

**PROYECTO BÁSICO
CAMBIO DE USO DE LOCALES A
APARTAMENTOS TURÍSTICOS**

**BAJOS CALLE ATENEO RIOJANO, nº 17
BAJOS CALLE ESTEBAN MANUEL VILLEGAS, nº 25
26004 LOGROÑO (LA RIOJA)**

**PROMOTOR:
APARTAMENTOS LOGROÑO RENTALS S.L.**



ÍNDICE

MEMORIA.....	2
1. INTRODUCCIÓN	3
2. ANTECEDENTES Y OBJETO	3
3. SITUACIÓN DE LOS LOCALES	3
4. CONDICIONES URBANÍSTICAS.....	4
5. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL.....	4
6. DESCRIPCIÓN DE LA REFORMA.....	6
6.1. Conceptos generales.....	6
6.2. Obra	6
6.3. Distribución de superficies	7
7. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	7
8. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	8
8.1. Normativa de turismo	8
8.2. CTE	12
8.2.1. CTE DB HE	12
8.2.2. CTE DB HS	12
8.2.3. CTE DB SUA	12
8.2.4. CTE DB SI	13
8.2.5. CTE DB SE.....	16
8.2.6. CTE DB HR	16
9. CONCLUSIÓN.....	19
PRESUPUESTO BÁSICO	20
PLANOS	22



MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN

El presente proyecto es un encargo de la empresa Apartamentos Logroño Rentals S.L. (el promotor), con CIF B13874979 y domicilio en el nº 50 de la avenida Gran Vía, en la puerta 4ª de la planta 9ª, a Fort Project S.L. redactado por Ibon Apodaca Ibarguren, Arquitecto, colegiado número 755.087.

2. ANTECEDENTES Y OBJETO

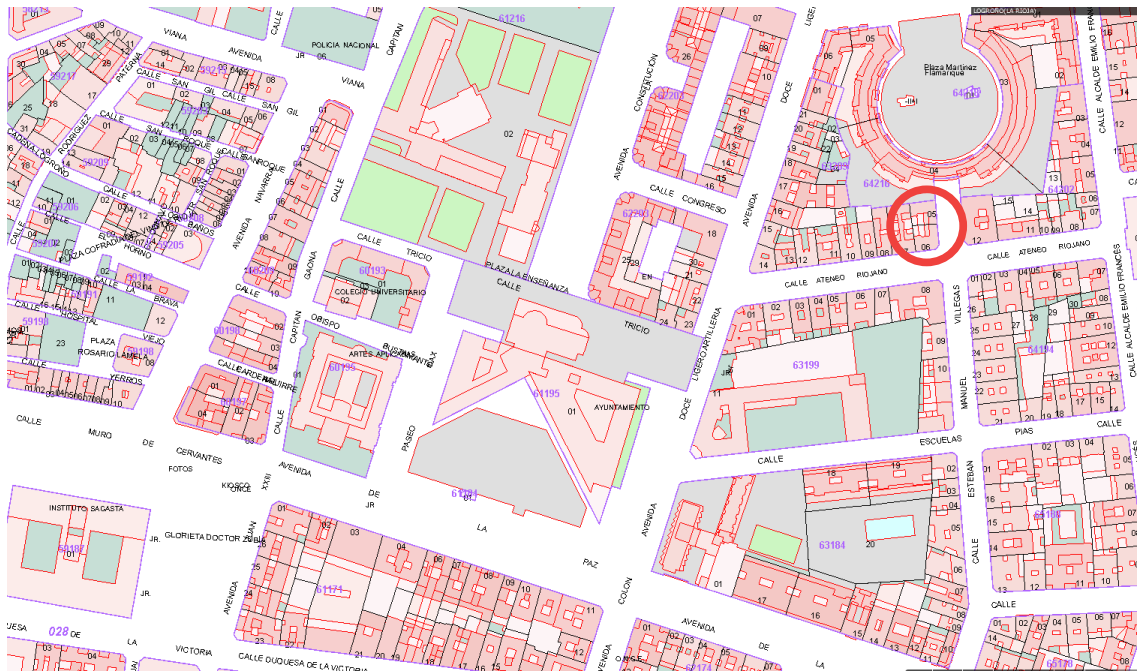
Logroño Rentals S.L. tiene interés en reconvertir en apartamentos turísticos unos locales de uso comercial situados en los bajos de los portales nº 17 de la calle Ateneo Riojano, y el nº 25 de la calle Esteban Manuel Villegas, C.P. 26004 en Logroño (La Rioja).

Se redacta el presente proyecto básico para definir las características y categoría resultante de los apartamentos turísticos, así como la previsión de plazas de alojamiento, con la correspondiente justificación de la normativa relevante, previo a la redacción del proyecto de ejecución y actividad.

3. SITUACIÓN DE LOS LOCALES

Los locales están situados en los bajos de dos portales, el nº 17 de la calle Ateneo Riojano, y el nº 25 de la calle Esteban Manuel Villegas, C.P. 26004 en Logroño (La Rioja). Se pueden identificar con dos referencias catastrales, la 6320906WN4062S0001IR y la 6320905WN4062S0001XR. Los locales se encuentran en planta baja de la edificación residencial. De acuerdo a la información recopilada, originalmente eran dos locales, cuya segregación en seis fue tramitada en el ayuntamiento, pero no se reflejó en catastro, lo que ha derivado en que no haya cinco referencias catastrales de fincas.





REFERENCIA CATASTRAL INMUEBLES:

6320906WN4062S0001IR

6320905WN4062S0001XR

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Municipio:	Logroño (La Rioja)
Planeamiento vigente:	Plan General Municipal de Logroño.
Clasificación suelo:	Urbano.
Uso:	Edificio residencial.

La edificación se encuentra en suelo urbano. De acuerdo a la documentación del Plan General Municipal vigente, es una parcela que no se encuentra incluida en el Catálogo de Protección, y no tiene ninguna prohibición para el cambio de uso y para la actividad de alojamiento turístico.

5. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

Los inmuebles son seis locales comerciales: uno con acceso desde la calle Ateneo Riojano, cuatro con acceso desde la calle Esteban Manuel Villegas, y el último con acceso desde el chaflán de encuentro entre ambas calles. Dos de ellos son tiendas comerciales pequeñas, uno es un bar, otro es un local para reuniones, y los otros dos son tipo garaje-almacén. Todas las actividades se encuentran cerradas en la actualidad. No hay sótanos.

Los locales se encuentran separados entre si con tabiques de fábrica de ladrillo, del mismo modo que se separan de los dos portales de las viviendas superiores. Dentro apenas hay separaciones. Los locales cuentan con agua, electricidad y conexión a al red de saneamiento.



Foto desde la calle Ateneo Riojano



Fotos desde la calle Esteban Manuel Villegas

6. DESCRIPCIÓN DE LA REFORMA

6.1. Conceptos generales

La obra consistirá básicamente en vaciar los locales por el interior, por completo, así como quitar las puertas y ventanas exteriores, para dividirlos en las estancias que requiere el uso de apartamento turístico (salones, dormitorios, estudios, baños, etc). Luego se equiparán con las instalaciones y servicios que requieren.

Es muy importante recalcar que la conversión de los seis locales se hará en dos fases, y primero se empezará por cambiar de uso y poner en marcha los cuatro locales más al sur. Los otros dos locales se dejan tal y como están, dejando para el futuro su conversión.

6.2. Obra

En rasgos generales, se conservan las posiciones de las divisiones actuales entre locales, aunque moviéndolas un poco para mejor aprovechamiento de las superficies. Tras realizar el vaciado completo de los tres locales a los que afecta el presente proyecto, incluyendo el vaciado de sus fachadas y retirada de altillos, se procederá a realizar los nuevos tabiques divisorios, así como los trasdosados (con aislamiento termoacústico) hacia los portales y hacia los locales comerciales de otras propiedades. También se cerrarán huecos en la fachada, con sus trasdosados, y se colocarán nuevas ventanas y puertas de acceso.

Destaca que, con el objetivo de dar mejores condiciones de privacidad a los apartamentos resultantes, se va a crear un forjado técnico, elevando el nivel del suelo respecto a la calle, unos 0,5 m de altura. Ello permitirá que las ventanas queden ligeramente por encima de la vista de los peatones, mientras que por dentro de los apartamentos seguirán siendo perfectamente accesibles. Todo esto siempre manteniendo la altura libre necesaria. Para que las condiciones de aislamiento sean optimas, se colocará falso techo en los apartamentos.

Con lo indicado en el párrafo previo, se dispondrá de hueco en los techos y bajo el suelo para poder llevar libremente los conductos de instalaciones hasta donde haga falta. Permitirá que los puntos de saneamiento actuales no requieran ser movidos. Como la posición de los apartamentos resultante es muy parecida a la de los locales actuales, se aprovecharán las acometidas y desagües actuales.

Cada apartamento tendrá su propia máquina para la calefacción y el acs, preferentemente una máquina de aerotermia (bomba de calor de alta eficiencia), lo que permite no necesitar chimenea para esos equipos. Las máquinas se colocarán dentro del falso techo, cerca de unas rejillas colocadas en la fachada (en la parte alta) Dispondrá de una renovada instalación eléctrica y de fontanería, así como ventilación para la extracción de aire de las estancias húmedas. Como no se espera tener la posibilidad de poder conectar a las chimeneas del edificio, se colocarán cocinas con campanas extractoras con filtro de carbono activo, esto es, modelos certificados que no requieren chimenea.

6.3. Distribución de superficies

A continuación se indican las superficies previstas de los tres apartamentos turísticos que se van a crear:

SUPERFICIES ESTADO REFORMADO		
APARTAMENTO 1		
estancia	sup.útil	sup.constr.
Salón-comedor-dormitorio	39,23	
Cocina	6,45	
Baño	4,29	
TOTAL	49,97	55,64
APARTAMENTO 2		
estancia	sup.útil	sup.constr.
Salón-cocina-comedor-dormitorio	52,69	
Baño	4,27	
Vestidor-almacén	7,29	
TOTAL	64,25	70,45
APARTAMENTO 3		
estancia	sup.útil	sup.constr.
Salón-cocina-comedor	27,78	
Baño	5,47	
Dormitorio 1	12,36	
Dormitorio 2	10,09	
Dormitorio 3	12,53	
Aseo	2,61	
Pasillo	4,19	
TOTAL	75,03	86,89
TOTAL SUPERFICIES FASE 1	189,25	212,98
TOTAL SUPERFICIE 5 LOCALES	----	355,96

No se muestran las superficies de los dos locales restantes, ya que aún no se actúa en ellos y no se modifican.

7. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

En la fase actual se crearán tres apartamentos turísticos. De acuerdo a la normativa actual, tendrá directamente la categoría de local turístico por ser una agrupación de 3 unidades, por lo que no necesitarán ser tramitados como viviendas, ni cumplir condiciones de habitabilidad.

La gestión de los apartamentos se llevará de manera remota, ya que el promotor dispone de su oficina en otro lugar y, de acuerdo a la normativa actual, para un número reducido de apartamentos, no es necesario disponer de espacios de atención al público/clientes en la misma ubicación de los apartamentos.

Aunque el uso turístico es una actividad terciaria, nos encontramos con varios apartamentos que no requieren zonas de uso compartido, ni tendrán zonas de

acceso por el público como pueden ser las cafeterías-comedores de los hoteles. En resumen, se crean únicamente apartamentos turísticos cuyo uso es equiparable al de una vivienda, pero sin llegar a serlo.

Como nos encontramos en un edificio residencial, con plantas superiores de viviendas y sin planta sótano, no es necesario establecer medidas correctoras especiales, ya que todo lo contenido en los apartamentos será igual a lo que se encuentra en las viviendas.

8. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA

Se presenta la justificación de la normativa relevante a nivel de proyecto básico. El proyecto de ejecución definirá las características de la obra y los apartados más específicos.

8.1. Normativa de turismo

Se agrupa la justificación de los apartados más relevantes de estas normativas:

- Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja.
- 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.
- Decreto 40/2018, de 23 de noviembre, por el que se modifica el 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.

De acuerdo a la Ley de 2001 de Turismo de La Rioja, a lo indicado en el artículo 14, *"Se consideran apartamentos turísticos, los inmuebles integrados por unidades de alojamiento complejas, dotadas de instalaciones y servicios adecuados para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento y destinados, de forma habitual, al alojamiento turístico sin carácter de residencia permanente, mediante precio y bajo el principio de unidad de explotación empresarial."*. Los dos apartamentos que se diseñan entran en esa categoría, disponiendo de dormitorios y de cocinas.

En el 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, en su capítulo II Sección 1 "Establecimientos de apartamentos turísticos" se establecen las condiciones que deben cumplir los apartamentos que se diseñan en este proyecto. Tal y como indica el artículo 55, no requieren ocupar todo el edificio.

A continuación se definen los requerimientos de esta normativa, incluyendo las modificaciones introducidas con el Decreto 40/2018, de 23 de noviembre, por el que se modifica el 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.

Tal y como indica el artículo 58, al no haber más de 10 unidades de alojamiento, no se requiere una recepción en el lugar.

El artículo 59 indica los primeros requerimientos 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.

En los planos se puede ver el cumplimiento de los indicados puntos para la categoría que se solicita. Y los apartamentos estarán equipados con el mobiliario y aparatos indicados, dejando para el proyecto de ejecución la definición más exacta. Tal y como se puede comprobar, se diseñan dos apartamentos con un único baño cada uno, por lo que se limita a 4 el número de plazas de alojamiento por apartamento. El tercer apartamento, con dos baños, permite más plazas. No se dispone de lavandería, por lo que se pondrán lavadoras.

El artículo 60 indica que las camas convertibles se considerarán como una plaza de alojamiento si, una vez abierta, la cama resultante tiene un ancho inferior a 1,35m, y dos plazas si es de ese ancho o superior. En los planos se puede ver los ambos

apartamentos disponen de espacio para poner un sofá-cama en casi todas las estancias (dormitorios, estudios o salones). Pero las plazas de alojamiento terminan siendo limitadas por otras condiciones.

El artículo 61 habla de las superficies mínimas. Se diferencia cuando es un apartamento tipo estudio o es uno completo. En este caso, el apartamento 1 y 2 son estudios, ya que la zona de dormitorio no se puede diferenciar del salón, y el apartamento 3 es completo, ya que dispone de zonas independientes.

También se indica que se podrán instalar camas supletorias en los dormitorios, hasta un máximo de 2, siempre que la superficie exceda por cada cama supletoria en un 25% a la superficie mínima exigida. Podrán instalarse un máximo de 2 camas supletorias en el salón siempre que la superficie del mismo exceda por cada cama supletoria en 3 metros cuadrados a la superficie mínima exigida al mismo.

Resumiendo, con el cambio de uso se pretende obtener 5 apartamentos turísticos, siendo 3 de ellos del tipo estudio, y los otros con dormitorios separados. En cualquier caso las cocinas están incorporadas al salón. A continuación se describe en tablas cada uno de los apartamentos, indicando sus estancias y superficies, haciendo referencia a la categoría que se busca y a los requerimientos de esa categoría.

APARTAMENTO 1				
Tipo: ESTUDIO	Categoría: 2 llaves		Nº máximo plazas: 4	
ESTANCIA	nº plazas	supletorias	SUPERFICIE	MÍNIMO
Salón-comedor-dormitorio	2 + 2 = 4	0	39,23	28
Cocina	---	---	6,45	5
Baño	---	---	4,29	4
TOTAL	4	0	49,97	
<i>Aclaraciones:</i>	<p>La zona de salón dispone de sofá-cama, de mínimo 1,35 m ancho. La zona de dormitorio dispone de cama doble. Ambas suman 4 plazas.</p> <p>La zona de dormitorio está diferenciada y completamente equipada.</p> <p>Con un baño, se limita el nº de plazas a 4. Completamente equipado.</p> <p>En la cocina se dispone de fuegos, fregadero, lavavajillas y lavadora.</p> <p>Hay una mesa en la zona de comedor con tamaño para disponer de tantas sillas como nº de plazas, y una zona de salón con sofá.</p> <p>Dispone de aire acondicionado, calefacción, ACS, TV, conexión a internet.</p> <p>NO dispone de aparcamiento exclusivo → no permite las 3 llaves.</p>			

APARTAMENTO 2				
Tipo: ESTUDIO		Categoría: 2 llaves		Nº máximo plazas: 4
ESTANCIA	nº plazas	supletorias	SUPERFICIE	MÍNIMO
Salón-cocina-comedor-dormitorio	2 + 2 = 4	0	52,69	28 + 5 = 33
Vestidor/almacén	---	---	7,29	---
Baño	---	---	4,27	4
TOTAL	4	0	64,25	
<p><i>Aclaraciones:</i> La zona de salón dispone de sofá-cama, de mínimo 1,35 m ancho. La zona de dormitorio dispone de cama doble. Ambas suman 4 plazas.</p> <p>La zona de dormitorio está diferenciada y completamente equipada.</p> <p>Con un baño, se limita el nº de plazas a 4. Completamente equipado.</p> <p>En la cocina se dispone de fuegos, fregadero, lavavajillas y lavadora.</p> <p>Hay una mesa en la zona de comedor con tamaño para disponer de tantas sillas como nº de plazas, y una zona de salón con sofá.</p> <p>Dispone de aire acondicionado, calefacción, ACS, TV, conexión a internet.</p> <p>NO dispone de aparcamiento exclusivo → no permite las 3 llaves.</p>				

APARTAMENTO 3				
Tipo: APARTAMENTO DE 2 DORMITORIOS		Categoría: 1 llave		Nº máximo plazas: 12
ESTANCIA	nº plazas	supletorias	SUPERFICIE	MÍNIMO
Salón-cocina-comedor	2	2	27,78	12 + 6 + 2x3 = 24
Dormitorio doble	2	1	12,36	10 + 25% = 12,5
Dormitorio doble	2	0	10,09	10
Dormitorio doble	2	1	12,53	10 + 25% = 12,5
Baño	---	---	5,47	3
Aseo	---	---	2,61	2,5
Pasillo	---	---	4,19	
TOTAL	8	4	75,49	
<p><i>Aclaraciones:</i> La zona de salón dispone de sofá-cama, de mínimo 1,35 m ancho. Cada dormitorio dispone de cama doble. Todas estas estancias tienen espacio para camas supletorias. El nº de plazas "base" es de 2 + 2 + 2 + 2 = 8 plazas → +60% = 12,8 (redondeo: 13) → Máximo 13 plazas (5 supletorias).</p> <p>La zona de dormitorio está completamente equipada.</p> <p>Dos baños, no se limita el nº de plazas. Uno completamente equipado.</p> <p>En la cocina se dispone de fuegos, fregadero, lavavajillas y lavadora.</p> <p>Hay una mesa en la zona de comedor con tamaño para disponer de tantas sillas como nº de plazas, y una zona de salón con sofá.</p> <p>Dispone de aire acondicionado, calefacción, ACS, TV, conexión a internet.</p> <p>NO dispone de aparcamiento exclusivo → no permite las 3 llaves.</p>				

De acuerdo al 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.

Se cumplirán estos requerimientos

OTROS CONDICIONANTES

- Como no se superan la cifra de 5 alojamientos turísticos, no es necesario reservar uno de ellos para personas con movilidad reducida.

8.2. CTE

8.2.1. CTE DB HE

- ➔ Para asegurar que se cumple con las limitaciones de consumo energético (HE-0 y HE-2) y de demanda de energía (HE-1), así como el aporte de energía renovable (HE-4), se colocarán máquinas de alto rendimiento para calefacción y acs, y se colocará aislamiento térmico en la envolvente térmica.
- ➔ Se pondrá iluminación eficiente con LED (HE-3).
- ➔ Teniendo en cuenta el uso, la superficie de actuación y que no hay aparcamientos, no se aplican los apartados HE-5 y HE-6.

8.2.2. CTE DB HS

- ➔ Los nuevos cerramientos de fachada se ejecutarán de modo que los apartamentos estarán protegidos frente a la humedad (HS-1).
- ➔ Los apartamentos tendrán contenedores dentro donde almacenar los residuos domésticos generados (HS-2).
- ➔ Se asegurará la correcta ventilación de los apartamentos con extractores mecánicos y campanas en las cocinas (HS-3 y RITE).
- ➔ Se dispondrá de una nueva instalación de fontanería (HS-4) y saneamiento (HS-5) para cada apartamento.
- ➔ Logroño no se encuentra entre los municipios afectados por el radón (HS-6).

8.2.3. CTE DB SUA

- ➔ SUA-1: Cada apartamento tendrá suelo horizontal y sin desniveles ni salientes, con la excepción de los peldaños para salvar la diferencia de altura entre el exterior y el interior. Esos peldaños serán 3 como mínimo, y de las dimensiones indicadas por la normativa (preferentemente 17,5 cm de alto y 28 cm de ancho). El hueco generado se protege con una barandilla. Los

suelos interiores serán del nivel adecuado de resbaladicidad (clase 2) en las estancias húmedas y en la entrada y sus escalones. Las ventanas serán de fácil limpieza.

- ➔ SUA-2: De colocar puertas correderas, serán del tipo empotrado que evita el riesgo de atrapamiento. No se prevé que haya vidrios en zonas de riesgo de impacto, aunque de colocarlos, serán vidrios dobles laminares de seguridad.
- ➔ SUA-3: Si el dormitorio o los baños y aseos reformados terminan teniendo un dispositivo de cierre (por ejemplo, un pestillo), también deberán tener el sistema de desbloqueo requerido, y la iluminación se controlará desde el interior del recinto excepto en baños y aseos.
- ➔ SUA-4: Cada apartamento contará con la iluminación de emergencia requerida por la normativa.
- ➔ SUA-5/6/7/8: estos apartados no son de aplicación.
- ➔ SUA-9: siendo únicamente tres apartamentos turísticos, no es necesario que ninguno esté reservado para personas con movilidad reducida. Y como no se crean zonas comunes, en este proyecto no quedan zonas en las que el SUA-9 tenga requerimientos que haya que cumplir.

8.2.4. CTE DB SI

- ➔ SI-1:
 - La superficie construida de los cinco locales suma 355,96 m², y siendo menos de 500 m², de acuerdo a la tabla 1.1 en edificio de uso principal residencial, el uso residencial público no requiere ser un sector propio. Como antes eran locales comerciales o equivalentes (sectores diferenciados), el cambio de uso no empeora las condiciones, y los forjados y tabiques separadores que se conservan serán suficientes.
 - Toda habitación/estancia de alojamiento tendrá paredes con EI 60 como mínimo. Esto se logrará con tabiques divisorios autoportantes de placas de yeso laminado con EI 60 certificado, y se usarán trasdosados con esas capacidades para asegurar la resistencia al fuego en las paredes que dan a los portales. Con menos de 500 m² las puertas **no** requieren ser EI₂ 30-C5.
 - Habiendo únicamente apartamentos turísticos, y sin roperos ni locales para la custodia de equipajes, no hay locales de riesgo especial. Sus cocinas no tendrán más de 20 kW de potencia (serán como cocinas domésticas).
 - Cada apartamento tendrá sus propias instalaciones, de modo que no haya paso de conductos entre apartamentos, sin romper la separación EI 60 requerida. La única excepción será el paso de la acometida de agua y de la acometida eléctrica, y la sección de paso no excederá no exceda de 50 cm².
 - Los elementos constructivos utilizados cumplen las condiciones de reacción al fuego que se establecen en la tabla 4.1 (CTE DB SI 1 Propagación interior). Las condiciones de reacción al fuego de los componentes de las instalaciones eléctricas (cables, tubos, bandejas, regletas, armarios, etc.) se regulan en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT-2002).

Reacción al fuego		
Situación del elemento	Revestimiento ⁽¹⁾	
	Techos y paredes ⁽²⁾⁽³⁾	Suelos ⁽²⁾
Zonas comunes del edificio	C-s2, d0	E _{FL}
Locales de riesgo especial	B-s1, d0	B _{FL} -s1
Espacios ocultos no estancos: patinillos, falsos techos ⁽⁴⁾ , suelos elevados, etc.	B-s3, d0	B _{FL} -s2 ⁽⁵⁾

Notas:

⁽¹⁾ Siempre que se supere el 5% de las superficies totales del conjunto de las paredes, del conjunto de los techos o del conjunto de los suelos del recinto considerado.

⁽²⁾ Incluye las tuberías y conductos que transcurren por las zonas que se indican sin recubrimiento resistente al fuego. Cuando se trate de tuberías con aislamiento térmico lineal, la clase de reacción al fuego será la que se indica, pero incorporando el subíndice 'L'.

⁽³⁾ Incluye a aquellos materiales que constituyan una capa, contenida en el interior del techo o pared, que no esté protegida por otra que sea EI 30 como mínimo.

⁽⁴⁾ Excepto en falsos techos existentes en el interior de las viviendas.

⁽⁵⁾ Se refiere a la parte inferior de la cavidad. Por ejemplo, en la cámara de los falsos techos se refiere al material situado en la cara superior de la membrana. En espacios con clara configuración vertical (por ejemplo, patinillos), así como cuando el falso techo esté constituido por una celosía, retícula o entramado abierto con una función acústica, decorativa, etc., esta condición no es aplicable.

- De todos modos, se debe incidir en la nota aclaratoria acerca del uso Residencial Público presente en el Anejo SI A Terminología, de la versión más actual y vigente del CTE DB SI, en la cual se diferencia el caso de los apartamentos turísticos, en comparación al uso más habitual de residencial público como puede ser un hotel. Se muestra una copia de ese comentario de aclaración, y de acuerdo a ello, se tratarán los apartamentos como uso vivienda en lo que al SI se refiere:

Uso Residencial Público

Edificio o establecimiento destinado a proporcionar alojamiento temporal, regentado por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes y que puede disponer de servicios comunes, tales como limpieza, comedor, lavandería, locales para reuniones y espectáculos, deportes, etc. Incluye a los hoteles, hostales, residencias, pensiones, apartamentos turísticos, etc.

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 DB SI. 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.

No obstante lo anterior, hay que tener en cuenta que la ocupación de los apartamentos utilizados bajo un régimen turístico suele ser mayor que la de las viviendas (1 pers/20 m²) por lo cual se debe cumplir la exigencia de SI 3-2.1 según la cual se deben aplicar densidades de ocupación mayores cuando estas sean previsibles, las cuales en este caso serían las resultantes de los ratios de ocupación que establezca la administración turística que conceda las autorizaciones correspondientes a la actividad.

➔ SI-2:

- Como los apartamentos turísticos van a ser parte del sector residencial vivienda, no requieren compartimentación (más allá de lo indicado en el SI-1). De todos modos, en los planos se puede ver que los huecos de fachada (elementos con $E_i < 60$) están a más de 0,5 m de los huecos adyacentes de otros recintos de otra propiedad, incluso de las puertas de portales. Con un ángulo de 180°, el punto 2 del SI-2.1 requiere 0,5 m de separación (el 50% a la medianera o su directriz si son propiedades distintas).
- De modo similar, las nuevas ventanas van a quedar suficientemente separadas de las ventanas de plantas superiores, aunque sean el mismo sector.

➔ SI-3:

- Todos los apartamentos turísticos van a tener puerta de salida directa al exterior. Como de acuerdo al anejo A el origen de evacuación exceptúa los puntos interiores de las viviendas (se ha indicado antes que los apartamentos turísticos son equiparables a las viviendas de cara al SI), la evacuación empezaría en su puerta de acceso, esto es, directamente en la calle. En conclusión, no hay recorrido de evacuación.
- De todos modos, ninguno de los apartamentos tiene más de 25 m de profundidad.
- Las puertas que dan al exterior, tratándolas como puertas de salida parte de la evacuación, y teniendo un ancho de hueco de paso de 90 cm, servirían a 180 personas, por lo que son más que suficiente. **No** requieren tener sentido de apertura hacia el exterior.
- Siendo equiparable a una vivienda y estando clara y visible la posición de la salida, en estos apartamentos no se requiere señales de "salida", y tampoco hay un recorrido de evacuación que indicar.
- No se requiere control de humo de incendios, ni tampoco estamos en uno de los casos que requieren condiciones especiales de Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio.

➔ SI-4:

- Al no haber zonas comunes ni recorrido de evacuación, no se requiere la colocación de extintores. Esto no significa que no se pueda poner uno por apartamento en aras de la seguridad.

- No es requerida tampoco ninguna de las otras instalaciones de protección contra incendios.
- ➔ SI-5:
 - En este proyecto no se actúa en el entorno del edificio. Este apartado no es de aplicación.
- ➔ SI-6:
 - Con la altura de evacuación total de menor de 15 m en el edificio residencial, la estructura debe tener R 90 como mínimo. Se debe tener en cuenta que la estructura existente es de hormigón armado, por lo que se puede ver con los espesores habituales, lo que asegura que tenga la resistencia al fuego requerida.

8.2.5. CTE DB SE

No se modifica la estructura. Si bien se levanta el suelo, será un suelo técnico sin función estructural. Las nuevas barandillas tendrán la resistencia suficiente al empuje.

8.2.6. CTE DB HR

Siendo un cambio de uso en el que se crean espacios protegidos al ruido (los dormitorios), se deberá justificar el HR. El proyecto de ejecución indicará las medidas exactas y los cálculos pertinentes, pero para asegurar el cumplimiento, se resumen las medidas a tomar:

- Se colocarán trasdosados con aislamiento termoacústico en las paredes a otros locales/ usos y en fachadas.
- Las nuevas ventanas y puertas tendrán el nivel de aislamiento acústico necesario.
- Se colocará falso techo aislado.
- Se crea un suelo técnico elevado.

8.3. Normas Urbanísticas del Plan General Municipal

De acuerdo al artículo 2.2.3 los establecimientos de apartamentos turísticos son considerados "uso residencial". Queda englobado en "otros usos residenciales", diferenciado de la vivienda, atendiendo al artículo 2.2.11. Otras condiciones y justificaciones:

- Los apartamentos no se sitúan en semisótano ni sótano.
- Disponen de 1 aseo o más cada tres piezas habitables.
- Atendiendo al número de camas de los apartamentos, aplicando el ratio de 1 vivienda cada 5,5 camas, cada uno de ellos cuenta como una vivienda.
- Cumplen las condiciones relevantes del uso vivienda:
 - Tienen huecos a la calle.
 - Las habitaciones vivideras tienen huecos al exterior, de tamaño suficiente, sin porches, balcones o similares que hagan sombra.
- Debe tenerse en cuenta que existe una normativa específica de Turismo definiendo las condiciones de los apartamentos turísticos, por lo que no se

aplican las condiciones de Habitabilidad, que están limitadas a las viviendas, pese a la similitud funcional.

De acuerdo al artículo 2.2.43 de la compatibilidad de usos, el uso de "establecimiento de apartamentos turísticos" está permitido en edificios residenciales libres, en planta baja, entresuelo, entreplanta y planta primera. Estamos en el primer caso (planta baja).

De acuerdo al artículo 2.4.5, se requiere una superficie de iluminación de al menos 10% de la superficie en planta del local, y del 3,33% para ventilación, en las estancias que requieren iluminación y ventilación natural (salones, dormitorios, cocinas):

SUPERFICIES HUECOS						
estancia	sup. útil	requerido ilumin	requerido ventil.	huecos fachada		parte abatible:
APARTAMENTO 1						
Salón-comedor-dormitorio + cocina	45,68	4,57	1,52	1,8x2,2 + 1x0,7 =	4,66	parte superior (2 hojas) de la ventana grande: 1,8x1,2 = 2,16
APARTAMENTO 2						
Salón-cocina-comedor-dormitorio	52,69	5,27	1,75	2,2x2,2 + 1x0,7 =	5,54	parte superior (2 hojas) de la ventana grande 2,2x1,2 = 2,64
APARTAMENTO 3						
Salón-cocina-comedor	27,78	2,78	0,93	1,4x2,2 + 1x0,7 =	3,78	parte superior (2 hojas) de la ventana grande: 1,4x1,2 = 1,68
Dormitorio 1	12,36	1,24	0,41	1,4x1,2 =	1,68	todo (2 hojas): 1,68
Dormitorio 2	10,09	1,01	0,34	1,4x1,2 =	1,68	todo (2 hojas): 1,68
Dormitorio 3	12,53	1,25	0,42	1,4x1,2 =	1,68	todo (2 hojas): 1,68

Medidas en m y m²

Al no poder conectar las campanas extractoras de las nuevas cocinas a las chimeneas del edificio, se opta por la solución alternativa de usar campanas de filtro de carbono activo. La extracción de aire de los espacios húmedos se realiza directamente a la calle, por la misma razón de no disponer de acceso a las chimeneas. La salida se realiza por la parte más alta, que queda a más de 3 m del suelo de la calle. También se colocan a esa altura las rejillas para las instalaciones.

8.4. Normativa de accesibilidad

El Decreto 19/2000, de 28 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad en relación con las Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas, en desarrollo parcial de la Ley 5/1994, de 19 de julio fue derogado con la aprobación del Decreto 28/2013, de 13 de septiembre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Autónoma de La Rioja, tal y como lo indica en su apartado "Disposición derogatoria única".

Por lo tanto, la justificación de las condiciones de accesibilidad queda plasmada en la justificación de ese decreto de habitabilidad y del código técnico CTE.

8.5. RITE

Esta normativa rige las instalaciones térmicas. En el artículo 15 *Documentación técnica de diseño y dimensionado de las instalaciones térmicas* indica que el contenido del proyecto varía según la potencia a instalar:

b) cuando la potencia térmica nominal a instalar en generación de calor o frío sea mayor o igual que 5 kW y menor o igual que 70 kW, el proyecto podrá ser sustituido por una memoria técnica;

1. La memoria técnica se redactará sobre impresos, según modelo determinado por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, y constará de los documentos siguientes:

- a) Justificación de que las soluciones propuestas cumplen las exigencias de bienestar térmico e higiene, eficiencia energética y seguridad del RITE.*
- b) Una breve memoria descriptiva de la instalación, en la que figuren el tipo, el número y las características de los equipos generadores de calor o frío, sistemas de energías renovables y otros elementos principales;*
- c) El cálculo de la potencia térmica instalada de acuerdo con un procedimiento reconocido. Se explicitarán los parámetros de diseño elegidos*
- d) Los planos o esquemas de las instalaciones.*

c) no es preceptiva la presentación de la documentación anterior para acreditar el cumplimiento reglamentario ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma para las instalaciones de potencia térmica nominal instalada en generación de calor o frío menor que 5 kW, las instalaciones de producción de agua caliente sanitaria por medio de calentadores instantáneos, calentadores acumuladores, termos eléctricos cuando la potencia térmica nominal de cada uno de ellos por separado o su suma sea menor o igual que 70 kW y los sistemas solares consistentes en un único elemento prefabricado.

La instalación interior se prevé con máquinas de aerotermia, una por cada apartamento, que será de menos de 70 kW. El instalador deberá preparar la documentación pertinente para legalizar la instalación previo a la primera utilización del apartamento turístico.

Las exigencias de ventilación y bienestar serán definidas en el proyecto de ejecución.

8.6. Normativa de eficiencia energética y certificación energética de edificios

Con el proyecto de ejecución se adjuntará el Certificado de Eficiencia Energética del local terminado, obtenido mediante una herramienta informática reconocida.


8.7. REBT

El proyecto de ejecución definirá y justificará la instalación eléctrica.

9. CONCLUSIÓN

Con todo lo expuesto queda descrito y explicadas las principales características del cambio de uso de locales a apartamentos turísticos, así como la categoría y el nº de plazas de cada apartamento, por lo que se somete este proyecto básico a la consideración de los organismos oficiales correspondientes para su oportuna valoración y para su confirmación.

En Logroño, a 22 de abril de 2024


Fdo.: Ibon Apodaca Ibarguren. Arquitecto
FORT PROJECT, S.L.

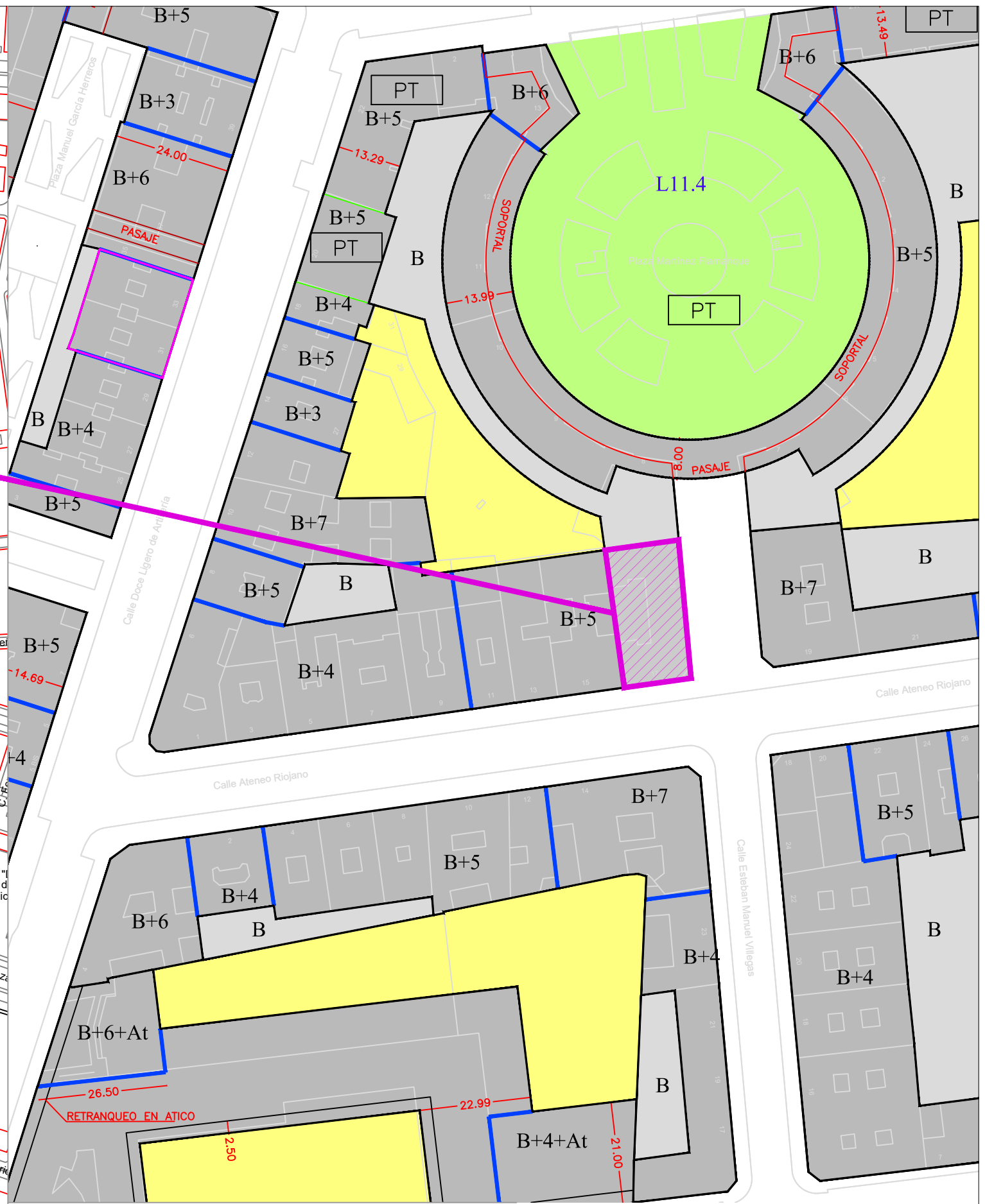
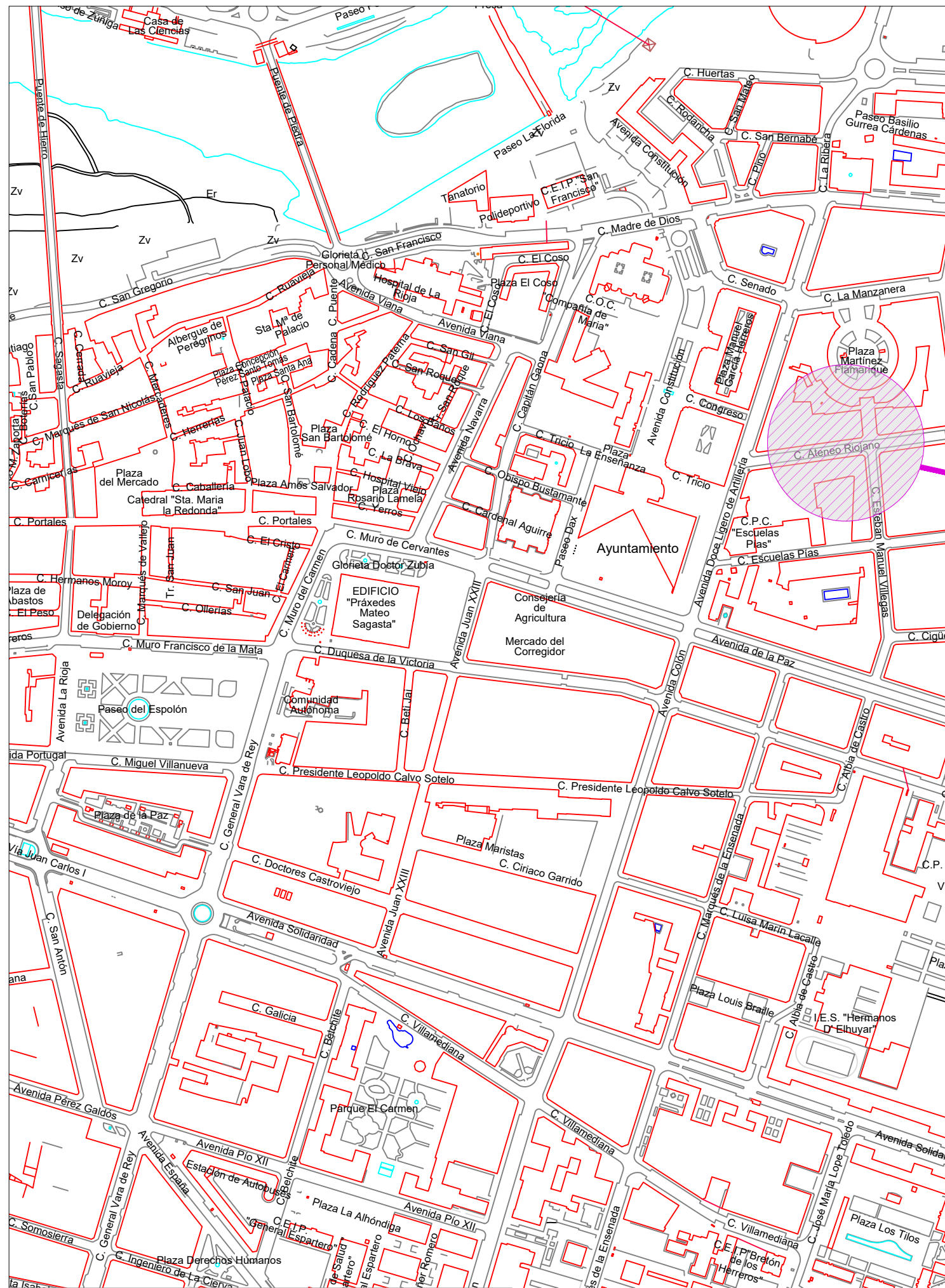


PRESUPUESTO BÁSICO

OBRA DE 3 APARTAMENTOS TURÍSTICOS	IMPORTE
Demoliciones interiores y vaciado completo	1.300,00 €
Retirada de carpinterías de fachada y apertura de huecos	120,00 €
Cerramiento de fachada nuevo	450,00 €
Ventanas y puertas exteriores	10.000,00 €
Forjado técnico	5.000,00 €
Nueva tabiquería divisoria de usos	2.500,00 €
Nueva tabiquería interior	3.300,00 €
Trasdosados hacia portales y otros locales	2.700,00 €
Falsos techos	3.000,00 €
Pavimentos cerámicos	3.500,00 €
Alicatados paredes interiores y pintura	6.000,00 €
Puertas interiores	800,00 €
Instalación eléctrica	4.000,00 €
Instalación de fontanería y saneamiento	3.000,00 €
Instalación de calefacción, incluyendo bomba de calor aerotermia	12.000,00 €
Herrería	450,00 €
Equipamiento interior	5.000,00 €
TOTAL	63.120,00 €



PLANOS

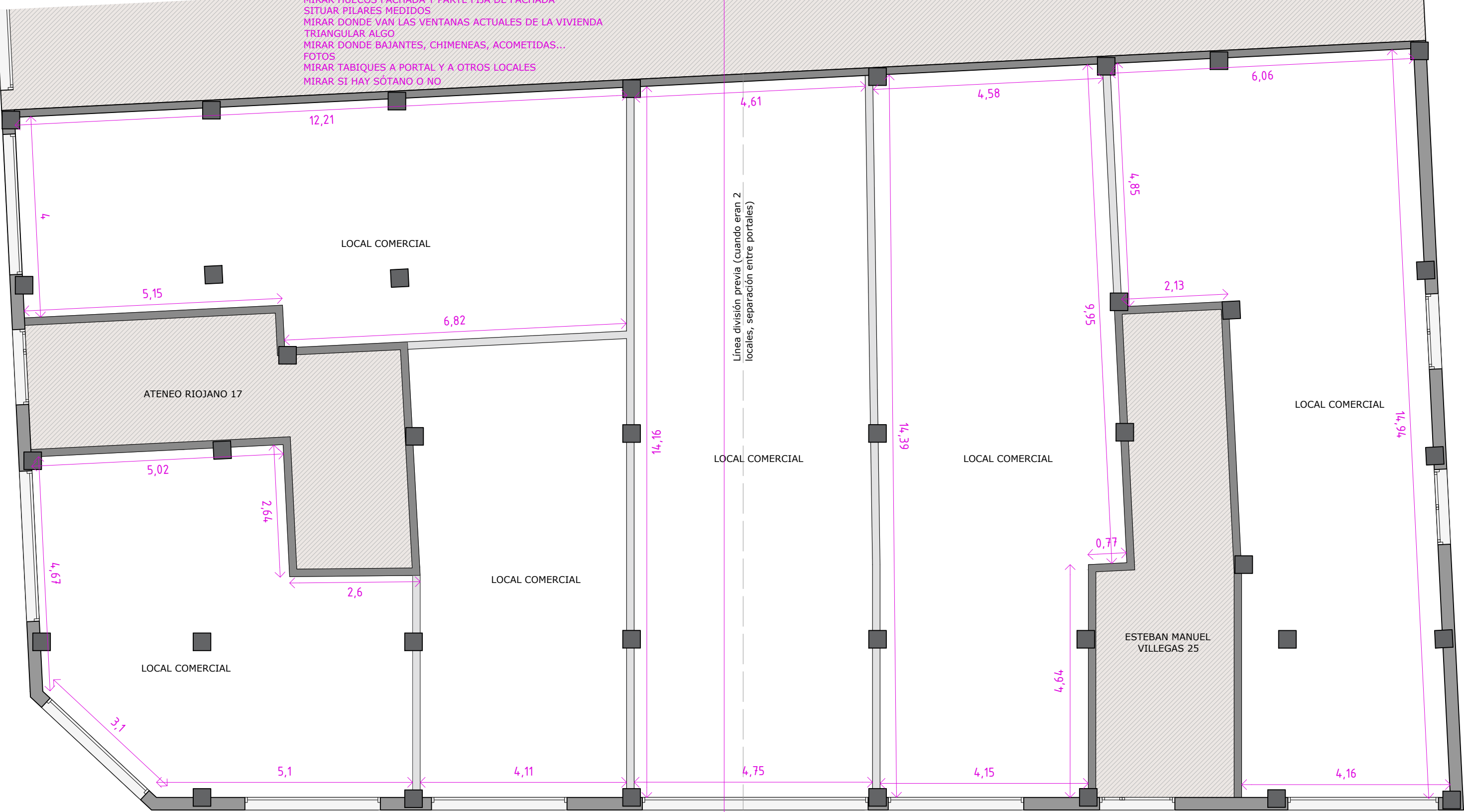


C/ Oviedo, 11. Bajo
26003 Logroño (La Rioja)
Tel. 941 236 205 - Fax 941 270 293
E-mail: fort@fortorion.es
ARQUITECTO
Ibon Apodaca Ibarguren

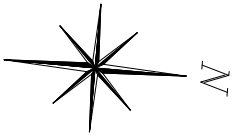
CAMBIO DE USO - LOCALES A APARTAMENTO TURÍSTICOS
PROYECTO BÁSICO
Situación: c. Ateneo Riojano 17 y c. Esteban Manuel Villegas 25, bajos 1, 3 y 4, Logroño 26004
Promotor: Apartamentos Logroño Rentals S.L.
ABRIL 2024
1:5.000 - 1:1.000
PLANOS SITUACIÓN
01

ACTUAL

MIRAR ALTURAS
MIRAR HUECOS FACHADA Y PARTE FIJA DE FACHADA
SITUAR PILARES MEDIDOS
MIRAR DONDE VAN LAS VENTANAS ACTUALES DE LA VIVIENDA
TRIANGULAR ALGO
MIRAR DONDE BAJANTES, CHIMENEAS, ACOMETIDAS...
FOTOS
MIRAR TABIQUES A PORTAL Y A OTROS LOCALES
MIRAR SI HAY SÓTANO O NO

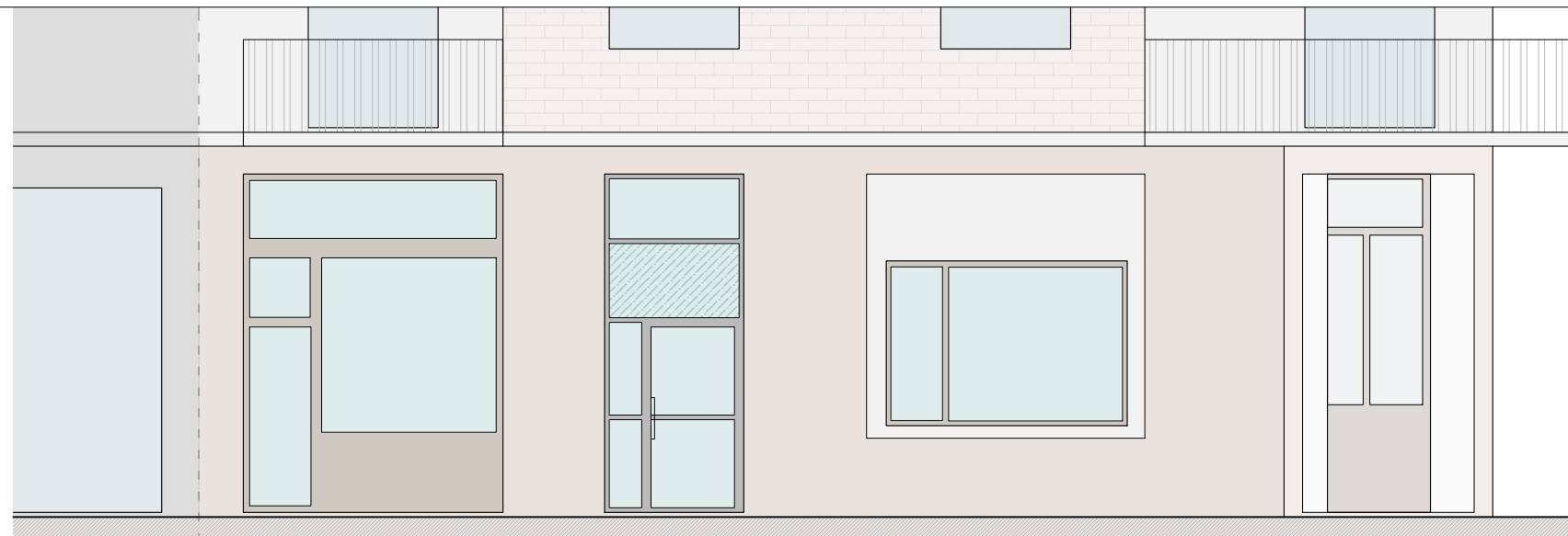


Superficie construida total conjunto locales: 355.96 m²



C/ Oviedo, 11. Bajo
26003 Logroño (La Rioja)
Tel. 941 236 205 - Fax 941 270 293
E-mail: fort@fortorrio.es
ARQUITECTO
Ibon Apodaca Ibarguren

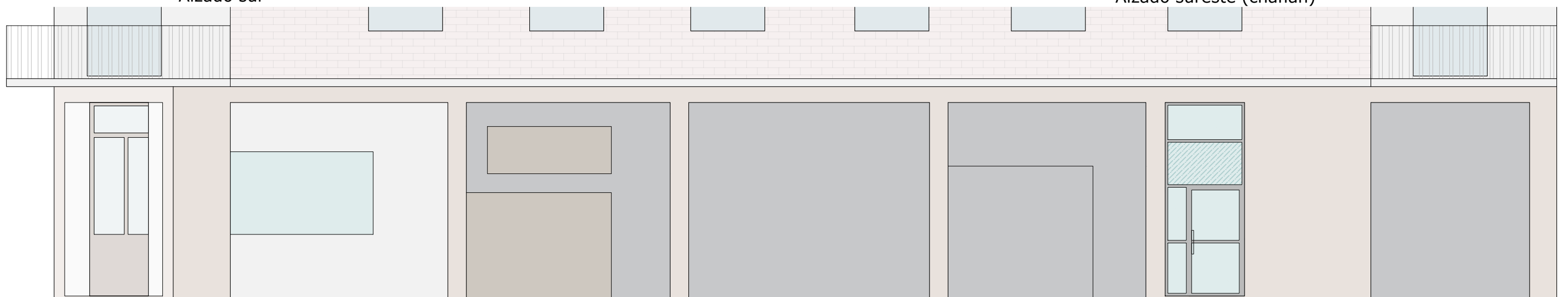
CAMBIO DE USO - LOCALES A APARTAMENTO TURÍSTICOS PROYECTO BÁSICO		
Situación: c. Ateneo Riojano 17 y c. Esteban Manuel Villegas 25, bajos 1, 3 y 4, Logroño 26004	ABRIL 2024	
Promotor: Apartamentos Logroño Rentals S.L.	1:75	
ESTADO ACTUAL PLANTA	02	



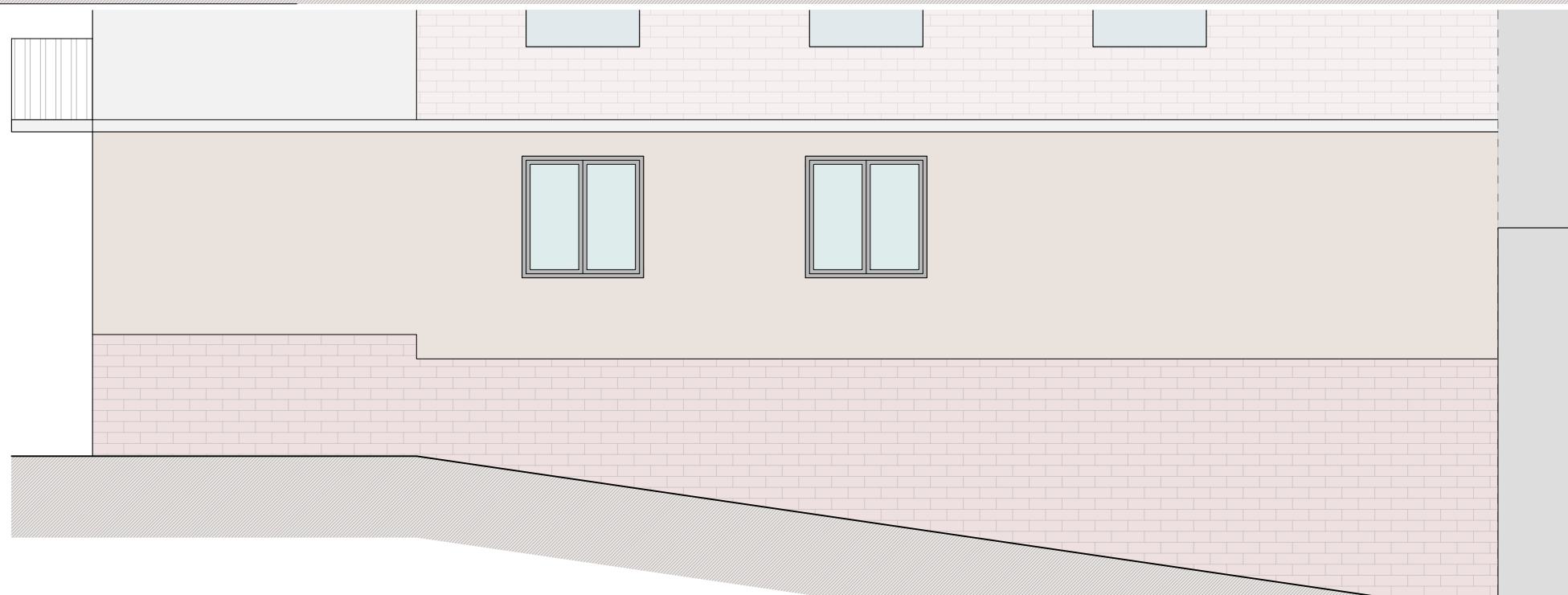
Alzado sur



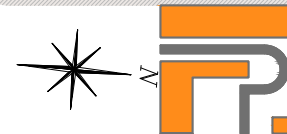
Alzado sureste (chaflán)



Alzado este



Alzado sur



C/ Oviedo, 11. Bajo
26003 Logroño (La Rioja)
Tel. 941 236 205 - Fax 941 270 293
E-mail: fort@fortorrio.es
ARQUITECTO
Ibon Apodaca Ibarguren

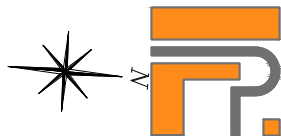
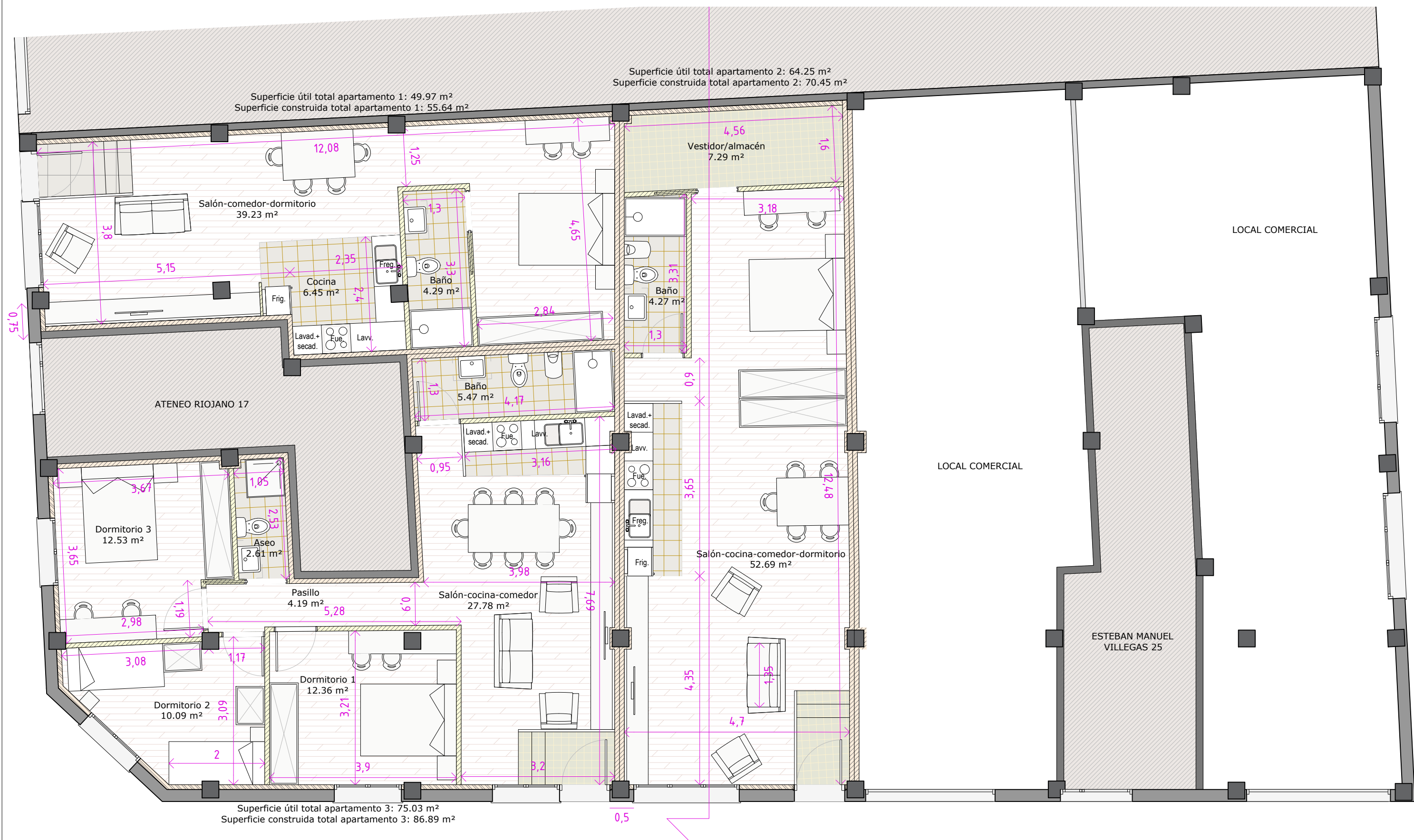
CAMBIO DE USO - LOCALES A APARTAMENTO TURÍSTICOS
PROYECTO BÁSICO

Situación: c. Ateneo Riojano 17 y c. Esteban Manuel Villegas 25, bajos 1, 3 y 4, Logroño 26004
Promotor: Apartamentos Logroño Rentals S.L.

ESTADO ACTUAL
ALZADOS

ABRIL 2024
1:75

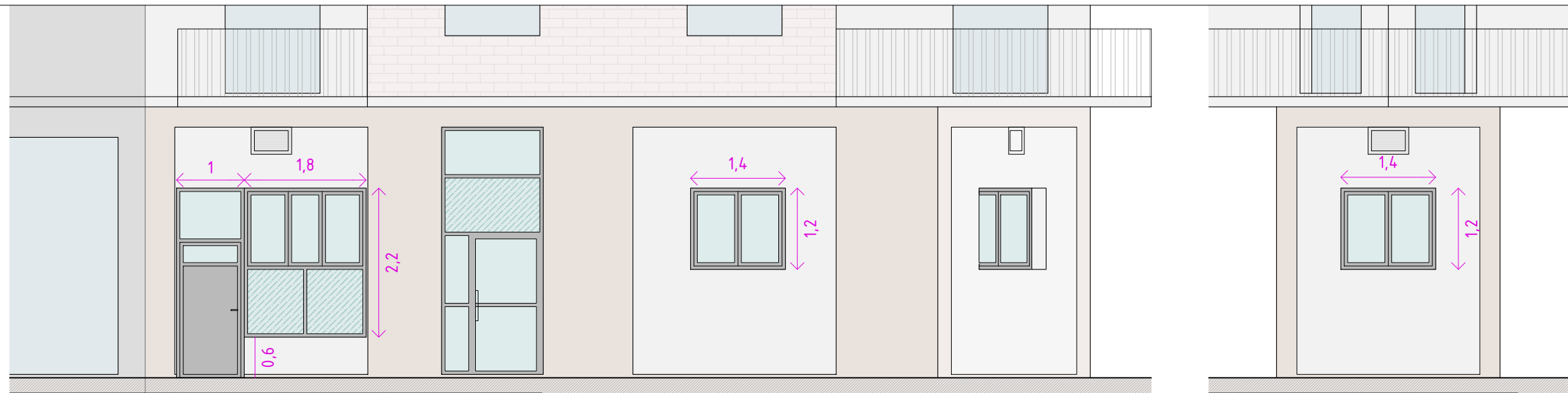
03



C/ Óviedo, 11. Bajo
26003 Logroño (La Rioja)
Tel. 941 236 205 - Fax 941 270 293
E-mail: fort@fortarquitectos.es
ARQUITECTO
Ibon Apodaca Ibarguren

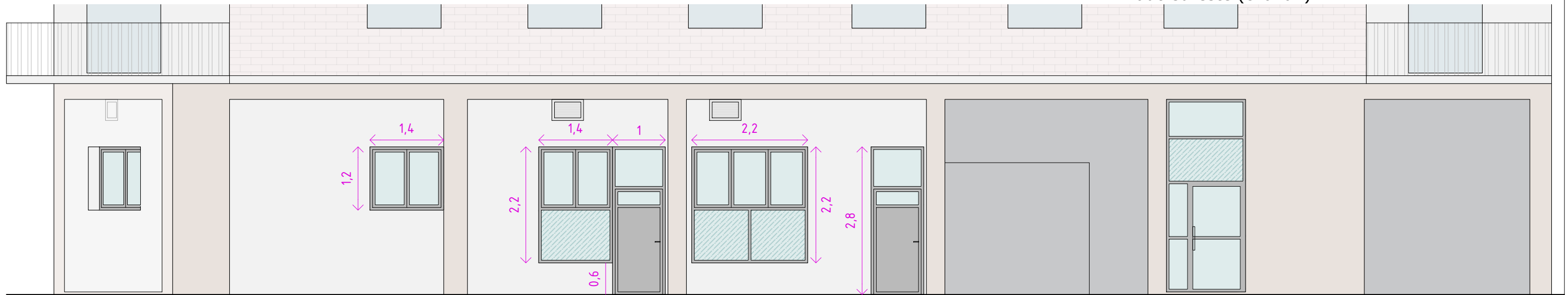
CAMBIO DE USO - LOCALES A APARTAMENTO TURÍSTICOS
PROYECTO BÁSICO
Situación: c. Ateneo Riojano 17 y c. Esteban Manuel Villegas 25, bajos 1, 3 y 4, Logroño 26004
Promotor: Apartamentos Logroño Rentals S.L.
ESTADO REFORMADO
PLANTA

ABRIL 2024
1:75
04

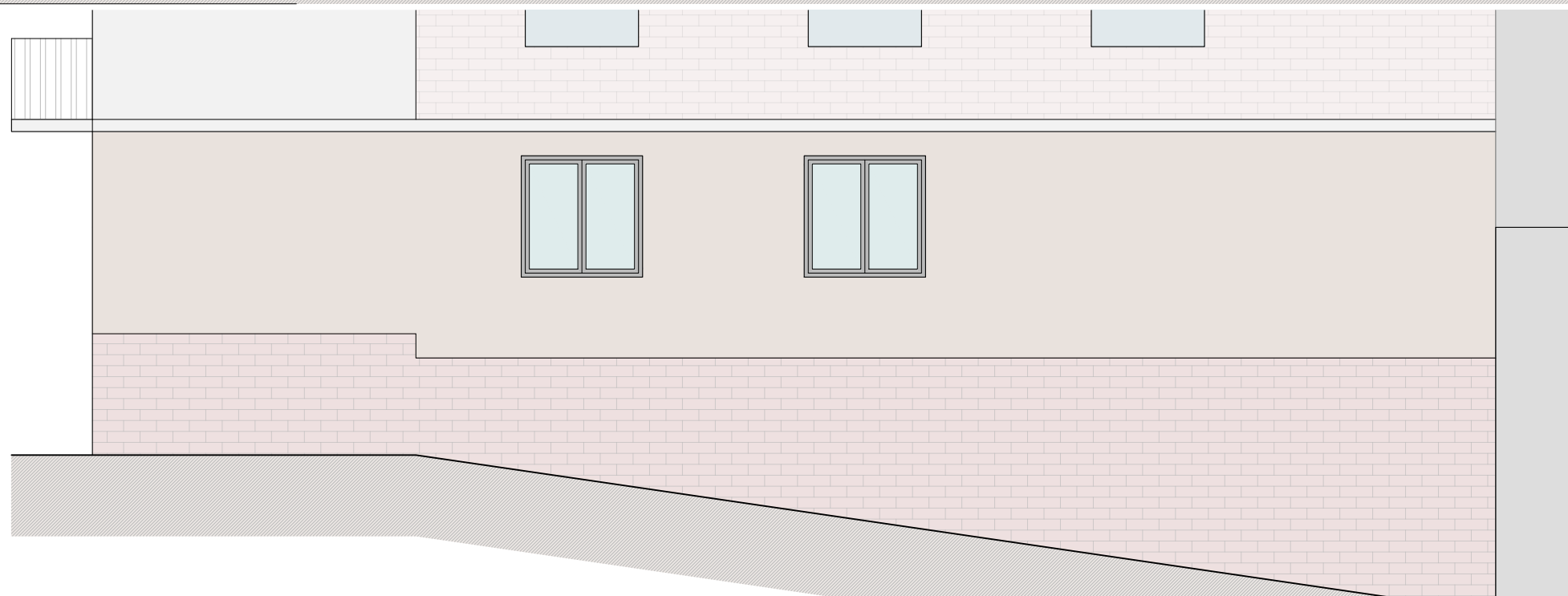


Alzado sur

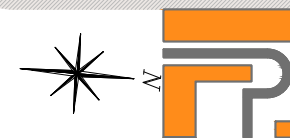
Alzado sureste (chaflán)



Alzado este

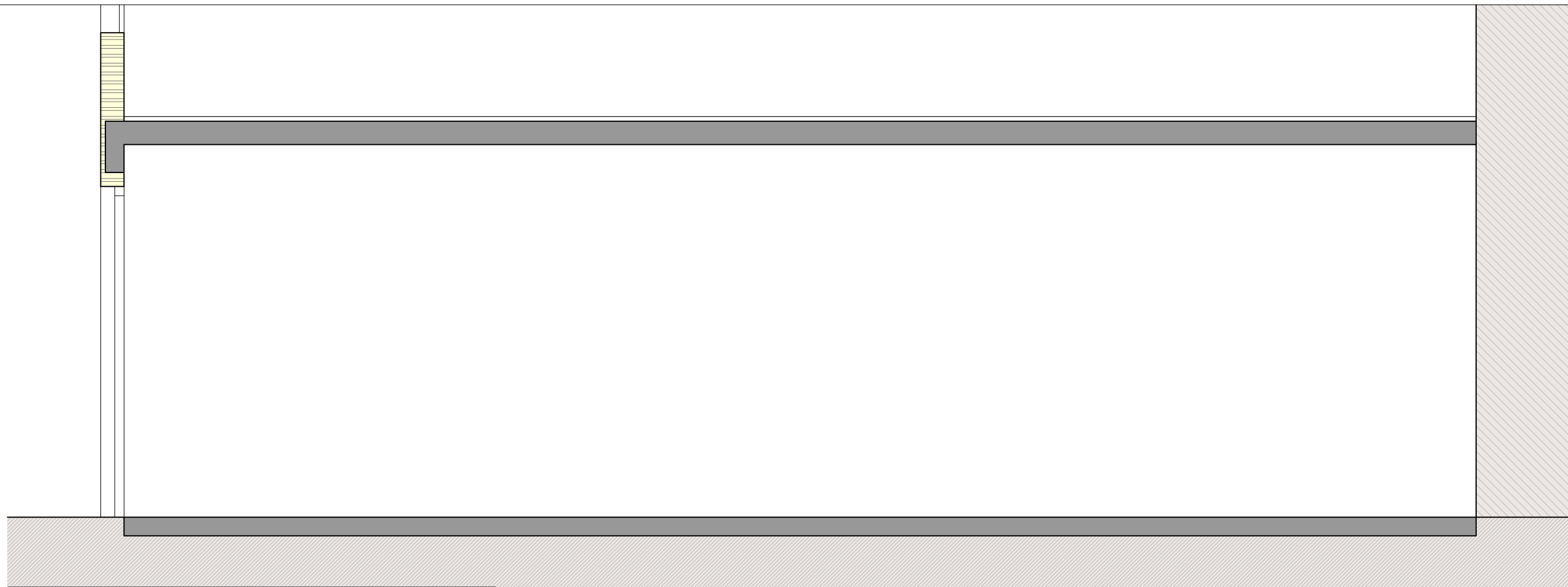


Alzado sur

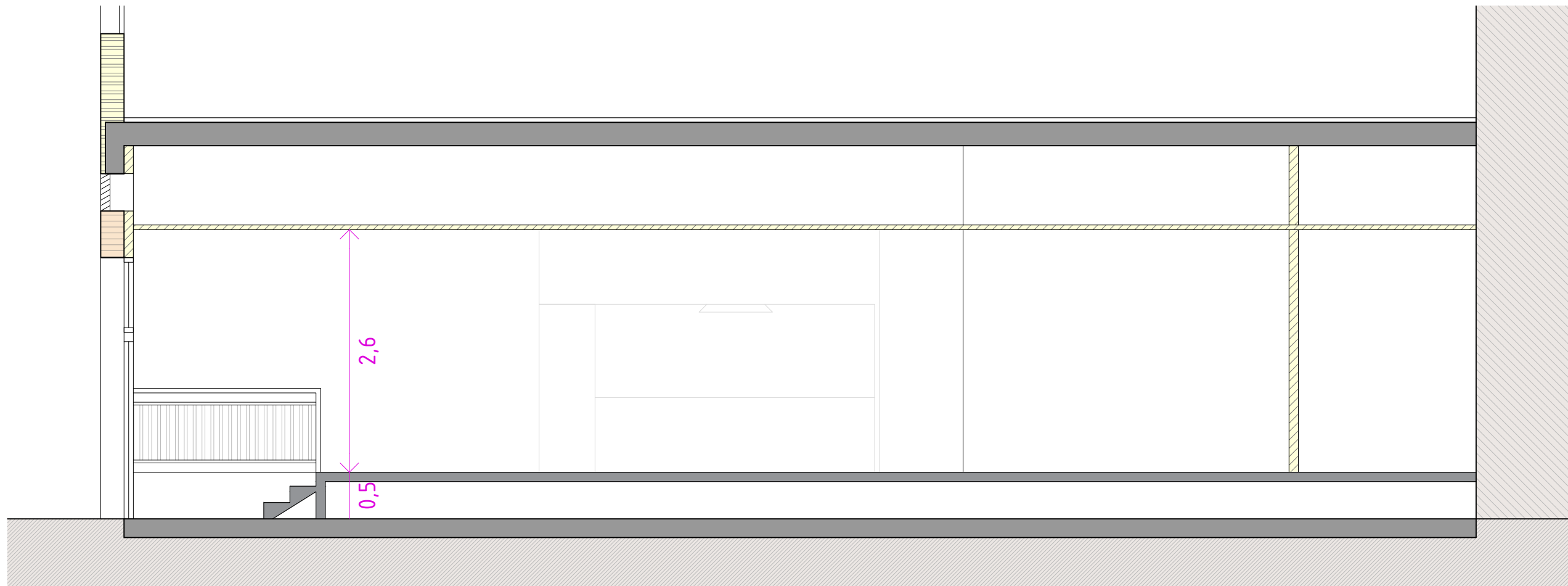


C/ Oviedo, 11. Bajo
26003 Logroño (La Rioja)
Tel. 941 236 205 - Fax 941 270 293
E-mail: fort@fortorrio.es
ARQUITECTO
Ibon Apodaca Ibarguren

CAMBIO DE USO - LOCALES A APARTAMENTO TURÍSTICOS
PROYECTO BÁSICO
Situación: c. Ateneo Riojano 17 y c. Esteban Manuel Villegas 25, bajos 1, 3 y 4, Logroño 26004
Promotor: Apartamentos Logroño Rentals S.L.
ESTADO REFORMADO
ALZADOS
ABRIL 2024
1:75
05



Estado actual



Estado reformado



C/ Oviedo, 11. Bajo
26003 Logroño (La Rioja)
Tel. 941 236 205 - Fax 941 270 293
E-mail: fort@fortorriolect.es
ARQUITECTO
Ibon Apodaca Ibarguren

CAMBIO DE USO - LOCALES A APARTAMENTO TURÍSTICOS
PROYECTO BÁSICO
Situación: c. Ateneo Riojano 17 y c. Esteban Manuel Villegas 25, bajos 1, 3 y 4, Logroño 26004
Promotor: Apartamentos Logroño Rentals S.L.
ESTADO ACTUAL Y REFORMADO
SECCIÓN

ABRIL 2024
1:50
06