

ANEXO I
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: INGENIERÍA Y APARTAMENTOS
LOGROÑO RENTALS S.L.



ÍNDICE

MEMORIA.....	3
1. INTRODUCCIÓN	4
2. ANTECEDENTES Y OBJETO	4
3. DISTRIBUCIÓN	4
4. SUPERFICIES	4
5. PROYECTO EJECUCIÓN	7
6. CONCLUSIÓN.....	7
PLANOS ACTUALIZADOS	8



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 correspondiente 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. Al expediente se le ha asignado el nº 071.3-URB20-2024/0113.

Tras la presentación del proyecto se recibió un informe técnico, con fecha de 17 de julio de 2024, en el que se indican diferentes deficiencias a subsanar, relacionadas con la normativa de Habitabilidad de viviendas. Resumiendo, se trata de:

- Justificar las dimensiones del Decreto 28/1013.
- Independizar el acceso al inodoro respecto al estudio por medio de un vestíbulo previo.

También se indica que se debe presentar un proyecto de ejecución para poder comenzar la obra. Se procede a realizar la subsanación.

3. **DISTRIBUCIÓN**

Se presenta de nuevo el plano de distribución habiendo habilitado los vestíbulos antes del espacio que contiene el inodoro. En este mismo plano se muestran los círculos de 3 m de diámetro, demostrando que se cumple con lo requerido.

4. **SUPERFICIES**

La modificación en los baños ha provocado una pequeña variación en las superficies útiles. Se vuelve a presentar las tablas y justificaciones pertinentes, actualizando los datos, demostrando que la variación no causa ningún incumplimiento.

Distribución de superficies:

SUPERFICIES ESTADO REFORMADO
APARTAMENTO 1

estancia	sup.útil	sup.constr.
Salón-comedor-dormitorio	38,93	
Cocina	5,82	
Baño	5,02	
TOTAL	49,77	55,64
APARTAMENTO 2		
estancia	sup.útil	sup.constr.
Salón-cocina-comedor-dormitorio	51,77	
Baño	5,01	
Vestidor-almacén	7,29	
TOTAL	64,07	70,45
APARTAMENTO 3		
estancia	sup.útil	sup.constr.
Salón-cocina-comedor	26,95	
Baño	6,15	
Dormitorio 1	12,36	
Dormitorio 2	10,09	
Dormitorio 3	12,53	
Aseo	2,61	
Pasillo	4,19	
TOTAL	74,88	86,89
TOTAL SUPERFICIES FASE 1	188,72	212,98
TOTAL SUPERFICIE 5 LOCALES	----	355,96

Normativa de turismo

Se muestra actualizada la tabla que justifica el artículo 61 (superficies mínimas) y las categorías de apartamentos turísticos:

APARTAMENTO 1				
Tipo: ESTUDIO	Categoría: 2 llaves		Nº máximo plazas: 4	
ESTANCIA	nº plazas	supletorias	SUPERFICIE	MÍNIMO
Salón-comedor-dormitorio	2 + 2 = 4	0	38,93	28
Cocina	---	---	5,82	5
Baño	---	---	5,02	4
TOTAL	4	0	49,77	
<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</p>			



	llaves.
--	---------

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	51,77	28 + 5 = 33
Vestidor/almacén	---	---	7,29	---
Baño	---	---	5,01	4
TOTAL	4	0	64,07	
Aclaraciones: 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. La zona de dormitorio está diferenciada y completamente equipada. Con un baño, se limita el nº de plazas a 4. Completamente equipado. En la cocina se dispone de fuegos, fregadero, lavavajillas y lavadora. 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. Dispone de aire acondicionado, calefacción, ACS, TV, conexión a internet. NO dispone de aparcamiento exclusivo → no permite las 3 llaves.				

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	26,95	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	---	---	6,15	3
Aseo	---	---	2,61	2,5
Pasillo	---	---	4,19	
TOTAL	8	4	74,88	
Aclaraciones: 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). La zona de dormitorio está completamente equipada. Dos baños, no se limita el nº de plazas. Uno completamente equipado. En la cocina se dispone de fuegos, fregadero, lavavajillas y lavadora. 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. Dispone de aire acondicionado, calefacción, ACS, TV, conexión a				

	internet. NO dispone de aparcamiento exclusivo → no permite las 3 llaves.
--	---

Normas Urbanísticas del Plan General Municipal

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	44,75	4,48	1,49	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	51,77	5,18	1,72	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	26,95	2,70	0,90	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

5. PROYECTO EJECUCIÓN

Se presentará el proyecto de ejecución completo cuando se reciba el visto bueno al proyecto básico, acompañado del correspondiente asume de dirección de obra.

6. CONCLUSIÓN

Con todo lo expuesto queda respondido el informe de reparos, por lo que se somete este anexo y el proyecto al que complementa a la consideración de los organismos oficiales correspondientes para su oportuna aprobación.

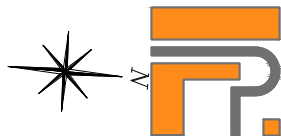
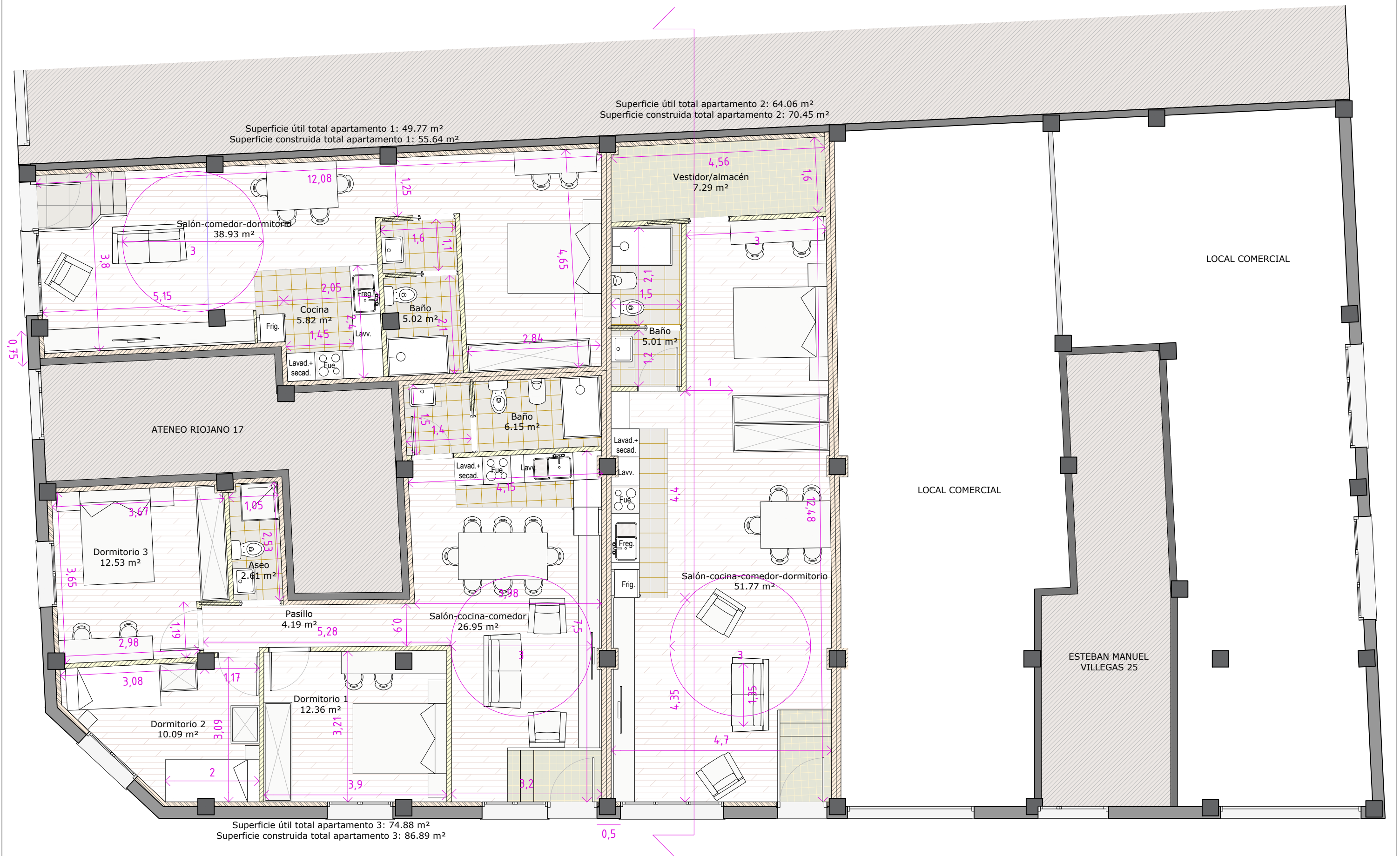
Logroño, julio de 2024



Ibon Apodaca Ibarguren, Arquitecto
FORT PROJECT S.L.



PLANOS ACTUALIZADOS



C/ Oviedo, 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