

PROYECTO BASICO

DE ACONDICIONAMIENTO PARA CAMBIO DE USO DE
LOCALES PARA 6 APARTAMENTOS TURÍSTICOS



Encargo
CRISOL AZUL S.L.

emplazamiento
C/ GENERAL VARA DE REY nº55, BAJOS 1,2, 3 Y 4.
CP 26005 LOGROÑO (LA RIOJA)

autor del proyecto
DAVID D. ELICES KOLMERSCHLAG
arquitecto

fecha
AGOSTO DE 2024

documentación aportada
memoria
documentación gráfica



arquitect

arquitectura > ingeniería > interiorismo

PROYECTO BASICO

ACONDICIONAMIENTO PARA CAMBIO DE USO DE LOCALES A 6 APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN C/ GENERAL VARA DE REY nº55, BAJOS 1,2, 3 Y 4. CP 26005 LOGROÑO (LA RIOJA)

Descripción	Formato
Memoria Anexo 1: Justificación Del Cumplimiento DB-SI Anexo 2: Justificación Del Cumplimiento DB-SUA Anexo 3: Cumplimiento Normativa de Habitabilidad.	A4
Documentación gráfica	Formato
01- Situación y emplazamiento.	A3
02- Estado actual. Cotas y superficies. Fachada y sección	A1
03- Estado reformado. Cotas y superficies. Sección	A1
04- Estado reformado. Amueblamiento. Fachada	A1
05- Estado reformado. PCI.	A3

ÍNDICE

1.	ENCARGO.-	2
2.	OBJETO.-	2
3.	SITUACIÓN.-	3
4.	ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN ACTUAL.-	3
5.	PROGRAMA DE NECESIDADES.-	4
6.	RAZONAMIENTO DE LA MEMORIA.-	5
7.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA ESPECÍFICA.-	6
8.	DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.-	11
9.	PRESTACIONES DEL EDIFICIO.-	11
10.	MEMORIA DESCRIPTIVA Y CONSTRUCTIVA.-	13
10.1.	Demolición fachada.	13
1.1.	Ejecución de nueva fachada.	13
1.2.	Revestimientos y acabados verticales	13
1.3.	Distribución de tabiquería interior.	13
1.4.	Colocación de carpinterías y acristalamientos.	14
11.	INSTALACIONES.-	14
11.1.	Instalación de Electricidad.	14
11.2.	Instalación de Fontanería.	14
11.3.	Instalación de Saneamiento.	15
11.4.	Instalación de Calefacción y producción de ACS.	16
11.5.	Instalación de Telecomunicaciones.	16
11.6.	Sistema de ventilación.	16
11.7.	Equipamiento.	16
11.8.	Instalación PCI.	17
11.9.	Espacio de reserva para residuos.	17
11.10.	Cumplimiento de normativas.	17
12.	RESUMEN DEL PRESUPUESTO.-	17
13.	CONCLUSIÓN.-	18



MEMORIA**1. ENCARGO.-**

Les ha sido encomendado el presente Proyecto Básico a Don. **David D. Elices Kolmerschlag** con **NIF 16.604.840 J**, colegiado con el número **0954** en el **COAR** (Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja) con domicilio fiscal en C/Miguel Villanueva nº 5, pl 6ª oficina 2, CP 26001 Logroño (La Rioja), por medio de **CRISOL AZUL S.L.** con CIF: **B-53621876**, y domicilio en Edificio Capitanía Del Puerto Deportivo CP:07840, Santa Eulalia del Rio (Islas Baleares).

2. OBJETO.-

Tiene como objeto el presente proyecto:

- Definir los parámetros generales urbanísticos y constructivos para el posterior desarrollo del proyecto de Ejecución De Acondicionamiento Para cambio de uso De Locales para 6 Apartamentos Turístico C/ General Vara De Rey Nº55, Bajos 1, 2, 3 y 4. Cp 26005 Logroño (La Rioja).
- Definir de forma detallada y pormenorizada las obras, materiales y criterios constructivos para la reforma interior de 4 locales en planta baja en 6 apartamentos turístico (con cedula de habitabilidad) en la planta baja del edificio de viviendas de calle General Vara De Rey Nº55 de Logroño.



3. SITUACIÓN.-

Los locales se encuentran ubicados en una edificación de la Calle General vara de Rey nº55 del término municipal de Logroño (La Rioja). Las referencias catastrales son:

- Local 1: 5611312WN4051S0001DY
- Local 2: 5611312WN4051S0002FU
- Local 3: 5611312WN4051S0003GI
- Local 4: 5611312WN4051S0004HO



- Vista aérea y situación del local

4. ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN ACTUAL.-

El edificio en el que se ubican los locales, es un bloque de manzana con uso residencial de mediados del siglo XX (Año 1956). Cuenta con planta baja destinado a locales comerciales y 7 plantas alzadas disponiendo un total de 22 viviendas. Su geometría es rectangular, con fachadas principales a las calles Vara de rey y Calle Ingeniero de la Cierva fachada trasera a patio de manzana.

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

RESUMEN DE SUPERFICIES. ESTADO ACTUAL	
Estancias LOCAL 1	m²
Disponible 1	101,83
Disponible 2	1,57
Disponible 3	8,49
Disponible 4	2,83
Disponible 5	3,88
SUP. ÚTIL CERRADA	118,60
Acceso 1	2,43
SUP. ÚTIL TOTAL	121,03
SUP. CONSTRUIDA	136,59

RESUMEN DE SUPERFICIES. ESTADO ACTUAL	
Estancias LOCAL 2	m²
Disponible 1	54,93
Disponible 2	17,11
Disponible 3	6,41
Disponible 4	10,45
SUP. ÚTIL CERRADA	88,90
Acceso 2	3,54
SUP. ÚTIL TOTAL	92,44
SUP. CONSTRUIDA	106,52



RESUMEN DE SUPERFICIES. ESTADO ACTUAL	
Estancias LOCAL 3	m²
Disponible	43,83
Aseo	3,26
SUP. ÚTIL TOTAL	47,09
SUP. CONSTRUIDA	52,20

RESUMEN DE SUPERFICIES. ESTADO ACTUAL	
Estancias LOCAL 4	m²
Disponible	49,28
Aseo	6,96
Entrepiso	7,17
SUP. ÚTIL TOTAL	63,41
SUP. CONSTRUIDA	74,31

La altura libre de suelo-techo en los locales 1 y 2 es de en todo el local es de 3,42 m y 3,74m, y en los locales 3 y 4 es de 3,25 a 4,35 m.

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

Según se indica en la División Horizontal del edificio fechada en 26 de mayo de 1978 en su Régimen estatuario indica que:

“Los propietarios actuales o futuros de los locales de planta baja se reservan los siguientes derechos y facultades, que podrán ejecutar sin limitación y sin precisar ningún consentimiento ni autorización del resto de los copropietarios del edificio:

1º Dividir materialmente la planta baja, en planos horizontales o verticales, en el número de locales que estime oportuno; efectuar en ellos reagrupaciones, comunicándolos o separándolos entre sí; abriendo en fachada las necesarias puertas y otros huecos; y fijando las cuotas de participación que en el inmueble corresponda a cada uno de los locales que se constituyan o modifiquen, de la forma que estas cuotas resulte igual a la señalada para la total planta baja, y, por lo tanto, sin alteración de las cuotas de las restantes planta y pisos del edificio.

3º Realizar tanto en el interior como en el exterior de la planta baja, o de los locales que la constituyan, cualquier cosa de obra, aun cuando afecte y modifique la estructura y la fachada, en su configuración actual o futura, e incluso abrir fosos y construcciones bajo el suelo, siempre que tales obras no perjudiquen la estabilidad del edificio y se efectúen también bajo dirección facultativa.

4º Techas los patios, con lucera o sin ella, hasta el suelo de la primera planta de viviendas.

5. PROGRAMA DE NECESIDADES.-

Se parte del programa de necesidades que define el Promotor, en el que se plantea dividir los 4 locales en 6 apartamentos turísticos, pero con cedula de habitabilidad, aunque su destino sea explotarlas como apartamentos turísticos.



6. RAZONAMIENTO DE LA MEMORIA.-

Se pretende realizar la distribución interior de los locales para convertirlos en 6 apartamentos turísticos con el fin de amoldarlo a la normativa vigente:

- 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

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

A continuación, se detallan los cuadros de superficies del estado reformado:

RESUMEN DE SUPERFICIES. APARTAMENTO A	
Estancias	m²
Salón - cocina	28,42
Dormitorio 1	13,03
Dormitorio 2	11,78
Baño 1	5,27
Distribuidor	4,69
SUP. ÚTIL TOTAL	63,19
SUP. CONSTRUIDA	73,55

RESUMEN DE SUPERFICIES. APARTAMENTO B	
Estancias	m²
Estudio	33,07
Baño	5,01
SUP. ÚTIL TOTAL	38,08
SUP. CONSTRUIDA	44,00

RESUMEN DE SUPERFICIES. APARTAMENTO C	
Estancias	m²
Estudio	45,30
Baño	8,13
SUP. ÚTIL TOTAL	53,43
SUP. CONSTRUIDA	61,59

RESUMEN DE SUPERFICIES. APARTAMENTO D	
Estancias	m²
Estudio	46,40
Baño	5,15
SUP. ÚTIL TOTAL	51,55
SUP. CONSTRUIDA	59,75

RESUMEN DE SUPERFICIES. VIVIENDA E	
Estancias	m²
Estudio	41,69
Baño	5,10
SUP. ÚTIL TOTAL	46,79
SUP. CONSTRUIDA	52,04



RESUMEN DE SUPERFICIES. APARTAMENTO F	
Estancias	m²
Estudio	42,24
Baño	4,90
SUP. ÚTIL TOTAL	47,14
SUP. CONSTRUIDA	56,30

La altura libre, de suelo-techo será de 3,10 m en todas las estancias excepto en los baños que será de 2.50 m.

RESUMEN DE SUPERFICIES	
Estancias	m²
Apartamento A	63,19
Apartamento B	38,08
Apartamento C	53,43
Apartamento D	51,55
Apartamento E	46,79
Apartamento F	42,24
Trastero	2,97
SUP. ÚTIL TOTAL	298,25
SUP. CONSTRUIDA	351,45

7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA ESPECÍFICA.-

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

Artº 2.2.3. Usos considerados.

Los locales 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.:

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

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

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



- 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 concorra 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.

No se dispondrá de una recepción puesto que se trata de menos de 10 unidades.

Artículo 59. Requisitos mínimos y comunes a todos los alojamientos

Deberán cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

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

Todos los apartamentos 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 ²	12 m ²	10 m ²
habitación individual	10 m ²	9 m ²	9 m ²
Salón comedor	16 m ²	14 m ²	12 m ²
Superficie de baño	4 m ²	4 m ²	3 m ²
Cocina (integrada o no)	8 m ²	7 m ²	6 m ²

	Dos llaves	A
Habitación doble	12 m ²	13.03 m ²
		11.78 m ²
Salón comedor + Cocina (integrada o no)	14 m ² + 7 m ² =21m ²	28.42 m ²
Superficie de baño	4 m ²	5.27 m ²

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

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

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 ²	28 m ²	23 m ²
Cocinas (incorporadas o no)	6 m ²	5 m ²	5 m ²
Superficie de baño	4 m ²	4 m ²	3 m ²

	Dos llaves	B	C	D	E	F
Sala conjunta de estar-comedor-dormitorio+ Cocinas (incorporadas o no)	28 m ² + 5 m ² =33m ²	33.07 m ²	45.30 m ²	46.40 m ²	41.69 m ²	42.24 m ²
Superficie de baño	4 m ²	5.01 m ²	8.13 m ²	5.15 m ²	5.10 m ²	4.90 m ²

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 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. (Apartamento C)

Artículo 63. Requisitos mínimos de cada categoría

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

Categoría	Dos llaves
Ascensor (B + número de pisos)	B+2
Caja fuerte general o individual	no
Aire acondicionado	no
Calefacción	sí
Agua caliente	sí
Televisión	sí
Acceso a un puerto de conexión a internet	sí
Aparcamiento para uso exclusivo de los clientes	no
Cambio periódico de sábanas y toallas	4 días

Todos los apartamentos 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.

Todos los apartamentos 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.

Todos los apartamentos cumplen con este artículo.

8. DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.-

Partimos de 4 locales que en su conjunto poseen una forma rectangular con una fachada principal a dos vías públicas y posterior a patio de luces.

El programa plantea la implantación de 6 apartamentos, 1 apartamento con salón-cocina y dos dormitorios y un baño y 5 apartamentos tipo estudio, con salón-cocina-dormitorio y un baño. Todos ellos con acceso directo desde la calle.

9. PRESTACIONES DEL EDIFICIO.-

Requisitos básicos:	Según CTE		En proyecto	Prestaciones según el CTE en proyecto
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.
	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.
Habitabilidad	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.



Funcionalidad	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".
				Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio
		Utilización	ME / MC	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 y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.
		Acceso a los servicios		De telecomunicación audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

Requisitos básicos:	Según CTE	En proyecto	Prestaciones que superan el CTE en proyecto
---------------------	-----------	-------------	---

Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	No procede
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	No procede
	DB-SUA	Seguridad de utilización y accesibilidad	DB-SUA	No procede

Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	No procede
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	No procede
	DB-HE	Ahorro de energía	DB-HE	No procede

Funcionalidad		Utilización	ME	No procede
		Accesibilidad	Apart 4.2	
		Acceso a los servicios	Apart 4.3, 4.4 y otros	

Limitaciones

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.

10. MEMORIA DESCRIPTIVA Y CONSTRUCTIVA.-

10.1. Demolición fachada.

Se procederá a la demolición del tabique de fachada de ladrillo hueco doble por medios manuales.

Se deberá tener precaución de no acumular escombros debiendo extraerlos de forma periódica, para no sobrecargar el forjado existente.

La totalidad de la demolición deberá estar supervisada por la dirección facultativa, mediante aviso previo.

1.1. Ejecución de nueva fachada.

Se procederá ejecución de la nueva fachada tanto principal como posterior mediante ladrillo perforado trasdosado por el interior con aislamiento. Exteriormente se revestirá con aplacado de baldosa cerámica modelo a decidir por la dirección facultativa.

Se colocarán cargaderos metálicos en las ventanas y puertas de ambas fachadas.

1.2. Revestimientos y acabados verticales

Los acabados de paramentos verticales en general de todas las estancias, se realizarán mediante la aplicación bien sobre las placas de yeso laminado o bien sobre el lucido de ladrillo, de pintura plástica lisa color a definir, acabado mate.

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

Considerando que la actual solera dispone de 20cm de enchado se colocara un aislamiento y un recrecido para posteriormente colocar solado.

1.3. Distribución de tabiquería interior.

Las particiones interiores de los apartamentos se ejecutarán con tabiquería de entramado metálico y placa de yeso laminado, tipo N o WR (según estancias), de espesor según su uso, con aislamiento de lana mineral en su interior, para garantizar en cada apartamento el máximo confort.

La totalidad de la tabiquería se instalará de suelo a techo, incorporando una banda acústica en parte inferior y superior de estos.

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



1.4. Colocación de carpinterías y acristalamientos.

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

Las puertas interiores serán en DM lacado en blanco de una hoja abatible. Las puertas de entrada a cada apartamento serán lacada en blanco y la de acceso serán blindada lacada en blanco.

11. INSTALACIONES.-

11.1. Instalación de Electricidad.

Las acometidas eléctricas, contador y la distribución interior se realizarán de forma individual para cada apartamento, partiendo del armario de contadores ubicado en el portal de viviendas.

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 al 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 viviendas, 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".

11.2. Instalación de Fontanería.

Respecto de la instalación de agua fría, cada apartamento poseerá un contador individual en el portal desde la red municipal de abastecimiento, y tras la llave de corte individualizada por apartamento y se realizará 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.

El cálculo de la red ramificada se efectuará por el método de Hardi Cross considerando una dotación de agua mínima de 50 litros por persona, con una velocidad máxima en los ramales finales de 5 m/seg., siendo en cualquier caso el diámetro mínimo de $\frac{1}{2}$ ".



Todas las tuberías y montantes que discurran por falso techo se sujetarán mediante bridas que permitan la dilatación de las mismas disponiéndose para tubos de diámetro 2 cm en el paso de muros y tabiquería, sellándolos posteriormente con material elástico.

El agua caliente se producirá mediante una bomba de calor aire-agua monofásica compacta invertir, individual para cada uno de los apartamentos. La distribución interior se realizará, igual que la de agua fría, mediante tubo de cobre calorifugado y dispondrá de posibilidad de purgado. Así mismo, se aislará toda la red de agua fría que discurra sin empotrar por los paramentos. El cálculo de la red de distribución se realiza en base a los siguientes datos:

- Dotación de 50 litros por persona
- Velocidad máxima en los ramales finales de 5 m/sg
- Diámetro mín. de media pulgada
- Presión residual en el punto más desfavorable de 2 m.c.a.

El resto de la instalación de fontanería -aparatos sanitarios, grifería, etc.- se describe en las partidas de mediciones y presupuesto.

Se tendrá especial cuidado de que las tuberías en ningún momento estén en contacto directo con morteros de yeso o tierra.

Toda la instalación será estanca a presión doble de la de uso.

Toda la instalación será realizada por un instalador autorizado y se atenderá a las normas del proyecto y del Servicio de Aguas del Ayuntamiento de Logroño, así como la Norma Básica para las Instalaciones Interiores de Suministro de Agua, B.O.E. 12/2/76, 13/1/76, el Reglamento de Instalaciones de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITE), según el Real Decreto 1751/1988 de 31 de Julio

11.3. 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 Con cisterna	4	100
Fregadero De cocina	3	40
Lavavajillas	3	40
Lavadora	3	40
Cuarto de aseo (lavabo, inodoro y ducha) Inodoro con cisterna	6	100



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.

11.4. Instalación de Calefacción y producción de ACS.

La producción de calor se realizará mediante un grupo de aerotermia compuesto por una bomba de calor aire-agua monofásica compacta inverter, para uso de calefacción y producción de ACS para consumo, debidamente homologada. La instalación será individualizada para cada uno de los apartamentos, ubicando las unidades exteriores en el falso techo sobre cada una de las puertas de entrada a los apartamentos, estarán conectadas directamente a las unidades interiores que se situarán en la cocina de cada apartamento. El sistema de calefacción se definirá en el proyecto de ejecución. El control de temperatura se realizará mediante termostato individual en cada dependencia.

La instalación de calefacción se realizará de acuerdo con el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios y sus instrucciones complementarias, RITE (RD1751/98) y será realizado por un instalador debidamente cualificado.

11.5. 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 a toda la normativa en vigor.

Se realizará 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.

Desde la acometida del edificio partirán las canalizaciones hasta los apartamento, incluyendo cajas de reparto y derivaciones, etc., como la distribución en el interior de los apartamentos.

11.6. Sistema de ventilación.

La ventilación de los apartamentos se realizará de forma individualizada, mediante un sistema mecánico de extracción directa desde los cuartos húmedos a la cubierta del edificio, empleando los conductos existentes. La admisión se realiza a través de las carpinterías.

11.7. Equipamiento.

Todos los apartamentos dispondrán de secadora por la imposibilidad de disponer de tendederos ocultos de la vía pública.

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



A cada apartamento se le asignará un buzón para la recepción del correo.

11.8. 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.

11.9. Espacio de reserva para residuos.

Se ha previsto de un espacio de almacenamiento inmediato en cada uno de los apartamentos. Se dimensiona de acuerdo a las indicaciones de la justificación del DB-HS, según el número de ocupantes de cada apartamento y cumplirá con las características exigidas en él.

11.10. 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.

12. RESUMEN DEL PRESUPUESTO.-

C01 DEMOLICIONES Y ACTUACIONES PREVIAS	18.148,06 €
C02 ALBAÑILERIA	35.161,88 €
C03 REVESTIMIENTOS Y ACABADOS	37.430,38 €
C04 CARPINTERIA EXTERIOR E INTERIOR	35.161,88 €
C05 INST. ELECTRICIDAD E ILUMINACIÓN	18.148,06 €
C06 INST. FONTANERIA Y SANEAMIENTO	24.953,59 €
C07 INST. CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN	45.370,17 €
C08 INST. P.C.I.	1.134,26 €
C09 VARIOS	4.922,67 €
C10 GESTIÓN DE RESIDUOS	748,61 €
C11 SEGURIDAD Y SALUD	5.671,27 €
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	226.850,83 €

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de **DOSCIENTOS VEINTISEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS y OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS.**

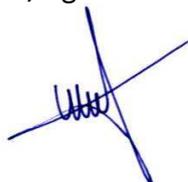


13. CONCLUSIÓN.-

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

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

Logroño, agosto de 2024.



Fdo: **David D. Elices Kolmerschlag**
ARQUITECTO. Col nº 00954 del
Colegio Oficial Arquitectos de La Rioja.



ANEXO 1: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DB-SI**II-Ámbito de aplicación.**

Al considerarse Uso Residencial Vivienda, es objeto de aplicación.

SI 1 Propagación Interior**1. Compartimentación en sectores de incendio**

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

En este caso los locales están separados de las viviendas por un forjado unidireccional de bovedillas de hormigón y de los locales colindantes por un cerramiento de 1/2 asta de ladrillo perforado y un trasdosado de cartón yeso, en ambos casos tenemos una $EI > 120$.

2. Locales y zonas de riesgo especial.

No se considera un local y no tiene zonas de riesgo especial.

SI 2 Propagación exterior**1. Medianería fachadas**

Las medianerías o muros colindantes con otro edificio deben ser al menos $EI \geq 120$.
Al tratarse de 1/2 asta ladrillo perforado y trasdosado de placa de yeso laminado, $EI \geq 120$.

2 Cubiertas

No es objeto de este proyecto.

SI 3 Evacuación de ocupantes**2. Cálculo de ocupación.**

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

Para Uso Residencial Vivienda se establece una ocupación de 20 m²/persona. En este caso, considerando únicamente la superficie útil cerrada de cada uno de los apartamentos:

- Apartamento A: 63,19 m²/20 = 4 personas
- Apartamento B: 38,08 m²/20 = 2 personas
- Apartamento C: 53,43 m²/20 = 3 personas
- Apartamento D: 51,55 m²/20 = 3 personas
- Apartamento E: 63,19 m²/20 = 4 personas
- Apartamento F: 38,08 m²/20 = 2 personas

El valor de ocupación es por apartamento puesto que todos los apartamentos tienen salida directa a la calle.



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

El origen del recorrido de evacuación se considera en la misma salida de cada uno de los apartamentos y se dispone de una salida por apartamento.

4. Dimensionado de los medios de evacuación.

4.2. Cálculo.

Puertas y pasos $A \geq P/200 \geq 1,00$ m.

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

En este caso:

- Apartamento A: 4 personas $P/200 = 4/200 = 0,02$ m.
- Apartamento B: 2 personas $P/200 = 2/200 = 0,010$ m
- Apartamento C: 3 personas $P/200 = 3/200 = 0,015$ m
- Apartamento D: 3 personas $P/200 = 3/200 = 0,015$ m
- Apartamento E: 4 personas $P/200 = 4/200 = 0,02$ m.
- Apartamento F: 2 personas $P/200 = 2/200 = 0,010$ m

La dimensión de todas las puertas de salida es de 0,82 m.

5. Protección de las escaleras.

No es objeto de este proyecto.

6. Puertas situadas en recorridos de evacuación.

Número de personas que evacua: $P < 200$. (4 máx.)

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

Abre en el sentido de la evacuación: NO

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

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

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

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

8. Control del humo de incendio.

No es objeto de este proyecto.



SI 4 Detección, control y extinción del incendio.

1. Dotación de instalación de protección contra incendios.

Se coloca junto a cada una de las puertas de cada apartamento un extintor de eficacia 21A -113B.

SI 5 Intervención de los bomberos.

No es objeto de este proyecto

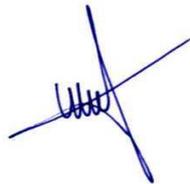
SI 6 Resistencia al fuego de la estructura

3.-Elementos estructurales principales.

Según la tabla 3.1.

No es objeto de este proyecto.

Logroño, agosto de 2024.



Fdo: **David D. Elices Kolmerschlag**.
ARQUITECTO. Col nº 00954 del
Colegio Oficial Arquitectos de La Rioja.



ANEXO 2: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DB-SUA***SUA 1 Seguridad Frente al Riesgo de Caídas.******1. Resbaladicidad de los suelos.***

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

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

2. Discontinuidades en el pavimento.

Cumple con las condiciones siguientes:

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

3. Desniveles.

No existen desniveles sin proteger.

4. Escaleras y rampas.

No es objeto de este proyecto

SUA 2 Seguridad frente al riesgo de impacto o atrapamiento.***1. Impacto.******1.1. Impacto con elementos fijos.***

Los apartamentos objeto de este proyecto cumple con las condiciones siguientes:

- La altura libre de paso en zonas de circulación es, como mínimo, 2200. Los umbrales de las puertas la altura es de 2000 mm., como mínimo.
- Los elementos fijos que sobresalen de las fachadas y que estén situados sobre zonas de circulación están a una altura de 2200 mm., como mínimo.
- En las zonas de circulación, las paredes carecen de elementos salientes que vuelen más de 150 mm. en la zona de altura comprendida entre 1000 mm. y 2200 mm. medida a partir del suelo.

1.2. Impacto con elementos practicables.

Este artículo, no es objeto de este proyecto.

1.3. Impacto con elementos frágiles.

1) Las superficies acristaladas situadas en las áreas con riesgo de impacto resistirán sin romper un impacto de nivel 3 o tendrá una rotura de forma segura.

2) Se identifican las siguientes áreas con riesgo de impacto:



arquitect

a) Los tabiques de vidrio que configuran las cabinas dentro del aseo.

3) Las partes vidriadas de las puertas estarán constituidas por elementos laminados o templados que resistan sin rotura un impacto de nivel 3, conforme al procedimiento descrito en la norma UNE EN 12600:2003.

1.4. Impacto con elementos insuficientemente perceptibles.

Este artículo, no es objeto de este proyecto.

2. Atrapamiento.

Este artículo, no es objeto de este proyecto.

SUA 3 Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento en recintos.

1. Aprisionamiento.

Este artículo, no es objeto de este proyecto.

SUA 4 Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada.

1. Alumbrado normal en zonas de circulación.

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

2. Alumbrado de emergencia.

No es objeto de este proyecto

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

Este artículo, no es objeto de este proyecto.

SUA 6 Seguridad frente al riesgo de ahogamiento.

Este artículo, no es objeto de este proyecto.

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

Este artículo, no es objeto de este proyecto.

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

Este artículo, no es objeto de este proyecto.

SUA 9 Accesibilidad.

1. Condiciones de accesibilidad

1.1. Condiciones funcionales

1.1.1 Accesibilidad en el exterior del edificio

Existe un itinerario accesible que comunica cada uno de los apartamentos con la vía pública.

1.1.2 Accesibilidad entre plantas del edificio

No es de aplicación

1.1.3 Accesibilidad en las plantas del edificio

No es de aplicación

1.2. Dotación de elementos accesibles

-Viviendas accesibles

No es de aplicación para viviendas pero se dispone de un apartamento turístico accesible por la normativa específica.



arquitect

-Plazas de aparcamiento accesibles

No es de aplicación en esta intervención

-Plazas reservadas

No es de aplicación en esta intervención

-Piscinas

No es de aplicación en esta intervención

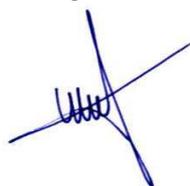
-Servicios higiénicos accesibles

No es de aplicación en esta intervención

-Mecanismos

No es de aplicación en esta intervención

Logroño, agosto de 2024.



Fdo: **David D. Elices Kolmerschlag**
ARQUITECTO. Col nº 00954 del
Colegio Oficial Arquitectos de La Rioja.



arquitect

ANEXO 3: CUMPLIMIENTO NORMATIVA DE HABITABILIDAD.

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.

I. CONDICIONES MÍNIMAS

Nos encontramos ante 6 apartamentos, uno de ellos de dos dormitorios y salón-cocina y 5 apartamentos tipo estudio.

1. Superficie útil mínima.

Los 6 apartamentos tienen más de 30 m², 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.

Apartamento A	63,19 m ² .
Apartamento B	38,65 m ² .
Apartamento C	53,43 m ² .
Apartamento D	51,55 m ² .
Apartamento E	46,79 m ² .
Apartamento F	47,14 m ² .

1.1. Programa mínimo y compartimentación de espacios.

	SUP MINIMA	A	B	C	D	E	F
SALON-COCINA (2 DORM)	20 m ²	28,42	--	--	--		
DORMITORIO 1	10m ²	13,03	--	--	--		
DORMITORIO 2	8 m ²	11,78	--	--	--		
ESTUDIO	30 m ²		33,07	45,30	46,40	46,79	47,14
BAÑO	2,5m ²	5,27	5,01	8,13	5,15	5,10	4,90

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

1.2. Superficie útil mínima de la cocina.

En todos los apartamentos las cocinas están unidas al estar comedor mediante un espacio de más de 2,00 m² de superficie y más de 1,20 m de anchura.

La superficie útil de la cocina, contabilizada de manera individual, tiene una superficie superior a 6,00 m².

1.3. Superficie útil mínima de los dormitorios.

El único apartamento que dispone de dormitorios independientes es el apartamento A y dispone al menos un dormitorio con una superficie mayor de 10,00 m². y el segundo dormitorio tiene una superficie útil de 11,78 m² > 8,00 m². No se accede exclusivamente a un dormitorio a través de otro dormitorio



1.4. Superficie útil mínima del baño.

La superficie útil del cuarto de baño, en todos los casos, es mayor de 2,50m².

	SUP MINIMA	VIV. A	VIV. B	VIV. C	VIV. D	VIV. E	VIV. F
BAÑO	2,5m ²	5,27	5,01	8,13	5,15	5,10	4,90

2. Condiciones de iluminación y ventilación

Todas las estancias, incluido baños, coladuría y el vestidor, 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 m².
- 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).

VIV.	ESTANCIA	S. ÚTIL (m ²)	S. ILUMINACIÓN (m ²)	S. VENTILACIÓN (m ²)	
A	Salón-Cocina	28,42	7,60 > 2,82	4,00 > 1,41	CUMPLE
	Dormitorio 1	13,03	3,80 > 1,30	2,00 > 0,65	CUMPLE
	Dormitorio 2	11,78	3,80 > 1,18	2,00 > 0,59	CUMPLE
B	Salón-Cocina-Dormitorio	33,07	3,34 > 3,31	1,76 > 1,65	CUMPLE
C	Salón-Cocina-Dormitorio	45,30	4,75 > 4,53	2,50 > 2,27	CUMPLE
D	Salón-Cocina-Dormitorio	46,40	4,75 > 4,40	2,50 > 2,20	CUMPLE
E	Salón-Cocina-Dormitorio	41,69	4,26 > 4,16	2,33 > 2,08	CUMPLE
F	Salón-Cocina-Dormitorio	42,24	4,27 > 4,22	2,15 > 2,11	CUMPLE

Todos los Baños dispondrán de ventilación forzada.

3. Secado de ropa.

Todos los apartamentos dispondrán de lavadora-secadora, cumpliendo en todo momento el art. 2.2.9. del Plan General de Ordenación Urbana de Logroño.

4. Programa mínimo sanitario

Todos los apartamentos disponen de un baño que constan de lavabo, inodoro y ducha.

Todos los apartamentos disponen de una cocina con instalación completa de fontanería y saneamiento, para fregadero y lavadora.



5. Parámetros mínimos de espacios comunes.

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

6. Iluminación y ventilación de escaleras.

No es de aplicación.

7. 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 entrada a 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 de 0,72 m. La anchura mínima de pasillo es de 1,00 m.

8. Fosa séptica

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

9. Situación de las viviendas.

Considerando que la actual solera dispone de 20cm de enchado se colocara un aislamiento y un recrecio para posteriormente colocar solado.

Esta solución técnica, según lo descrito en el CTE-DB-HS1, es suficiente para garantizar la estanqueidad del edificio frente a la acción del agua.

10. Alturas libres mínimas de la edificación.

La altura libre mínima en todos los apartamentos es 3,10 m menos en los baños que es de 2,50 m.

11. Uso y mantenimiento de las cubiertas.

No es de aplicación.

12. Accesos

Los 6 apartamentos tienen acceso directo desde la vía pública.

13. Garajes

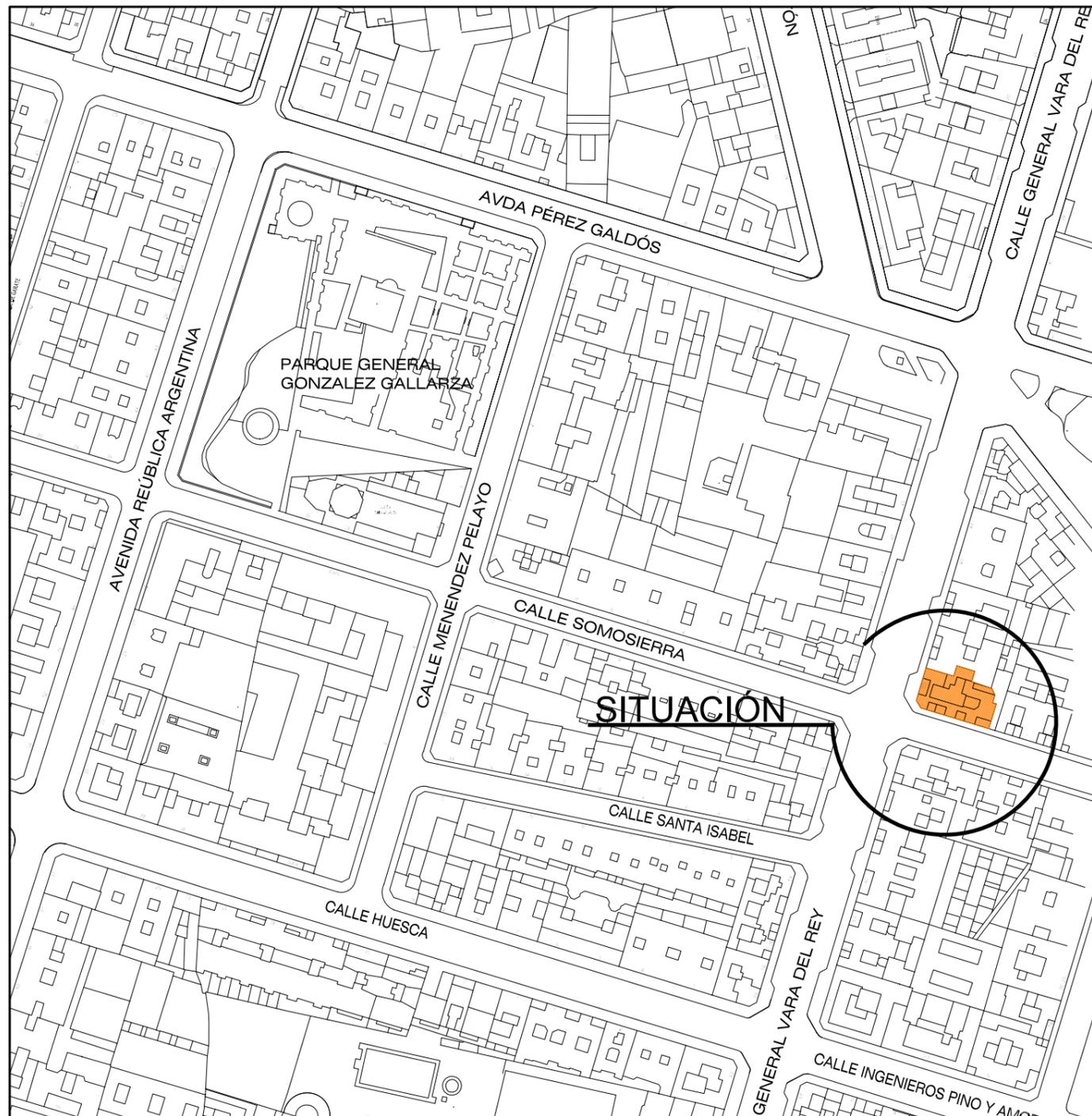
No es de aplicación

Logroño, agosto de 2024.

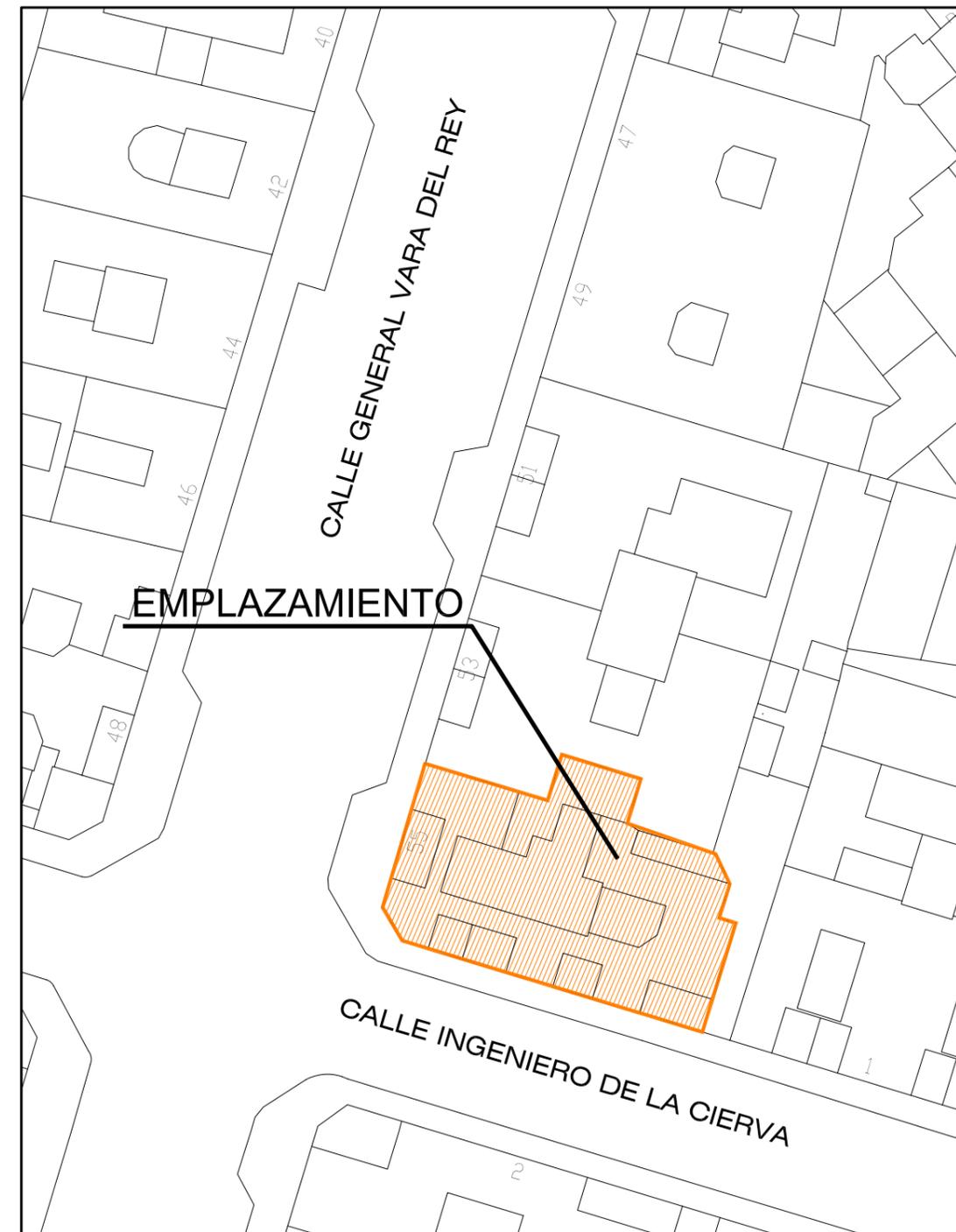
Fdo: David D. Elices Kolmerschlag
ARQUITECTO. Col nº 00954 del
Colegio Oficial Arquitectos de La Rioja



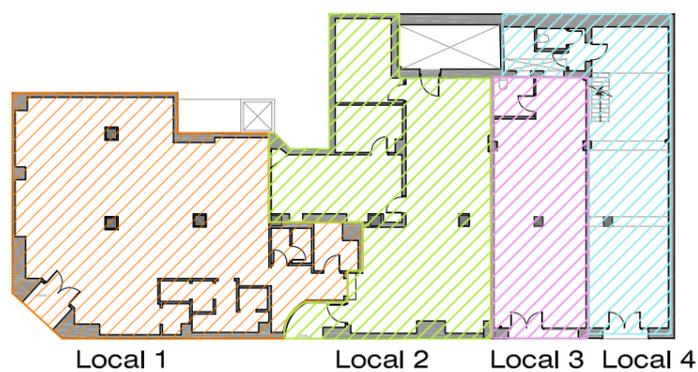
arquitect



Situación
Esc: 1/2000



Emplazamiento
Esc: 1/500



Local 1 Local 2 Local 3 Local 4

REVISION	FECHA	SUSTITUYE A:	OBSERVACIONES:
-	-	-	

A LA RECEPCIÓN DE ESTE PLANO CON NUEVA REVISIÓN, ANULAR LAS COPIAS CON REVISIONES ANTERIORES



PROYECTO BÁSICO

Proyecto básico de acondicionamiento para cambio de uso de locales a 6 apartamentos de uso turístico en c/Gral. Vara de Rey nº55, Bajo 1, 2, 3 y 4 de Logroño (La Rioja)

PLANO DE: Situación y emplazamiento

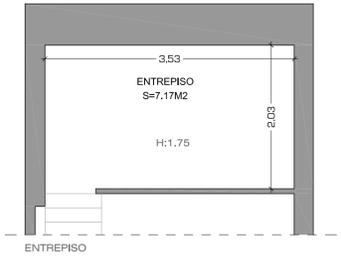
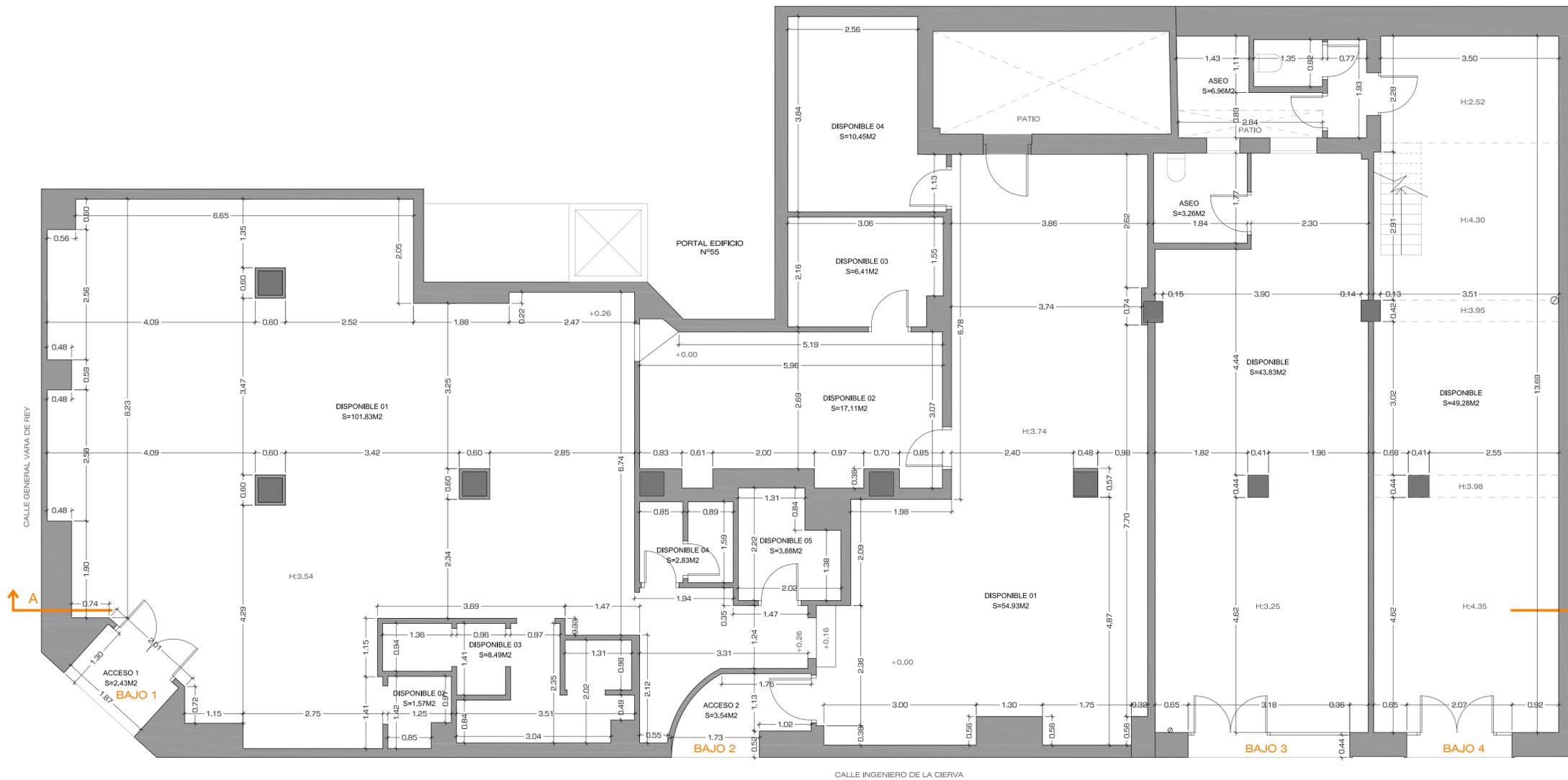
PROMOTOR: CRISOL AZUL, S.L.

Logroño, agosto de 2024

arquitectura > ingeniería > interiorismo ARQUITECTO: David D. Elces Kolmerschlag Col.954 C.O.A.R.

01

ESC: 1/-



RESUMEN DE SUPERFICIES. ESTADO ACTUAL

Estancias LOCAL 1		m²
Disponible 1		101.83
Disponible 2		1.57
Disponible 3		8.49
Disponible 4		2.83
Disponible 5		3.88
SUP. ÚTIL CERRADA		118.60
Acceso 1		2.43
SUP. ÚTIL TOTAL		121.03
SUP. CONSTRUIDA		136.59

RESUMEN DE SUPERFICIES. ESTADO ACTUAL

Estancias LOCAL 2		m²
Disponible 1		54.93
Disponible 2		17.11
Disponible 3		6.41
Disponible 4		10.45
SUP. ÚTIL CERRADA		88.90
Acceso 2		3.54
SUP. ÚTIL TOTAL		92.44
SUP. CONSTRUIDA		106.52

RESUMEN DE SUPERFICIES. ESTADO ACTUAL

Estancias LOCAL 3		m²
Disponible		43.83
Aseo		3.26
SUP. ÚTIL TOTAL		47.09
SUP. CONSTRUIDA		52.20

RESUMEN DE SUPERFICIES. ESTADO ACTUAL

Estancias LOCAL 4		m²
Disponible		49.28
Aseo		6.96
Entrepiso		7.17
SUP. ÚTIL TOTAL		63.41
SUP. CONSTRUIDA		74.31



Fachada Vara de Rey



Fachada chafán



Fachada Ingeniero de la Cierva



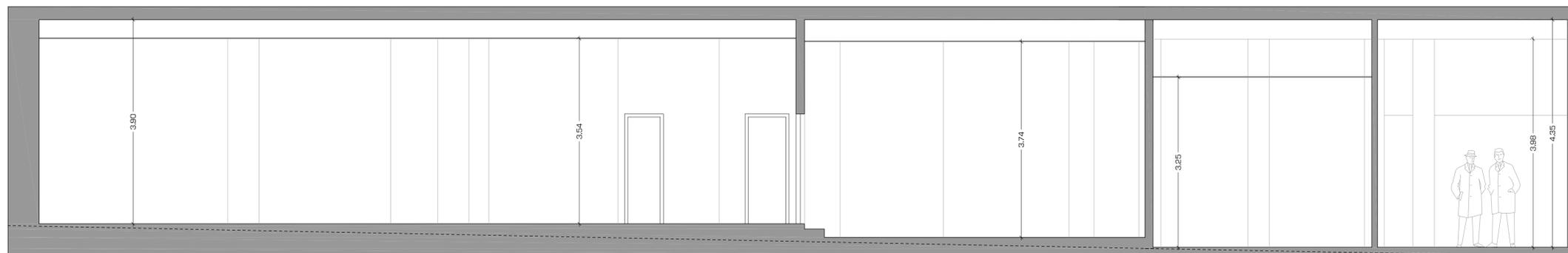
Fachada Ingeniero de la Cierva



Fachada Ingeniero de la Cierva



Fachada Ingeniero de la Cierva- Local 3 y 4

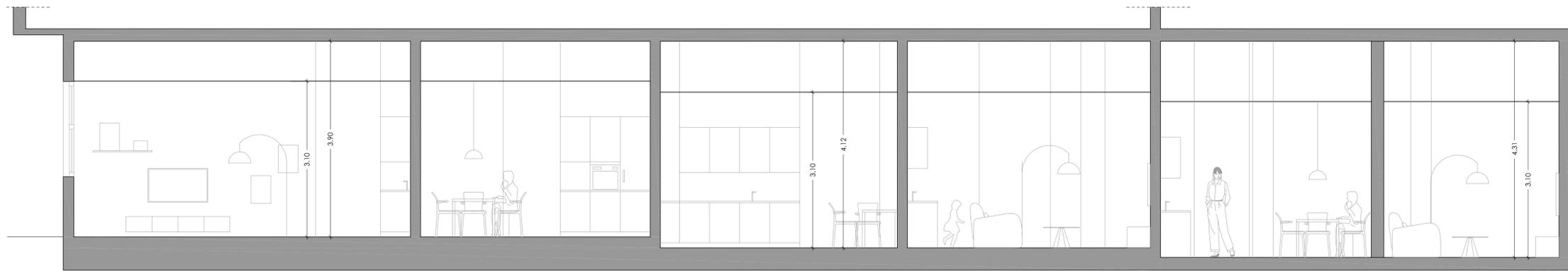


SECCIÓN A-A'

REVISIÓN	FECHA	SUSTITUYE A:	OBSERVACIONES:
-	-	-	A LA RECEPCIÓN DE ESTE PLANO CON NUEVA REVISIÓN, ANULAR LAS COPIAS CON REVISIONES ANTERIORES

PROYECTO BÁSICO
 Proyecto básico de acondicionamiento para cambio de uso de locales a 6 apartamentos de uso turístico en c/Gral. Vara de Rey nº55, Bajo 1, 2, 3 y 4 de Logroño (La Rloja)
PLANO DE: E. actual. Planta, Fachada y sección
PROMOTOR: CRISOL AZUL, S.L.
 Logroño, agosto de 2024

arquitect **02**
 arquitectura > ingeniería > interiorismo ARQUITECTO: David D. Elkes Kolmerschlag Col.954 C.O.A.R. ESC: 1/50



SECCIÓN A-A

RESUMEN DE SUPERFICIES	
Estancias	m²
Apartamento A	63,19
Apartamento B	38,08
Apartamento C	53,43
Apartamento D	51,55
Apartamento E	46,79
Apartamento F	42,24
Trastero	2,97
SUP. ÚTIL TOTAL	298,25
SUP. CONSTRUIDA	351,45

RESUMEN DE SUPERFICIES. APARTAMENTO A	
Estancias	m²
Salón - cocina	28,42
Dormitorio 1	13,03
Dormitorio 2	11,78
Baño 1	5,27
Distribuidor	4,69
SUP. ÚTIL TOTAL	63,19
SUP. CONSTRUIDA	73,55

RESUMEN DE SUPERFICIES. APARTAMENTO B	
Estancias	m²
Estudio	33,07
Baño	5,01
SUP. ÚTIL TOTAL	38,08
SUP. CONSTRUIDA	44,00

RESUMEN DE SUPERFICIES. APARTAMENTO C	
Estancias	m²
Estudio	45,3
Baño	8,13
SUP. ÚTIL TOTAL	53,43
SUP. CONSTRUIDA	61,59

RESUMEN DE SUPERFICIES. APARTAMENTO D	
Estancias	m²
Estudio	46,4
Baño	5,15
SUP. ÚTIL TOTAL	51,55
SUP. CONSTRUIDA	59,75

RESUMEN DE SUPERFICIES. APARTAMENTO E	
Estancias	m²
Estudio	41,69
Baño	5,10
SUP. ÚTIL TOTAL	46,79
SUP. CONSTRUIDA	52,04

RESUMEN DE SUPERFICIES. APARTAMENTO F	
Estancias	m²
Estudio	42,24
Baño	4,90
SUP. ÚTIL TOTAL	47,14
SUP. CONSTRUIDA	56,30

REVISION	FECHA	SUSTITUYE A:	OBSERVACIONES:
-	-	-	A LA RECEPCION DE ESTE PLANO CON NUEVA REVISION, ANULAR LAS COPIAS CON REVISIONES ANTERIORES

PROYECTO BÁSICO
 Proyecto básico de acondicionamiento para cambio de uso de locales a 6 apartamentos de uso turístico en c/Gral. Vara de Rey nº55, Bajo 1, 2, 3 y 4 de Logroño (La Rioja)
PLANO DE: E Reform. Cotas, sup y acción
PROMOTOR: CRISOL AZUL, S.L.
 Logroño, agosto de 2024

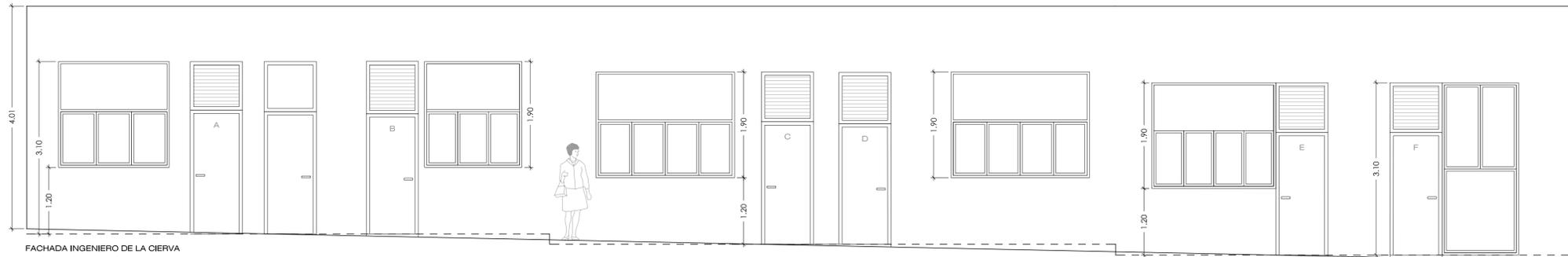
arquitect
 arquitectura > ingeniería > interiorismo

03
 ESC: 1/50

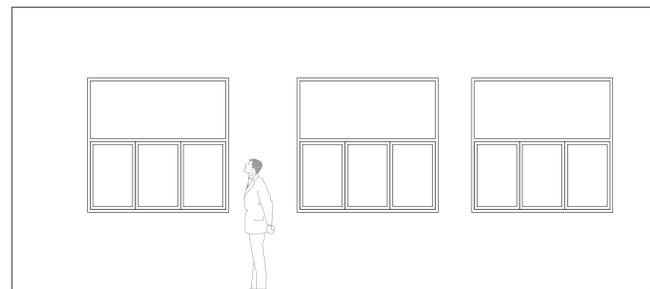
ARQUITECTO: David D. Elkes Kolmerschlag Col.954 C.O.A.R.



FACHADA CHAFLÁN



FACHADA INGENIERO DE LA CIERVA



FACHADA VARA DE REY

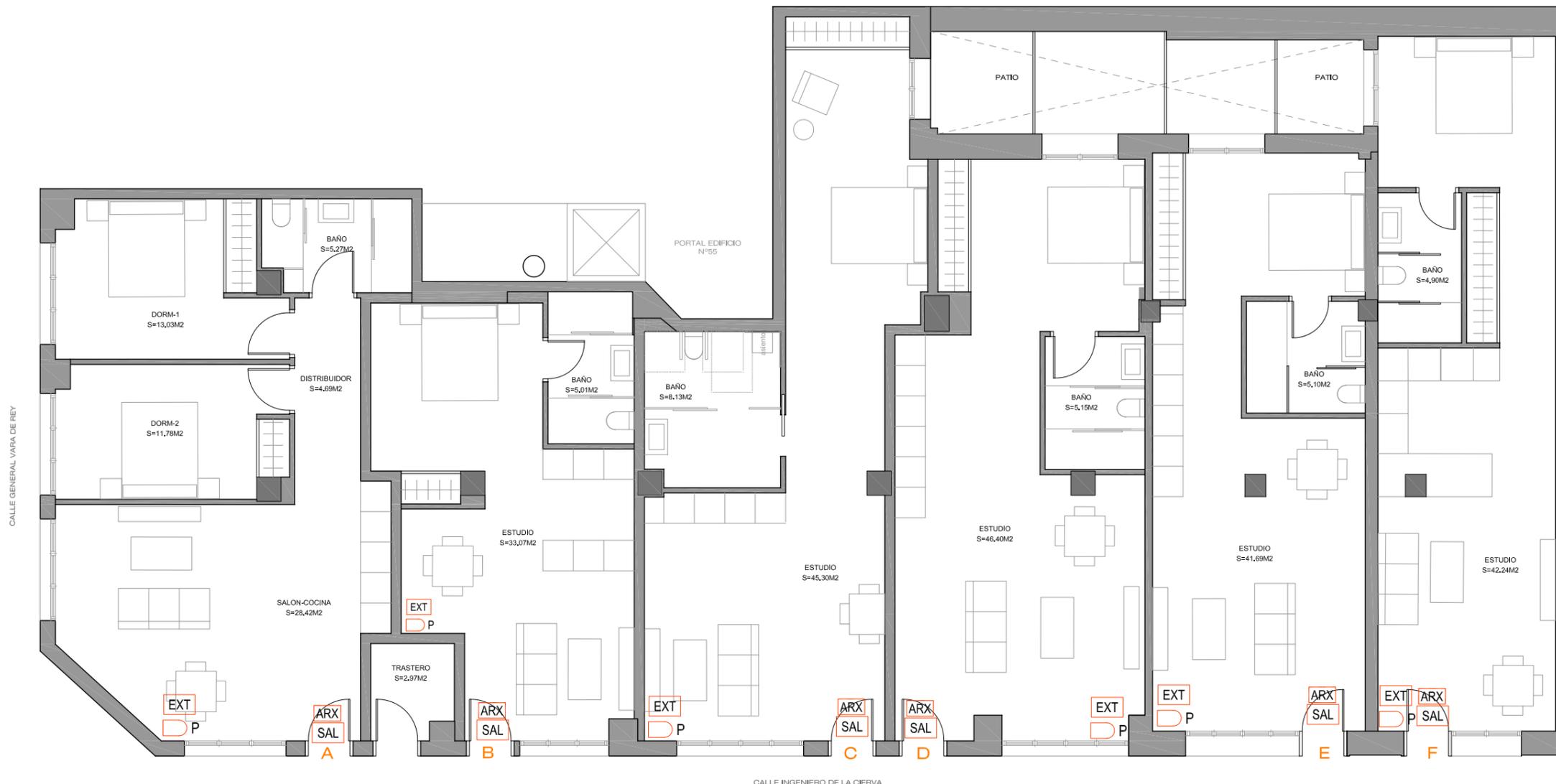
REVISION	FECHA	SUSTITUYE A:	OBSERVACIONES:
-	-	-	-

A LA RECEPCION DE ESTE PLANO CON NUEVA REVISION, ANULAR LAS COPIAS CON REVISIONES ANTERIORES

arquitect **PROYECTO BÁSICO**
 Proyecto básico de acondicionamiento para cambio de uso de locales a 6 apartamentos de uso turístico en c/Gral. Vara de Rey nº55, Bajo 1, 2, 3 y 4 de Logroño (La Rioja)
PLANO DE: E Reform. Amueblamiento y Fachadas
PROMOTOR: CRISOL AZUL, S.L.
 Logroño, agosto de 2024

ARQUITECTO: David D. Elces Kolmerschlag Col.954 C.O.A.R.

04
 ESC: 1/50



LEYENDA PCI

- P EXTINTOR MANUAL 6KG POLVO POLIVALENTE
- ARX EMERGENCIA marca ARX serie 10 de 200lm
- SAL LETRERO FOTOLUMINISCENTE DE SALIDA
- EXT LETRERO FOTOLUMINISCENTE DE EXTINTOR

REVISION	FECHA	SUSTITUYE A:	OBSERVACIONES:
-	-	-	
A LA RECEPCION DE ESTE PLANO CON NUEVA REVISION, ANULAR LAS COPIAS CON REVISIONES ANTERIORES			



PROYECTO BÁSICO

Proyecto básico de acondicionamiento para cambio de uso de locales a 6 apartamentos de uso turístico en c/Gral. Vara de Rey nº55, Bajo 1, 2, 3 y 4 de Logroño (La Rioja)

PLANO DE: Protección Contra Incendios

PROMOTOR: CRISOL AZUL, S.L.

Logroño, agosto de 2024

ARQUITECTO: David D. Elces Kolmerschlag Col.954 C.O.A.R.

05

ESC: 1/75