

ANEXO: ANEXO A PROYECTO DE ADECUACIÓN DE LOCALES EN PLANTA BAJA PARA 5 VIVIENDAS (APARTAMENTOS TURÍSTICOS)	
SITUACIÓN: CALLE CIGÜEÑA Nº36-38, BAJOS Y CALLE PADRE MARÍN Nº12, BAJO, 26004 DE	Nº PROYECTO: 5679-A1
PROMOTOR/A: LA CORTIJANA SL	ARQUITECTO TÉCNICO: GUSTAVO SÁENZ LAPEDRIZA
Logroño, octubre de 2023	Colegiado nº 946

ANEXO 1

PROYECTO: PROYECTO DE ADECUACIÓN DE LOCALES EN PLANTA BAJA PARA 5 VIVIENDAS (APARTAMENTOS TURÍSTICOS)

SITUACIÓN: CALLE CIGÜEÑA Nº36-38, BAJOS Y CALLE PADRE MARÍN Nº12, BAJO, 26004 DE

PROMOTOR/A: LA CORTIJANA SL

ÍNDICE

DOCUMENTO 1: ANEXO	3
1. ANTECEDENTES	4
2. OBJETO	4
3. ACLARACIONES	4
4. CONCLUSIÓN	5

DOCUMENTO 1: ANEXO

1. ANTECEDENTES

Tras la solicitud de licencia de obras según el **PROYECTO DE ADECUACIÓN DE LOCALES EN PLANTA BAJA PARA 5 VIVIENDAS (APARTAMENTOS TURÍSTICOS)** en la dirección **CALLE CIGÜEÑA Nº36-38, BAJOS Y CALLE PADRE MARÍN Nº12, BAJO, 26004 DE** , a nombre de **LA CORTIJANA SL**, con **NIF B26191098**, se elabora el presente documento para la aclaración de una serie de aspectos y solicitar un nuevo uso de los mismos destinado a **APARTAMENTOS TURÍSTICOS** en lugar de **VIVIENDAS**.

Por extensión a lo anterior se solicita **LICENCIA CONJUNTA DE OBRAS Y ACTIVIDAD PARA ADECUACIÓN DE LOCALES EN PLANTA BAJA PARA 5 APARTAMENTOS TURÍSTICOS**.

2. OBJETO

El objeto del presente **ANEXO A PROYECTO DE ADECUACIÓN DE LOCALES EN PLANTA BAJA PARA 5 VIVIENDAS (APARTAMENTOS TURÍSTICOS)** es la aclaración de una serie de aspectos y la solicitud de **LICENCIA CONJUNTA DE OBRAS Y ACTIVIDAD**.

3. ACLARACIONES

La actividad que se desea destinar en los locales es el de **apartamentos para uso turístico en un edificio de uso residencial**.

De acuerdo al DB-SI en su Anejo A Terminología:

Apartamentos turísticos en uso residencial vivienda

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

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

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

De acuerdo al DB-SUA en su Anejo A Terminología:

Viviendas unifamiliares y apartamentos utilizados bajo un régimen turístico

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

Con el mismo criterio, las viviendas unifamiliares utilizadas bajo un régimen turístico también se consideran de dicho uso.

Por todo lo anterior, no se precisa de una nueva justificación del DB-SI ni del DB-SUA al ser compatibles.

4. CONCLUSIÓN

Con todo lo anteriormente expuesto, creemos haber resuelto suficientemente las aclaraciones solicitadas, por lo que sometemos este anexo a la consideración de los organismos correspondientes para su agrupación en el expediente y su oportuna autorización.

Logroño, octubre de 2023

El Arquitecto Técnico:



Gustavo Sáenz Lapedriza
Colegiado Nº 946