plaza del Mercado nº8-9 (Grado III) por lo que se deberá mantener la altura de cornisa, disposición y tamaño de los huecos, miradores y balcones, remates de cornisa y cubierta, etc. Dichas características se restituirán aun en el caso de derribo, como es el caso, integrándose asimismo las fábricas de sillería en buen estado, portadas, escudos, cerrajería, etc.

Tal y como se indica en el proyecto de expediente URB21-2015/0016 en el Proyecto de derribo del edificio se catalogaron elementos de interés según informe arqueológico:

- La reconstrucción de la fachada y volumetría original (solana y cubierta)



arquitect

- Incorporación de la cerrajería de los balcones.
- La reintegración de los elementos catalogados: los peldaños de acceso a las viviendas del nº9 y las pilastras que formaban la medianera con el nº2 de la Calle Carnicerías.

El edificio de Calle Carnicerías nº2 (Grado IVa), como sobre el edificio se realizó una declaración de ruina, y se procedió al derribo total de la edificación, en la nueva construcción se deberá restituir la tipología estructural anterior, manteniendo las constantes tipológicas principales (composición de fachada y compartimentación estructural), adecuándose en cuanto a textura y color de los materiales a las características de los primitivos y a la calidad ambiental de su entorno, y aprovechando los elementos singulares de interés que se integrarán adecuadamente en la solución que se proyecte.

Por lo tanto, con estas directrices de ambos solares, la edificación se reconstruirá manteniendo la misma tipología y distribución de huecos, balcones y cerrajería, se mantendrá la altura de los aleros y cubreras y los materiales de acabado.

Según el Artículo 3.5.12 Alturas de cornisa se deberán mantener el número de plantas y alturas de cornisa por lo que en la reedificación se reproducirá la altura de cornisa y disposición volumétrica de los edificios originales, manteniendo así la uniformidad de Plaza del Mercado.



Fotografía de Plaza el Mercado anterior al derribo del edificio

Por otra parte, las dos fachadas a Calle Carnicerías reproducirán la altura de cornisa y disposición volumétrica de los edificios originales manteniendo la misma tipología y distribución de huecos, balcones y cerrajería.





Fotografías de Calle Carnicerías anteriores al derribo del edificio.

En la siguiente tabla se justifica el cumplimiento de los principales parámetros urbanísticos:

	Normativa	Proyecto
<b>Uso considerado</b>	P.BAJA: -Complementario vivienda P ALZADAS: -Residencial vivienda	P.BAJA: - Apartamentos turísticos (Complementario vivienda ) P ALZADAS: -Apartamentos turísticos /Residencial vivienda
<b>Edificabilidad</b>	Volumen existente	Volumen existente
<b>Nº plantas</b>	B+3 y Volumen existente	B+3 y Volumen existente
<b>Planta bajo cubierta</b>	Si	Si
<b>Uso bajo cubierta</b>	vivienda	Apartamentos turísticos /vivienda
<b>Vuelo máx. a vial</b>	Balcón original	Balcón original
<b>Altura máxima</b>	17,34m y 19.05 m	16,22m y 19.05 m

La nueva cubierta que se propone ejecutar está dentro de la envolvente real máxima. Considerando un vuelo máximo a Plaza del Mercado de los aleros de 60cm (incluido el canalón) y unas pendientes de cubierta del 45%.

Teniendo en cuenta estas consideraciones, obtenemos que para el volumen coincidente en Calle Carnicerías nº2 tenemos la siguiente sección:



<b>Expediente:</b> 24-00658-300
<b>Documento:</b> 24-0002586-020-01525
<b>Página:</b> (6 / 31)
<b>Arquitectos:</b> 681776 DAVID DANIEL ELICES KOLMERSCHLAG

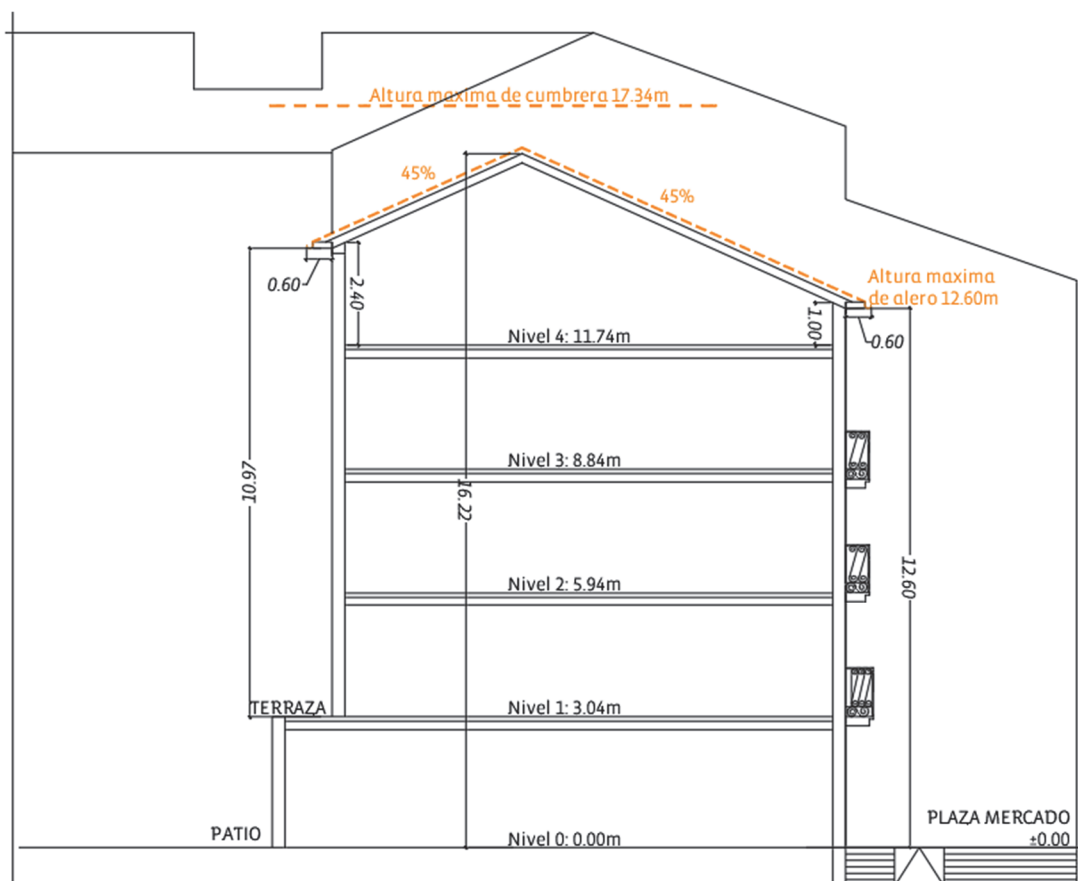


arquitect

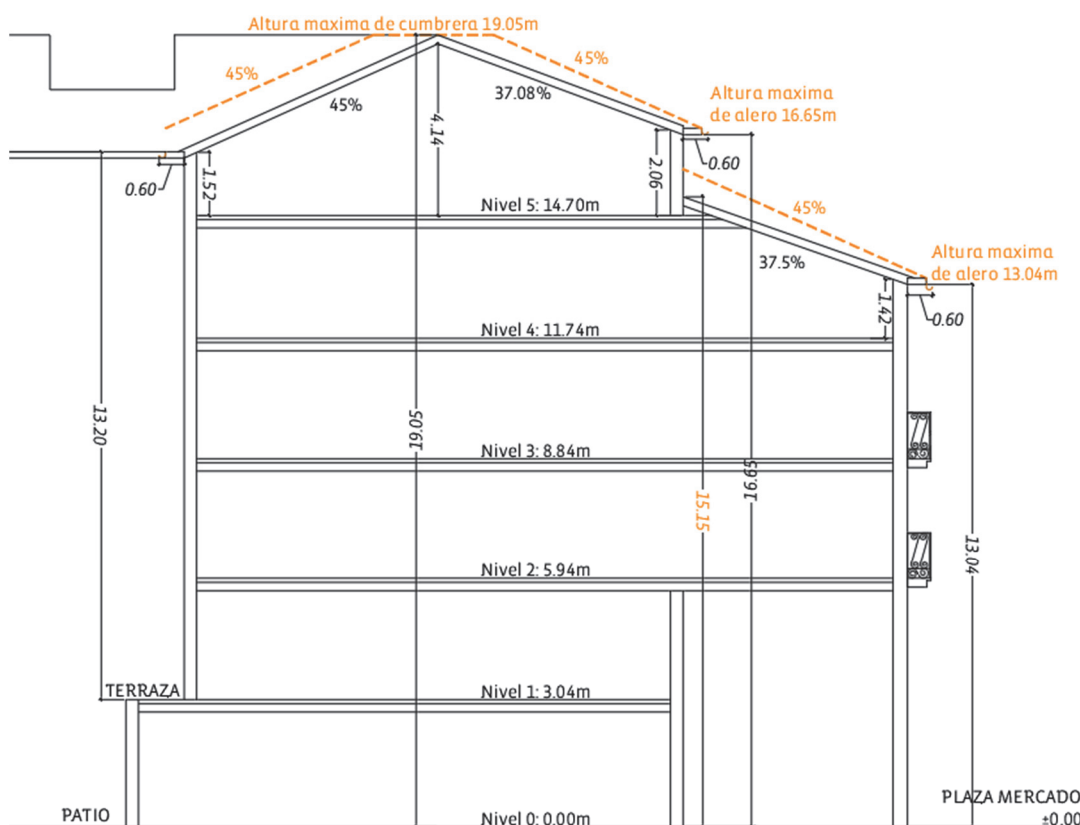
# MEMORIA PROYECTO BÁSICO.

7

PROYECTO BÁSICO DE EDIFICIO PARA APARTAMENTOS TURISTICO Y UNA OFICINA EN PLAZA DEL MERCADO Nº 8-9 Y C/CARNICERIAS Nº2, LOGROÑO (LA RIOJA).



➤ Esquema de sección por calle Carnicerías nº2



➤ Esquema de sección por Plaza del Mercado nº8-9

**COAR**  
Colegio Oficial de  
Arquitectos de La Rioja  
**REGISTRO**  
06/08/24

Expediente: 24-00858-300  
Documento: 24-0002586-020-01525  
Página: (7 / 31)  
Arquitectos:  
681776 DAVID DANIEL ELICES KOLMERSCHLAG

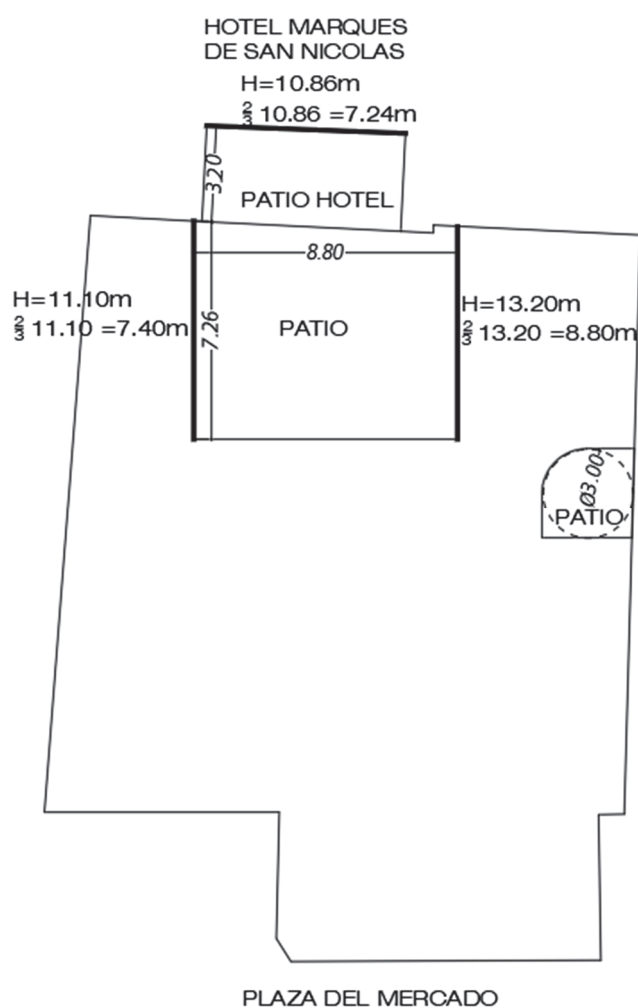


architect

**6.2. Artículos 2.2.5 a 2.2.10. Subsección primera Vivienda**

El edificio cumple con las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Logroño, según lo dispuesto en los artículos 2.2.5 a 2.2.10. relativos al uso Vivienda.

Todos los apartamentos de los niveles 1 a 5 cumplen las condiciones de vivienda exterior, puesto que disponen de huecos a la Plaza del Mercado con una anchura superior a 3m o recaen a un patio de anchura  $\frac{2}{3}$  de la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la línea de la altura máxima de coronación permitida por las ordenanzas, en el muro opuesto, con una anchura superior a 4.5m es decir:



➤ Esquema de altura de coronación de muros de patio

Los apartamentos de los niveles 4 y 5 que necesitan lucernarios porque las ventanas a fachada están situadas a nivel de suelo, por lo que sí que proporcionan iluminación, pero no pueden ser practicables por estar por debajo de la altura de seguridad de 1.10m. No se pueden ampliar o modificar por estar protegida la distribución de huecos, así que se dispondrá de lucernarios en cubierta de las dimensiones necesarias para cumplir iluminación y ventilación de cada estancia con proyección vertical sobre los huecos de fachada en el caso de Plaza del Mercado.

Los apartamentos turísticos de planta baja cumplen las condiciones de habitaciones vivideras puesto que no recaen sobre soportal o pasajes públicos y



Expediente:	24-00658-300
Documento:	24-0002586-020-01525
Página:	{8 / 31}
Arquitecto/s:	681776 DAVID DANIEL ELICES KOLMERSCHLAG



arquitect

poseen ventanas a Plaza del Mercado o a un patio de dimensiones el 30% de la altura del patio, por lo tanto, el 30% de 13.20m es 3.96m.

La escalera posee ventilación directa a un patio con una dimensión mínima de 3m.

A la vista de lo indicado, se entiende que la propuesta se ajusta a las condiciones del planeamiento. En cuanto a la visibilidad desde el espacio público, no desmejora la imagen global del conjunto de edificios, ni de la propia fachada principal. Por lo tanto, el técnico que suscribe estima que las propuestas planteadas pueden ser aceptadas, con los matices correspondientes de forma individual o de forma conjunta.

### 6.3. CUMPLIMIENTO NORMATIVA DE HABITABILIDAD (APARTAMENTOS DE NIVELES 1 A 5)

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.

#### CONDICIONES MÍNIMAS

Únicamente se justificarán los apartamentos de los niveles 1 a 5, puesto que son las que obtendrán la cedula de habitabilidad.

#### Superficie útil mínima.

Cada una de los apartamentos tiene más de 30 m<sup>2</sup>, que es la superficie útil mínima de una vivienda según el art. 18 de la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de La Comunidad Autónoma de La Rioja.

NIVEL	APARTAMENTO	SUPERFICIE	
		APARTAMENTO ≥ 30m	BAÑO ≥ 2.5m
Nivel 1 COTA 3.04	1	47.15	5.64
	2	43.58	4.00
	3	38.84	3.38
	4	47.49	4.09
Nivel 2 COTA 5.94	1	46.63	5.64
Nivel 3 COTA 8.84	2	43.58	4.00
	3	39.45	3.57
	4	48.29	4.39
	5	44.54	3.92
	6	33.98	4.05
Nivel 4 COTA 11.74	1	46.63	5.64
	2	38.20	3.99
	3	31.93	4.42
	4	31.53	3.88
	5	32.09	4.06
	6	33.04	4.38
Nivel 5 COTA 14.70	1	56.05	4.72
	2	34.13	5.81

Programa mínimo y compartimentación de espacios.



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: 24-00658-300  
Documento: 24-0002586-020-01525  
Página: (9 / 31)  
Arquitectos:  
681776 DAVID DANIEL ELICES KOLMERSCHLAG

Existen dos tipologías de apartamentos, los apartamentos con salón-cocina, un dormitorio y baño o los apartamentos tipo vivienda -estudio, es decir constan de salón- comedor-cocina con dormitorio y 1 baño.

El acceso al inodoro del baño de todos los apartamentos no se realizará directamente desde el salón-cocina sin que existe un vestíbulo previo que los independiza. El elemento divisorio crea dos volúmenes independientes.

La cocina está unida al estar comedor mediante un espacio de más de 2,00 m<sup>2</sup> de superficie y más de 1,20 m de anchura.

Todos los baños de los apartamentos tienen una superficie superior a los 2.50 m<sup>2</sup> mínimo exigido.

### Condiciones de iluminación y ventilación

Todas las estancias, incluido baños tienen huecos para iluminación natural.

En el siguiente cuadro se muestran las superficies de iluminación y ventilación natural de los espacios destinados a estancia, cocina y dormitorio, según lo cual se cumple:

- La superficie de los huecos de iluminación será al menos el 10% de la superficie en planta de los recintos, con un mínimo de 0,7 m<sup>2</sup>.
- Para el cumplimiento de la ventilación, las ventanas serán practicables, al menos el 50% de la superficie mínima de iluminación de la estancia. (min. 5% superficie de la estancia).

ESTANCIA	S. ÚTIL (m <sup>2</sup> )	S. ILUMINACIÓN (m <sup>2</sup> )	S. VENTILACIÓN (m <sup>2</sup> )
<b>Nivel 1</b>			
APT 1	Salón-Cocina=31.40m <sup>2</sup> Dormitorio 1=10.11m <sup>2</sup>	3,23 > 3,14 3,23 > 1.01	3,23 > 1,57 3,23 > 0.51
APT 2	Salón-Cocina=23.20m <sup>2</sup> Dormitorio 1=12.38m <sup>2</sup>	3,23 > 2.23 3,23 > 1.23	3,23 > 1,12 3,23 > 0.62
APT 3	Salón-Cocina=24.60m <sup>2</sup> Dormitorio 1=10.86m <sup>2</sup>	3,23 > 2,46 3,23 > 1.09	3,23 > 1,23 3,23 > 0.55
APT 4	Salón-Cocina=31.40m <sup>2</sup> Dormitorio 1=12.00m <sup>2</sup>	5,18 > 3,14 2,57 > 1.20	5,18 > 1,57 2,57 > 0.60



ESTANCIA	S. ÚTIL (m <sup>2</sup> )	S. ILUMINACIÓN (m <sup>2</sup> )	S. VENTILACIÓN (m <sup>2</sup> )
----------	------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------

Nivel 2 y 3			
APT 1	Salón-Cocina=30.88m <sup>2</sup> Dormitorio 1=10.11m <sup>2</sup>	3,23 > 3,08 3,23 > 1.01	3,23 > 1,54 3,23 > 0.51
APT 2	Salón-Cocina=23.20m <sup>2</sup> Dormitorio 1=12.38m <sup>2</sup>	3,23 > 2.32 3,23 > 1.24	3,23 > 1,16 3,23 > 0.62
APT 3	Salón-Cocina=24.45m <sup>2</sup> Dormitorio 1=11.43m <sup>2</sup>	3,23 > 2.45 3,23 > 1.14	3,23 > 1,23 3,23 > 0.57
APT 4	Salón-Cocina=19.30m <sup>2</sup> Dormitorio 1=10.75m <sup>2</sup> Dormitorio 2=10.12m <sup>2</sup>	2.58 > 1.93 2.58 > 1.08 2.58 > 1.01	3,23 > 0.97 3,23 > 0.54 3,23 > 0.51
APT 5	Salón-Cocina=23.12m <sup>2</sup> Dormitorio 1=12.62m <sup>2</sup>	2.99 > 2.31 2.99 > 1.26	3,23 > 1,56 3,23 > 0.63
APT 6	Estudio=29.93 m <sup>2</sup>	2.99+3.37 > 2.99	2.99+3.37 > 1,00

ESTANCIA	S. ÚTIL (m <sup>2</sup> )	S. ILUMINACIÓN (m <sup>2</sup> )	S. VENTILACIÓN (m <sup>2</sup> )
Nivel 4			
APT 1	Salón-Cocina=30.88m <sup>2</sup> Dormitorio 1=10.11m <sup>2</sup>	3,23 > 3,08 3,23 > 1.01	3,23 > 1,54 3,23 > 0.51
APT 2	Salón-Cocina=21.83m <sup>2</sup> Dormitorio 1=12.38m <sup>2</sup>	3,23 > 2.18 3,23 > 1.24	3,23 > 1,09 3,23 > 0.62
APT 3	Estudio=28.45 m <sup>2</sup>	6.46 > 2.85	6.46 > 1.42
APT 4	Estudio=28.30 m <sup>2</sup>	2.83 > 2.83 lucernarios	2.83 > 1.38 lucernarios
APT 5	Estudio=28.03 m <sup>2</sup>	0.61+3.37 > 2.80	3.37 > 1.42
APT 6	Estudio=28.66 m <sup>2</sup>	2.87 > 2.86 2x0.61 fachada 1.65 lucernario	1.65 > 1.43 1.65 lucernario

ESTANCIA	S. ÚTIL (m <sup>2</sup> )	S. ILUMINACIÓN (m <sup>2</sup> )	S. VENTILACIÓN (m <sup>2</sup> )
Nivel 5			
APT 1	Salón-Cocina=37.22m <sup>2</sup>  Dormitorio 1=14.11m <sup>2</sup>	2.72 > 3.72 2x1.86 lucernario 1.86 > 1.41 1.86 lucernario	2.72 > 1.86 2x1.86 lucernario 1.86 > 0.93 1.86 lucernario
APT 2	Estudio=28.32 m <sup>2</sup>	7.77 > 2.83 3x1.97 fachada 1.86 lucernario	1.86 > 1.42 1.86 lucernario

## SECADO DE ROPA.

Está prevista la instalación de secadora en cada apartamento dada la imposibilidad de tener una zona de tendido sin vistas desde la vía pública.

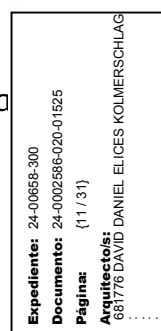
## PROGRAMA MÍNIMO SANITARIO

Todos los apartamentos constan un baño con lavabo, inodoro y ducha.  
La cocina dispone de instalación completa de fontanería y saneamiento, para fregadero y lavadora.



arquitect

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



**PARÁMETROS MÍNIMOS DE ESPACIOS COMUNES.**

No es de aplicación puesto que todos los espacios son privados.

**ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE ESCALERAS.**

En edificios de vivienda colectiva, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de 1,00 m<sup>2</sup>, y de ventilación de 400 cm<sup>2</sup>.

No obstante, en edificios de hasta Baja + 3 según planeamiento municipal, se permitirán escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie mínima de 1,50 m<sup>2</sup> y una ventilación mínima de dos huecos enfrentados con una superficie mínima cada uno de 200 cm<sup>2</sup>.

La escalera dispone de una ventana con una superficie de iluminación de 1,00m<sup>2</sup> y de ventilación de 400 cm<sup>2</sup>.

**PUERTAS Y PASILLOS**

La altura libre mínima de las puertas, tanto de acceso como de paso es superior a 2,00 metros.

Las puertas de entradas a todos los apartamentos tienen una anchura de paso de 0,82 m. Las puertas de paso interiores de los apartamentos tienen una anchura mínima de paso superior a 0,70 m. La anchura mínima de pasillo es de 1,00 m.

**FOSA SÉPTICA**

No es de aplicación. El edificio constará de acometida a la red municipal de saneamiento.

**SITUACIÓN DE LAS VIVIENDAS.**

Los apartamentos para los que se solicita la cedula de habitabilidad no se ubican en planta baja, están en las plantas altas del edificio.

**ALTURAS LIBRES MÍNIMAS DE LA EDIFICACIÓN.**

La altura libre mínima en todos los apartamentos es de 2,40 metros en salones y dormitorios y de 2.20m en baños y distribuidores. En las habitaciones abuhardilladas la superficie inferior a la altura mínima no será superior al 30% de su superficie.

**USO Y MANTENIMIENTO DE LAS CUBIERTAS.**

Está previsto el acceso a la cubierta desde la última planta mediante una claraboya, colocando una escalera de mano.

**ACCESOS**

Todos los apartamentos tienen acceso desde elementos comunes del edificio.



**GARAJES**

No se dispone de garaje.

**6.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA ESPECÍFICA.****6.4.1. APARTAMENTOS TURÍSTICOS NIVEL 0 A 5**

*- 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 Nivel 0, en planta baja, cumplen 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 obras o actividades además de acreditarse la comunicación de inicio o trámite que corresponda ante el Gobierno de La Rioja por tratarse de apartamentos turísticos según el apartado 2.3.:

*- 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**

Los apartamentos turísticos objeto de este proyecto están reguladas en la Sección 1ª. Establecimientos de apartamentos turísticos.

**Artículo 55. Definición**

*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:*

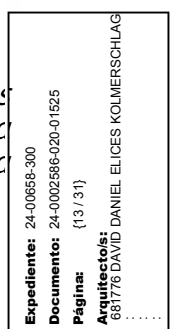
- a) Ocupen bien la totalidad o la mayor parte de un edificio.*
- b) Ocupen una planta entera o una parte diferenciada de un inmueble.*
- c) Estén situadas en conjuntos residenciales, cuando se trate de unidades de alojamiento independientes.*

*2. A estos efectos se considera unidad de alojamiento cada apartamento, piso, chalet, bungalow o similar que forma parte del establecimiento, dotada de las instalaciones y servicios adecuados para su ocupación inmediata y para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas.*

Cumple con este apartado.

**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.*

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

Se cumplirá con este artículo.

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

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

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

Se cumplirá con este artículo.

*2. Tendrán la consideración de servicios comunes, comprendidos en el precio del alojamiento:*

- Las piscinas, jardines y terrazas comunes.*
- Las hamacas, toldos, sillas, columpios y mobiliario propios de piscinas y jardines.*
- Los parques infantiles y sus instalaciones.*
- Los aparcamientos, cuando estén al aire libre no vigilados ni con plaza reservada.*

*No se aplica en este proyecto*

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

*1. En los establecimientos de 10 o más unidades de alojamiento, el centro de relación con los usuarios lo constituirá una conserjería-recepción a efectos administrativos, asistenciales y de información.*

*2. La recepción estará debidamente atendida por personal capacitado en un horario determinado, al que corresponderá recibir a los usuarios a su llegada, custodiar las llaves de los alojamientos, salvo existencia de cerraduras electrónicas con clave o dispositivos de apertura y cierre similares, y resolver o tramitar las reclamaciones de los usuarios relativas al buen funcionamiento, conservación y limpieza, adoptando las medidas que sean pertinentes. A estos efectos, en esta dependencia estarán las hojas oficiales de reclamaciones, las hojas de admisión y la información sobre precios. Fuera del horario determinado, se dispondrá de un teléfono habilitado para solucionar cualquier incidencia que se produzca durante la estancia del cliente.*

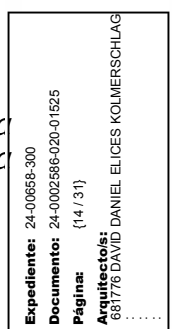
Se dispondrá de una recepción en el portal de acceso al edificio



### **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.*



- 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.*
- 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.*
- 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.*
- 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.*

Todas las unidades de uso cumplen con este artículo.

## 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.*

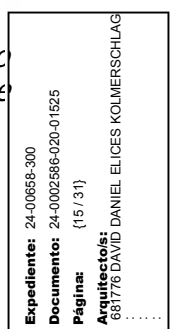
*A efectos del cómputo de número de plazas, las camas convertibles se considerarán como una plaza de alojamiento cuando el ancho de la cama abierta resultante sea inferior a 1,35 metros; en dimensiones iguales o superiores a ésta se considerará como dos plazas de alojamiento.*

Todas las camas son de 2x1.50m, por lo que se trata de dormitorios dobles

## Artículo 61. Superficies mínimas

*1. Las superficies mínimas de los apartamentos dependerán de que se trate de apartamentos completos o tipo estudio.*

a) *Apartamentos completos: son aquellas unidades de alojamiento turístico compuestas, como mínimo, por un salón-comedor, un dormitorio, un cuarto de baño y una cocina, incorporada o no, con las siguientes dimensiones mínimas:*



Categoría	Tres llaves	Dos llaves	Una llave
Habitación doble	14 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
habitación individual	10 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>
Salón comedor	16 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
Superficie de baño	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
Cocina (integrada o no)	8 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>

**Nivel 0:**

	Una llave	APT 01	APT 02
Habitación doble	10 m <sup>2</sup>	14.01 m <sup>2</sup>	10.77 m <sup>2</sup>
Salón comedor + Cocina (integrada o no)	12 m <sup>2</sup> + 6 m <sup>2</sup> =18m <sup>2</sup>	32.83 m <sup>2</sup>	22.17 m <sup>2</sup>
Superficie de baño	3 m <sup>2</sup>	6.55 m <sup>2</sup>	4.16 m <sup>2</sup>

**Nivel 1**

	Una llave	APT 01	APT 02	APT 03	APT 04
Habitación doble	10 m <sup>2</sup>	10.11	12.38	10.86	12.00
Salón comedor + Cocina	12 m <sup>2</sup> + 6 m <sup>2</sup> =18m <sup>2</sup>	31.40	23.20	24.60	31.40
Superficie de baño	3 m <sup>2</sup>	5.64	4.00	3.38	4.09

**Nivel 2 y 3**

	Una llave	APT 01	APT 02	APT 03	APT 04	APT 05
Habitación doble	10 m <sup>2</sup>	10.11	12.38	10.43	10.75	12.62
Salón comedor + Cocina	12 m <sup>2</sup> + 6 m <sup>2</sup> =18m <sup>2</sup>	30.88	23.20	24.45	19.30	23.12
Superficie de baño	3 m <sup>2</sup>	5.64	4.00	3.57	4.39	3.92

**Nivel 4**

	Una llave	APT 01	APT 02
Habitación doble	10 m <sup>2</sup>	10.11	12.38
Salón comedor + Cocina	12 m <sup>2</sup> + 6 m <sup>2</sup> =18m <sup>2</sup>	30.88	21.83
Superficie de baño	3 m <sup>2</sup>	5.64	3.99

**Nivel 5**

	Una llave	APT 01
Habitación doble	10 m <sup>2</sup>	14.11
Salón comedor + Cocina	12 m <sup>2</sup> + 6 m <sup>2</sup> =18m <sup>2</sup>	37.22
Superficie de baño	3 m <sup>2</sup>	4.72



*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 m<sup>2</sup>.*

*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*



arquitect

*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.*

*a) Apartamentos tipo estudio: son aquellas unidades de alojamiento turístico compuestas por una pieza conjunta formada por sala de estar-comedor-dormitorio, un cuarto de baño y una cocina, ésta incorporada o no a la pieza conjunta, con las siguientes dimensiones mínimas:*

Categorías	Tres llaves	Dos llaves	Una llave
Sala conjunta de estar-comedor-dormitorio	32 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>
Cocinas (incorporadas o no)	6 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
Superficie de baño	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>

#### Nivel 0

	Una llave	APT 03	APT 04	APT 05
Sala conjunta de estar-comedor-dormitorio+ Cocinas (incorporadas o no)	23 m <sup>2</sup> + 5 m <sup>2</sup> =28m <sup>2</sup>	32.01 m <sup>2</sup>	28.77 m <sup>2</sup>	28.50 m <sup>2</sup>
Superficie de baño	3 m <sup>2</sup>	3.29 m <sup>2</sup>	4.09 m <sup>2</sup>	3.84 m <sup>2</sup>

#### Nivel 2 y 3

	Una llave	APT 06
Sala conjunta de estar-comedor-dormitorio+ Cocinas (incorporadas o no)	23 m <sup>2</sup> + 5 m <sup>2</sup> =28m <sup>2</sup>	29.93 m <sup>2</sup>
Superficie de baño	3 m <sup>2</sup>	4.05 m <sup>2</sup>

#### Nivel 4

	Una llave	APT 03	APT 04	APT 05	APT 06
Sala conjunta de estar-comedor-dormitorio+ Cocinas (incorporadas o no)	23 m <sup>2</sup> + 5 m <sup>2</sup> =28m <sup>2</sup>	28.45 m <sup>2</sup>	28.30 m <sup>2</sup>	28.03 m <sup>2</sup>	28.66 m <sup>2</sup>
Superficie de baño	3 m <sup>2</sup>	3.71 m <sup>2</sup>	3.34 m <sup>2</sup>	4.06 m <sup>2</sup>	4.38 m <sup>2</sup>

#### Nivel 5

	Una llave	APT 02
Sala conjunta de estar-comedor-dormitorio+ Cocinas (incorporadas o no)	23 m <sup>2</sup> + 5 m <sup>2</sup> =28m <sup>2</sup>	28.32 m <sup>2</sup>
Superficie de baño	3 m <sup>2</sup>	5.81 m <sup>2</sup>



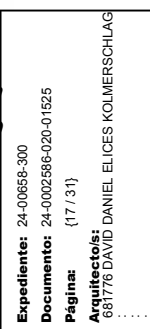
#### Artículo 62. Apartamentos adaptados para personas con discapacidad

*Cuando sean explotados más de 10 apartamentos, el 10% de los mismos deberán contar con habitaciones adaptadas para personas con discapacidad, sin perjuicio*



arquitect

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



*de la aplicación de la normativa vigente sobre accesibilidad en itinerarios de acceso y aparcamientos.*

Se dispone de un apartamento turístico adaptado puesto que según el CTE-DB SUA se deberá disponer de 1 alojamiento accesible cuando se dispongan de 5 a 50.

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

*Además de los requisitos generales, los apartamentos deberán contar con los siguientes, en función de su categoría:*

<b>Categoría</b>	<b>Una llave</b>
Ascensor (B + número de pisos)	B+3
Caja fuerte general o individual	no
Aire acondicionado	no
Calefacción	sí
Agua caliente	sí
Televisión	sí
Acceso a un puerto de conexión a internet	no
Aparcamiento para uso exclusivo de los clientes	no
Cambio periódico de sábanas y toallas	5 días

Todas las unidades de uso cumplen con este artículo.

#### **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.*

Todas las unidades de uso cumplen con este artículo.

#### **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.*

Todas las unidades de uso cumplen con este artículo.

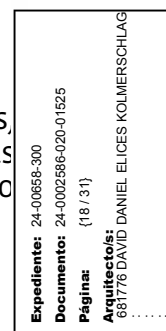
#### **6.5. Servicios urbanos.**

El solar está dotado de los servicios urbanos requeridos, agua, electricidad y saneamiento, viales de acceso rodado y recogida de basuras, correspondientes al municipio en el que está situado.



#### **7. REPOSICIÓN DE ELEMENTOS SINGULARES.**

Dado que en la actualidad no se conserva la fachada original de los edificios, atendiendo al estado de conservación de los elementos singulares existentes y las premisas de la Unidad de Casco Antiguo y Patrimonio Histórico del Ayuntamiento



de Logroño, se contemplan los siguientes trabajos, que se desarrollarán en fase de ejecución:

Teniendo como elementos singulares las cerrajerías de las fachadas tanto a Plaza del mercado como a Calle Carnicerías, en la documentación gráfica del proyecto de ejecución se incluirán detalles y fotografías del estado actual de las cerrajerías que permitan su restauración o réplica con la mayor fidelidad posible según sea el caso.

## 8. CUADROS DE SUPERFICIES.

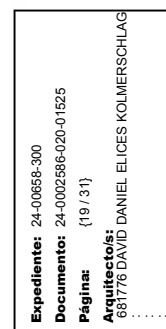
### 8.1. Superficies útiles.

NIVEL 0					
	APT 01	APT 02	APT 03	APT 04	APT 05
SALON-COCINA	32,83	22,17			
DORMITORIO	14,01	10,77			
BAÑO	6,55	4,16	3,29	4,09	3,84
ESTUDIO			32,01	28,77	28,50
TOTAL	53,39	37,10	35,30	32,86	32,34

NIVEL 0	
APARTAMENTOS TURISTICOS 01 A 05	190,99
DISTRIBUIDOR	25,40
CUARTO LIMPIEZA	3,31
PORTAL	24,20
C. BASURAS	8,98
ESCALERA	9,33
PATIO 1	36,61
PATIO 2	8,52
PORCHE 1	1,24
PORCHE 2	1,02
TOTAL SUP UTILES NIVEL 0	309,60

NIVEL 1				
	APT 01	APT 02	APT 03	APT 04
SALON-COCINA	31,40	23,20	24,6	22,91
DORMITORIO	10,11	12,38	10,86	12,00
BAÑO	5,64	4,00	3,38	4,09
HALL	---	4,00	---	---
TOTAL CERRADA	47,15	43,58	38,84	39,00
TERRAZA	5,70	11,78	8,05	---
BALCON	---	---	---	1,27
BALCON	---	---	---	1,23
BALCON	---	---	---	1,15
TOTAL UTIL	52,85	55,36	46,89	42,65

NIVEL 1	
APARTAMENTOS 1 A 4	197,75
OFICINA	34,31
BAÑO OFICINA	3,22
ESCALERA	14,31
DISTRIBUIDOR	18,47



arquitect

<b>TOTAL SUP UTILES NIVEL 1</b>	<b>268,06</b>
---------------------------------	---------------

<b>NIVEL 2 Y 3</b>						
	<b>APT 01</b>	<b>APT 02</b>	<b>APT 03</b>	<b>APT 04</b>	<b>APT 05</b>	<b>APT 06</b>
<b>SALON-COCINA</b>	30,88	23,20	24,45	19,30	23,12	---
<b>DORMITORIO 1</b>	10,11	12,38	11,43	10,75	12,62	---
<b>DORMITORIO 2</b>	---	---	---	10,12	---	---
<b>BAÑO</b>	5,64	4,00	3,57	4,39	3,92	4,05
<b>HALL</b>	---	4,00	---	3,73	4,88	---
<b>ESTUDIO</b>	---	---	---	---	---	29,93
<b>TOTAL CERRADA</b>	<b>46,63</b>	<b>43,58</b>	<b>39,45</b>	<b>48,29</b>	<b>44,54</b>	<b>33,98</b>
<b>BALCON</b>	---	---	---	1,1	1,12	1,12
<b>BALCON</b>	---	---	---	1,1	1,12	---
<b>BALCON</b>	---	---	---	1,1	---	---
<b>TOTAL UTIL</b>	<b>46,63</b>	<b>43,58</b>	<b>39,45</b>	<b>51,59</b>	<b>46,78</b>	<b>35,10</b>

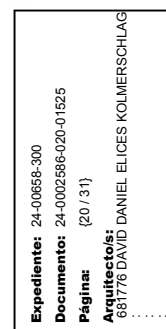
<b>NIVEL 2 Y 3</b>	
APARTAMENTOS 1 A 6	263,13
ESCALERA	14,31
DISTRIBUIDOR	18,45
<b>TOTAL SUP UTILES NIVEL 2 Y 3</b>	<b>295,89</b>

<b>NIVEL 4</b>						
	<b>APT 01</b>	<b>APT 02</b>	<b>APT 03</b>	<b>APT 04</b>	<b>APT 05</b>	<b>APT 06</b>
<b>SALON-COCINA</b>	30,88	21,83	---	---	---	---
<b>DORMITORIO 1</b>	10,11	12,38	---	---	---	---
<b>DORMITORIO 2</b>	---	---	---	---	---	---
<b>BAÑO</b>	5,64	3,99	3,71	3,34	4,06	4,38
<b>HALL</b>	---	---	---	---	---	---
<b>ESTUDIO</b>	---	---	28,45	28,30	28,03	28,66
<b>TOTAL UTIL</b>	<b>46,63</b>	<b>38,20</b>	<b>32,16</b>	<b>31,64</b>	<b>32,09</b>	<b>33,04</b>

<b>NIVEL 4</b>	
APARTAMENTOS 1 A 6	213,76
ESCALERA	14,31
DISTRIBUIDOR	18,45
<b>TOTAL SUP UTILES NIVEL 2 Y 3</b>	<b>246,52</b>

<b>NIVEL 5</b>		
	<b>APT 01</b>	<b>APT 02</b>
<b>SALON-COCINA</b>	37,22	---
<b>DORMITORIO 1</b>	14,11	---
<b>BAÑO</b>	4,72	5,81
<b>ESTUDIO</b>	---	28,32
<b>TOTAL CERRADA</b>	<b>56,05</b>	<b>34,13</b>

<b>NIVEL 5</b>	
APARTAMENTOS 1 Y 2	90,18
ESCALERA	4,85
DISTRIBUIDOR	5,47
<b>TOTAL SUP UTILES NIVEL 2 Y 3</b>	<b>100,50</b>



arquitect

## 8.2. Resumen superficies construidas

NIVEL 0	
APARTAMENTOS TURISTICOS 01 A 05	267,36
PORTAL	56,30
PATIO 1	36,64
PATIO 2	8,54
<b>TOTAL SUP CONSTRUIDA NIVEL 0</b>	<b>368,84</b>

NIVEL 1	
APARTAMENTOS 1 A 4	230,23
ZONAS COMUNES	43,93
OFICINA	46,09
<b>TOTAL SUP CONSTRUIDA NIVEL 1</b>	<b>325,93</b>

NIVEL 2 Y 3	
APARTAMENTOS 1 A 6	353,53
ZONAS COMUNES	44,8
<b>TOTAL SUP CONSTRUIDA NIVEL 2</b>	<b>398,33</b>

NIVEL 4	
APARTAMENTOS 1 A 6	292,82
ZONAS COMUNES	47,9
<b>TOTAL SUP CONSTRUIDA NIVEL 3</b>	<b>340,72</b>

NIVEL 5	
APARTAMENTOS 1 Y 2	130,74
ZONAS COMUNES	28,2
<b>TOTAL SUP CONSTRUIDA NIVEL 3</b>	<b>158,94</b>

<b>TOTAL CONSTRUIDA CERRADA</b>	<b>1945,91</b>
<b>TOTAL PATIOS</b>	<b>45,18</b>
<b>TOTAL CONSTRUIDA</b>	<b>1991,09</b>

## 9. EDIFICABILIDAD.

La intervención prevista no altera el volumen original del edificio. Por consiguiente, no incrementa la edificabilidad inicial. La intervención respeta el contorno del edificio original, su altura y envolvente real máxima.

## 10. PRESTACIONES DEL EDIFICIO

Requisitos básicos:	Según CTE	En proyecto	Prestaciones según el CTE en proyecto
---------------------	-----------	-------------	---------------------------------------



Expediente: 24-00658-300	Documento: 24-0002586-020-01525
Página: {21 / 31}	Arquitecto/s: 681776 DAVID DANIEL ELICES KOLMERSCHLAG



arquitect

Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	De tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	De tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
Habitabilidad	DB-SUA	Seguridad de utilización y accesibilidad	DB-SUA	De tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.
	DB-HS	Salubridad	DB-HS	Higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	De tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
	DB-HE	Ahorro de energía y aislamiento térmico	DB-HE	De tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio. Cumple con la UNE EN ISO 13 370 : 1999 "Prestaciones térmicas de edificios. Transmisión de calor por el terreno. Métodos de cálculo".
Funcionalidad				Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio
		Utilización		De tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.
		Accesibilidad		De tal forma que se permita a las personas con movilidad reducida el acceso a la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.
		Acceso a los servicios		De telecomunicación audiovisual y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

## Limitaciones



arquitect



Expediente: 24-00658-300  
 Documento: 24-0002586-020-01525  
 Página: {22 / 31}  
 Arquitectos: 681776 DAVID DANIEL ELICES KOLMERSCHLAG

Limitaciones de uso del edificio:	El edificio solo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto.
Limitaciones de uso de las dependencias:	La dedicación de algunas de sus dependencias a uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de licencia nueva. Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.
Limitación de uso de las instalaciones:	Las instalaciones se han previsto y calculado de acuerdo a la distribución y uso de proyecto. Cualquier modificación de los espacios, así como de los propios elementos de la instalación o la envolvente del edificio, afectaría al rendimiento de las instalaciones en general.

## 11. MEMORIA CONSTRUCTIVA

### 11.1. Trabajos previos

Inicialmente se va a proceder a realizar un levantamiento topográfico del solar y de los edificios colindantes, así como de los servicios urbanos.

Se ha realizado igualmente un levantamiento del estado actual de las fachadas colindantes para mantener el conjunto a Plaza del Mercado.

También se va a proceder con la desconexión de los posibles servicios existentes, a fin de poder intervenir sin problemas en el solar sin perjudicar a terceros.

Se recuperarán las cerrajerías existentes en el solar para su posterior identificación y restauración.

Una vez obtenida la Licencia de Construcción, se procederá a la limpieza y desbroce de todo el solar y al vaciado del terreno que se efectuará a máquina, llegando hasta la cota necesaria para ejecutar la cimentación y los muros de contención, que se realizarán por el sistema de bataches en el frente a viales públicos, que nos permita una realización segura y con sistemas de construcción convencionales, que evite riesgos a las aceras públicas.

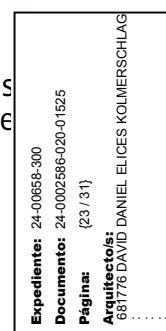
Cuando se efectúe la excavación y en caso de encontrarse cualquier anomalía no prevista, tal como variaciones en estratos o restos de otras instalaciones anteriores, se comunicará a la dirección facultativa.

Se procederá al agotamiento permanente de las aguas freáticas que pudieran aparecer y se analizarán, por parte de laboratorio homologado, para determinar su procedencia y agresividad. En cualquier caso, se impedirá la acumulación de aguas en los fondos de excavaciones que puedan perjudicar los terrenos.



### 11.2. Red Horizontal de Saneamiento

Para la evacuación de aguas pluviales y fecales se dispondrán las conducciones pertinentes con las piezas especiales y diámetros propios para el caudal y tipo de aguas a derivar.



En los techos de planta baja se reconducirán todas las bajantes de las plantas altas, aproximándolas a las salidas a la red general de saneamiento, para que la evacuación se realice en su mayor parte por su propio pie.

La instalación cumplirá con lo establecido en el Plan General Municipal de Logroño, realizándose interiormente mediante un sistema separativo, y conectándose con la red general a través de pozos de registro existentes, pertenecientes a la red municipal, mediante un tubo de PVC Saneamiento, color teja (NORMA UNE EN-1401) embebido en hormigón HM-20, con una pendiente mínima del 2 % y una sección mínima de 315 mm. de diámetro, que partirá desde una arqueta general o tapón registrables.

### **11.3. Cimentaciones**

Se proyecta la cimentación de la edificación mediante zapatas corridas en los muros perimetrales, y zapatas aisladas en los pilares interiores, debidamente arriostradas en caso de ser necesario, con muros perimetrales de contención de hormigón armado, quedando recogidas sus características, dimensiones y tipo, en la documentación gráfica que se adjuntará en el proyecto de Ejecución.

El hormigón a utilizar será el correspondiente al tipo de terreno que se defina con el ensayo geotécnico (pendiente de realizar), armado con acero del tipo B500S.

Tanto en la elaboración del hormigón, su transporte, puesta en obra, vertido, vibrado, encofrados, desencofrados, colocación de armaduras, etc. Se estará a lo dispuesto en el Código Estructural.

Previo a la colocación de armaduras se procederá a la limpieza del fondo y si fuese necesario, se procederá también a la excavación a mayor profundidad para garantizar el apoyo de la zapata o del saneamiento en dicha zona, y posterior compactación por tongadas que garantice la resistencia requerida a tal efecto.

El hormigón de limpieza será del tipo HL-150/F/12 con un espesor medio de 10 cm. Esta capa quedará convenientemente nivelada y sobre ella se colocarán las armaduras y separadores de cada uno de los elementos que deberán ser hormigonados conforme se indica en planos.

### **11.4. Solera.**

El cerramiento en contacto con el terreno va a estar formado por una solera de hormigón de 15 cm de espesor apoyada sobre un encachado de grava de 20 cm de espesor.

### **11.5. Estructura y Forjados.**

El sistema proyectado para la estructura del edificio está formada por pilares y losas de hormigón armado. Las características de los materiales a emplear para la confección del hormigón en pilares, losas de forjados y de escalera, son las siguientes:



- El acero a emplear será de 5000 Kp/cm<sup>2</sup> de límite elástico y en su doblado, desdoblado, adherencias, resaltos, puesta en obra, etc. Se tendrán en cuenta las disposiciones que al respecto marca la norma EHE.
- El hormigón a emplear estará condicionado a los resultados del estudio geotécnico pendiente de realizar y al igual que en el punto anterior se tendrán en cuenta a la hora de su confección, transporte, vertido y vibrado las disposiciones que al respecto marca el Código Estructural.
- Los encofrados serán de madera o chapa considerándose un número de posturas adecuado para una perfecta terminación del hormigón. En ningún caso se admitirán coqueras.

Deberán realizarse los correspondientes controles de calidad de los hormigones y aceros empleados y serán llevados a cabo por laboratorio oficial homologado para este tipo de ensayos.

#### **11.6. Cerramientos de fachadas.**

Tanto en las fachadas principal y posterior, como en las fachadas de los patios serán fachadas de SATE con espesor a determinar, adherido sobre una hoja de ladrillo cerámico perforado de densidad media, de 12 cm de espesor. Terminado interiormente con mortero hidrófugo, lamina de estanqueidad y un trasdosado con aislamiento de lana mineral de 40 mm y una placa de yeso laminado de 18 mm.

#### **11.7. Divisiones interiores.**

Las particiones interiores de los apartamentos se ejecutarán con tabiquería de cartón-yeso, formada por doble placa a cada lado tipo N o WR (según estancias), y perfilería galvanizada de espesor según su uso, con aislamiento de lana mineral de 60 mm. y 40 Kg/m<sup>3</sup> en su interior, para garantizar en los apartamentos el máximo confort.

La separación entre los apartamentos y con las zonas comunes se realizará con tabique de ladrillo perforado, trasdosado por ambas caras con doble placa de cartón yeso tipo sobre estructura de acero galvanizado y con aislamiento de lana mineral en su interior, para garantizar el cumplimiento del CTE DB-HR.

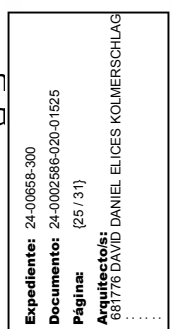
Especial cuidado requerirá la colocación del tabique en su arranque de forjados, coronación y encuentro con pilares, debiéndose dotar en estas con banda ..... desolidarizante.

Sobre dichas tabiquerías se recibirán los precercos de madera de pino de los huecos de paso.



#### **11.8. Revestimientos y acabados verticales**

Los acabados de paramentos verticales de todas las estancias, se realizarán mediante la aplicación sobre las placas de cartón-yeso de pintura plástica lisa color blanco roto, acabado mate.



En cuartos húmedos, cocinas y baños, se colocará en paramentos verticales un alicatado de gres, recibido con cemento cola.

En todas las estancias de los apartamentos se colocará un falso techo de cartón yeso tipo liso, sobre perfilería de chapa de acero galvanizada, acabado con pintura plástica lisa mate.

#### 11.9. Revestimientos y acabados horizontales. Suelos y techos.

El acabado de las zonas comunes será de tipo cerámico en formatos a definir.

Los solados del interior de los apartamentos, en salones, vestíbulos, pasillos y de los dormitorios, será de parquet tipo laminado, con lamina anti-impacto adecuada para las características de la calefacción proyectada, con rodapié. Los cuartos húmedos- cocinas y baños- irán provistos de pavimentos de tipo cerámico en formatos a definir.

Las terrazas y zonas exteriores expuestas irán soladas con pavimento cerámico antideslizante y anti-heladizo, y rodapié del mismo material.

#### 11.10. Cubierta.

La formación de los faldones de las cubiertas del edificio se realizará mediante losa de hormigón armada inclinada, respetando las envolventes reales máximas del planeamiento, se aprovecha esta cuestión para englobar dentro de los faldones de cubierta los casetones de escalera y ascensor, de manera que no existe interrupción de faldones.

Sobre el soporte estructural de la cubierta se colocará el aislamiento térmico y la lámina impermeabilizante. Como remate se colocará la teja cerámica curva colocada sobre placa Naturvex o similar.

Sobre la cara inferior de la cubierta se colocará la correspondiente lámina de estanqueidad, continuando la colocada en fachada.

También se prevé la colocación de un trasdosado directo con aislamiento para dar continuidad al trasdosado interior de fachada, reduciendo al mínimo los puentes térmicos.

Especial cuidado requerirán los remates de cubierta en las zonas aisladas de chimeneas de shunt, debiéndose impermeabilizar el perímetro a base de láminas impermeabilizantes tipo “wakaflex” o similar.

#### 11.11. Elementos prefabricados

Todos los elementos prefabricados, tales como alfeizares y albardillas, enmarcados de ventanas, revestimientos de frisos, etc. Necesarios para la terminación de la obra y que se definen en sus correspondientes apartados del capítulo de mediciones.



**11.12. Carpintería exterior y cerrajería.**

Las rejas de los balcones de la fachada principal, siendo elementos de interés, se restauraran o sustituirán en el mismo tono que los existentes y los más semejante posible a los actuales. Para ello se portará documentación en fase de ejecución que garantice la réplica fiel de estos elementos.

La puerta de acceso al portal será metálica en color a definir.

El resto de la carpintería exterior, será de PVC en color a definir. Con ventanas oscilobatientes. El acristalamiento dispondrá de un sistema de doble acristalamiento, con dos vidrios separados por cámara de aire aislante e higroscópica y de baja emisividad.

Las carpinterías balconeras o los antepechos ubicados por debajo de los 100 cm irán con acristalamiento securizado.

Como sistema de oscurecimiento en la carpintería exterior se opta por persiana, con los cajones hacia el interior.

**11.13. Carpintería interior.**

Las puertas interiores serán sistema block con hojas de 35 mm y anchura según la dependencia a la que se acceda, en color a definir, con sus correspondientes herrajes y manivelas cromados. Las puertas con vidrieras serán con 3 o 4 vidrios.

La puerta de entrada a cada apartamento será semi-blindada, acabado a definir, con cerradura, bisagras y herrajes cromados.

Las puertas empleadas deberán de disponer de la Marca Nacional de Calidad (Decreto 2714/1971).

**12. INSTALACIONES.****12.1. Instalación de Electricidad.**

El edificio tiene una acometida eléctrica. Partiendo de la correspondiente caja de protección, situada en la fachada del edificio, partirá bajo tubo, la correspondiente línea repartidora hasta el armario de contadores, previsto en el portal, del que salen las derivaciones individuales a los apartamentos.

Las derivaciones recorren los huecos verticales y horizontales creados al efecto, a cada una de las plantas, registrables en todos sus recorridos, y que se sitúan en espacios comunes o núcleos de comunicaciones verticales. Cada circuito tiene su sección y longitud, dependiendo del local o uso al que sirvan, dotados de sus correspondientes elementos de seguridad y corte.

El diseño de los circuitos se realizará según las necesidades del uso propuesto, comprobándose en obra las dimensiones reales de los circuitos y la caída de tensión máxima.

La instalación se ejecutará de acuerdo con el plano de instalación eléctrica y cumplirá lo que establece el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias, Real Decreto 842/2002, B.O.E.

18/Sep./02, cubriendo al menos un grado de “Electrificación Elevada” dado el tipo de apartamentos, teniéndose especialmente en cuenta:

ITC-B25 “*Instalaciones interiores en vivienda. Numero de circuitos y características*”.

ITC-B26 “*Instalaciones interiores en vivienda. Prescripciones generales de la instalación*”.

ITC-B27 “*Instalaciones interiores en vivienda. Locales que contienen una bañera o ducha*”.

## 12.2. Instalación de Fontanería

Respecto de la instalación de agua fría, el edificio tiene acometida a la red municipal, la llave general de corte del edificio, se revisará proponiendo su sustitución si fuese necesario. Desde la llave general de corte, partirá la nueva instalación interior del edificio, formada por una conducción hasta el cuarto de contadores de agua, situado en el portal, en el que se colocará una batería universal homologada de acero inoxidable AISI 316 con todos los puentes para desde allí, y tras una llave de corte individualizada por apartamento, realizar un esquema de distribución similar al de la electricidad.

Una vez dentro de cada apartamento y con una distribución interna con estructura en árbol, se llega hasta los distintos locales húmedos, y a los distintos aparatos que en ellos existan, incluyendo llaves de corte a la entrada de cada local húmedo, y de cada aparato que posibiliten en todo momento su desconexión de la red.

## 12.3. Instalación de Saneamiento

Las tuberías de evacuación de saneamiento se proyectarán de acuerdo con las ordenanzas municipales de Logroño.

Todas las tuberías serán de PVC Terrain de la serie C o similar, para sistemas de desagüe en general. Según las características y homologación de la marca.

Los diámetros mínimos se colocarán según el DB-HS. Salubridad Tabla 3.1 Uds. correspondientes a los distintos aparatos sanitarios

Tipo de aparato sanitario	Unidades de desagüe UD	Diámetro mínimo sifón y derivación individual [mm]
	Uso privado	Uso privado
Lavabo	1	32
Bidé	2	32
Ducha	2	40
Bañera (con o sin ducha)	3	40
Inodoros	4	100
Fregadero	De cocina	3
	Lavavajillas	3
	Lavadora	3
Cuarto de baño (lavabo, inodoro, bañera y bidé)	Inodoro con cisterna	7
Cuarto de aseo (lavabo, inodoro y ducha)	Inodoro con cisterna	6

Todos los aparatos se instalarán con su correspondiente sifón individual que acometerá a la bajante correspondiente.

La red de evacuación de pluviales se calculará según el Mapa Pluviométrico de España.

## 12.4. Instalación de Calefacción y producción de ACS.



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: 24-00658-300  
Documento: 24-0002586-020-01525  
Página: {28 / 31}  
Arquitectos: 68176 DAVID DANIEL ELICES KOLMERSCHLAG

Tanto para la producción de agua caliente sanitaria de consumo como para climatización está previsto coloca un sistema basado en la aerotermia, con una bomba de calor exterior y las unidades de climatización interiores.

Tanto el ACS como la climatización serán de tipo individual, por apartamento. En fase de ejecución se definirán ambos sistemas.

### 12.5. Instalación de Telecomunicaciones

En cuanto a los servicios de Telecomunicación, (antena colectiva de T.V., parabólicas, infraestructuras etc.) y su instalación correspondiente, se realizará por instalador reconocido, de acuerdo con la normativa en vigor.

El proyecto se realizará por Técnico competente, cumpliendo lo estipulado en el REAL DECRETO 279/1999 de febrero, por el que se aprueba “El Reglamento Regulador de las Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones para el Acceso a los Servicios de Telecomunicaciones en el Interior de los Edificios y de la Actividad de Instalación, Equipos y Sistemas de Telecomunicaciones”, así como lo establecido en el Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de Febrero “Infraestructuras Comunes en los Edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicaciones”, disponiendo una previsión que permita la instalación requerida en dicho Decreto y la Ley 11/1998, de 24 de Abril.

Para todo lo anterior, en el portal se dejará previsto una arqueta de acceso de telecomunicaciones en acera, y en el interior dos recintos, inferior y superior, de acuerdo a lo requerido por la legislación en materia de Telecomunicaciones, al que acometerán desde el exterior todos los servicios relacionados con esta materia, así como la antena colectiva de televisión. Desde estos recintos, partirán las canalizaciones hasta los apartamentos, incluyendo cajas de reparto y derivaciones, etc., necesarios en la totalidad del edificio, tanto en lo referente a los elementos comunes, como al interior de los apartamentos.

### 12.6. Sistema de ventilación

La ventilación de los apartamentos se realizará de forma individualizada, mediante la colocación de recuperadores de doble flujo de alta eficiencia, que toman el aire desde el exterior, permitiendo ceder parte de la energía contenida en el aire de extracción al de impulsión extrayendo el aire viciado de las estancias húmedas y expulsándolo hacia la cubierta del edificio.

### 12.7. Equipamiento

Todos los apartamentos dispondrán secadora por imposibilidad de colocar tendederos que estén ocultos desde la vía pública.

Se dispondrá de un ascensor eléctrico, sin cuarto de máquinas y dimensiones cumpliendo normativa de accesibilidad, con capacidad para 6 personas, con puertas inoxidables automáticas de acceso a todas las plantas y bajada directa al garaje.

Cada apartamento contará con instalación de video portero automático para control de accesos.



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: 24-00658-300  
Documento: 24-0002586-020-01525  
Página: {28 / 31}  
Arquitecto: 681776 DAVID DANIEL ELICES KOLMERSCHLAG

A cada apartamento se le asignará un buzón para la recepción del correo, ubicado en el portal.

## 12.8. Instalación PCI

La instalación de protección contra incendios se realizará de acuerdo a los requerimientos del documento anexo de justificación del cumplimiento del DB-SI, en lo que se refiere a propagación interior, propagación exterior, evacuación de ocupantes, dotación de instalaciones de protección contra incendios, y todos los apartados que le son de aplicación.

## 12.9. Espacio de reserva para residuos

Se ha previsto de un espacio común para todo el edificio de reserva para recogida de residuos en planta baja, en la zona indicada en el plano, disponiendo de una puerta de conexión con la acera del vial público. Se dimensionará cumpliendo los requisitos del BD-HS 2. En esta fase de proyecto se ha estimado un tamaño en torno a los 10,00 m².

## 12.10. Cumplimiento de normativas

Se cumplirán todas las disposiciones correspondientes al Plan General Municipal de Logroño.

También las diferentes Normas Básicas de la Edificación que en el momento de pedir licencia estén en vigencia y los Documentos Básicos del CTE; el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE-98) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITE), así como sus posteriores modificaciones; el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC-BT), la EHE y EF sobre estructuras de hormigón.

Finalmente, se cumplirá el Decreto 105/2008 de gestión de derribos y otros residuos de la construcción.

## 13. RESUMEN DE PRESUPUESTO

C.01 ACTUACIONES PREVIAS	6.142,73 €	0,30%
C.03 MOVIMIENTO DE TIERRAS Y RED SANEAMIENTO	18.427,79 €	0,90%
C.04 ESTRUCTURA	184.275,18 €	9,00% .....
C.05 CUBIERTAS	50.778,76 €	2,48%
C.06 FACHADAS	73.710,59 €	3,61%
C.07 ALBAÑILERÍA Y FALSOS TECHOS	346.641,89 €	16,52%
C.08 REVESTIMIENTOS, SOLADOS Y ALICATADOS	132.064,33 €	6,25%
C.09 ASILAMIENTO E IMPERMEABILIZACIONES	23.546,45 €	1,13%
C.10 CARPINTERÍA INTERIOR	88.861,92 €	4,21%
C.11 CARPINTERÍA EXTERIOR	266.380,25 €	12,61%
C.12 CERRAJERÍA Y CARPINTERÍA METÁLICA	17.609,03 €	0,86%
C.13 VIDRIOS, PINTURA Y VARIOS	75.552,86 €	3,60%
C.14 INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES	171.990,05 €	8,14%

## MEMORIA PROYECTO BÁSICO.

31

PROYECTO BÁSICO DE EDIFICIO PARA APARTAMENTOS TURISTICO Y UNA OFICINA EN PLAZA DEL MERCADO N° 8-9 Y C/CARNICERIAS N°2, LOGROÑO (LA RIOJA).

C.15	INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	3.891,12 €	0,19%
C.16	INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO	196.150,76 €	9,58%
C.17	INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN Y ACS	213.759,79 €	10,44%
C.18	INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN	104.013,70 €	5,08%
C.19	INSTALACIÓN DE ASCENSOR	43.407,14 €	2,12%
C.20	SEGURIDAD Y SALUD	15.561,45 €	0,76%
C.21	GESTIÓN DE RESIDUOS	13.104,11 €	0,64%
C.22	CONTROL DE CALIDAD	1.638,03 €	0,08%

---

### TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

2.047.507,92 € 100,00%

Asciende el total del presupuesto de ejecución material a la cantidad de **DOS MILLONES CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SIETE EUROS Y NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS**. impuestos vigentes no incluidos.

## 14. 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 AGOSTO de 2024.



Fdo: David D. Elices Kolmerschlag  
ARQUITECTO. Col n° 00954 del  
Colegio Oficial Arquitectos de La Rioja.

