

## PROYECTO DE REFORMA Y ADAPTACIÓN DE EDIFICACIÓN A PENSIÓN EN LOGROÑO, LA RIOJA

Situación: Calle Ruavieja 48, Logroño (La Rioja)  
Promotor: Resting Rioja S.L.



**MARTÍN Y LEÓN**  
ARQUITECTOS



## 1 MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1 IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PROYECTO

La presente Memoria tiene por objeto la reforma y adaptación a pensión, de un edificio residencial sito en el nº 48 de la calle Ruavieja en el municipio de Logroño, La Rioja. Se pretende en este proyecto un pormenorizado estudio de todos los elementos necesarios para la correcta ejecución de la reforma y en cumplimiento de la normativa vigente.



La pensión planteada estará situada en la calle Ruavieja 48 en un edificio existente entre..... medianeras.

La documentación del presente Proyecto de Ejecución, tanto gráfica como escrita, se redacta para establecer todos los datos descriptivos, urbanísticos y técnicos, para conseguir llevar a buen término la reforma bajo los criterios constructivos de la buena construcción y reglamentación aplicable.



### 1.2 AGENTES

#### 1.2.1 PROMOTOR

**Promotores:** Resting Rioja S.L.  
CIF: B26496273  
Calle Laurel nº 16

### 1.2.2 PROYECTISTA

**Arquitecto:** ISMAEL MARTÍN ESTÉBANEZ  
DNI: 16.598.078-J  
Plaza Fuente de Murrieta nº5, Entreplanta Izquierda  
C.P. 26001, Logroño, La Rioja

### **1.3 INFORMACIÓN PREVIA: ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA**

El edificio se encuentra dentro del núcleo de población y cuenta con la siguiente referencia catastral: 5821709WN4052S0001WM

[illegible]

## 1.4 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

### 1.4.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO

Para el desarrollo de la reforma se tiene en cuenta el programa general de necesidades señalado por la propiedad del inmueble.

Se trata de una edificación ya existente donde se plantea la realización de una reforma interior para la adecuación de esta al nuevo uso planteado de pensión.

Se mantiene el acceso actual del edificio para su utilización como futuro acceso a la pensión.

La Pensión se plantea con una capacidad para 7 habitaciones para dos personas cada una, contando por tanto con una capacidad máxima de 14 personas.

Contarán con un amplio espacio principal donde se encontrará situada la zona de descanso y por otro lado por una zona de baño, que exceptuando la habitación accesible que se encuentra todo en el mismo espacio, se divide en zona de lavabo y secadora y zona de inodoro y ducha.

Todas las habitaciones contarán con lavadora, frigorífico y microondas, espacio de almacenaje, cama, sillas y mesa.

Las obras consistirán en su reforma y adecuación al programa anteriormente señalado.

Se planteará un ascensor en el hueco donde actualmente se encuentra la escalera, como mejora a la accesibilidad existente, ya que el edificio actual no cuenta con este elemento y se adecuará la escalera en torno a este y acorde y a los nuevos rellanos planteados.

El acceso a la pensión será a pie de Calle y contará con una pequeña recepción y un amplio espacio- salón común para la estancia de los huéspedes.

Contará de igual forma con un pequeño armario para guardar los diferentes útiles de limpieza.

Debido al mal estado de conservación de los forjados existentes se plantea el desarrollo de nuevos forjados para preservar la seguridad del edificio y aprovechar de esta forma a igualar las alturas de cada una de las plantas.

### 1.4.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA, ORDENANZAS MUNICIPALES Y OTRAS NORMATIVAS.

Justificación del cumplimiento del Plan general municipal.

El uso del proyecto responde a las condiciones de uso establecidas en la normativa, siendo compatible el uso de vivienda con el uso establecido en la normativa de suelo urbano dentro del Centro Histórico.



El proyecto se enmarca en las condiciones de edificación que marca el plan general municipal de Logroño en suelo calificado como suelo urbano. : CENTRO HISTÓRICO y se trata de un edificio con protección IVa y IVc \_Edificios situados en áreas o tramos de interés (IV).

Se tendrá en cuenta lo siguiente en relación al régimen de protección establecido:

#### CASO A

*1. Se autorizarán las actuaciones dirigidas predominantemente a la conservación general del edificio y a la de sus constantes tipológicas y elementos singulares destacados, así como las que se refieran a su consolidación y a la eliminación de añadidos de valor nulo o negativo y a las mejoras de las condiciones de habitabilidad y buen uso.*

*Se podrán autorizar intervenciones más profundas con objeto de adecuar el edificio a condiciones normales de habitabilidad, la correcta implantación dotacional o comercial, etc..*

*2 Tras el estudio del anexo descrito en el artículo 3.5.2, la Administración emitirá un informe que determinará los elementos del edificio que se consideran modificables, en función del interés del inmueble, las características del mismo, su estado de conservación y su grado de adaptabilidad al programa a establecer. A título indicativo se consideran en principio no modificables o susceptibles de modificaciones leves y justificadas los elementos y constantes tipológicas esenciales (altura de cornisa, disposición y tamaño de los huecos, miradores y balcones, remates de cornisa y cubierta, etc.).*

*3 Si sobre el edificio existe declaración de ruina, se podrá admitir el derribo total o parcial de la edificación, debiendo procederse como en el caso excepcional de reconstrucción de fachada descrito en el apartado anterior.*

#### CASO C

*En caso de sustitución del edificio, se aplicarán los criterios del apartado anterior*

Debido a que se trata de una reforma de un edificio existente en el que no se intervendrá en su fachada (únicamente labores de consolidación y mantenimiento), ni se modificarán alineaciones ni volumen, cumplirá lo establecido en la normativa señalada para el casco histórico.

Se realizarán intervenciones de mayor índole únicamente en el interior del edificio por lo que no afectará a la protección señalada.

Respecto a la imagen exterior del edificio se cuidará el color, la textura, la calidad y el diseño de sus elementos externos.

Tampoco se realizará intervención alguna sobre la cubierta ya que se encuentra en excelente estado debido a una actuación anterior por parte de la unidad de casco antiguo hace escasos años.

El proyecto responde a las condiciones estéticas y de composición que se establecen en la normativa. Las fachadas tendrán un revestimiento liso de mortero y pintura y mantendrán la mampostería de piedra existente en planta baja.

#### 1.4.3 DESCRIPCIÓN DE LA GEOMETRIA DEL EDIFICIO, VOLUMEN, ACCESOS Y EVACUACIÓN

El proyecto desarrolla la reforma y adecuación de un edificio residencial ya existente, de planta baja+3 para su adaptación al nuevo uso planteado.

El edificio cuenta con una planta baja donde se desarrollará la recepción y el espacio-salón común y una de las habitaciones. En planta primera, segunda y tercera se desarrollarán el resto de estancias.

Se trata de una edificación de forma irregular, con acceso por calle Ruavieja.

Debido al mal estado de conservación se realizarán nuevos forjados adecuándolos a las alturas establecidas de forma que se cuenta con la misma altura entre plantas de piso tal como se señala en planos.

Las fachadas se mantendrán y únicamente en la fachada trasera dado su estado actual, se rasgará alguno de sus huecos de forma que pueda ponerse orden y decoro en la estética de esta donde actualmente no hay constancia en los huecos ni en su distribución.

#### 1.4.4 SUPERFICIES ÚTILES Y CONSTRUIDAS

PLANTA BAJA		SUPERFICIE M2
<b>ZONA COMÚN</b>	SALÓN-RECEPCIÓN	27,95
	ARMARIO LIMPIEZA	0,68
	CUARTO INSTALACIONES	2,13
	ESCALERA	3,98
		<b>34,74</b>
<b>HABITACIÓN 01</b>	ZONA ESTANCIA	18,11
	BAÑO	4,61
		<b>22,72</b>
<b>TOTAL PLANTA BAJA</b>		<b>57,46</b>

PLANTA PRIMERA		SUPERFICIE M2
<b>ZONA COMÚN</b>	DISTRIBUIDOR	4,74
	ESCALERA	6,42
		<b>11,16</b>
<b>HABITACIÓN 11</b>	ZONA ESTANCIA	20,90
	VESTÍBULO BAÑO	2,77
	BAÑO	2,26
		<b>25,93</b>
<b>HABITACIÓN 12</b>	ZONA ESTANCIA	20,79

	VESTÍBULO BAÑO	2,86
	BAÑO	2,83
		<b>26,48</b>
<b>TOTAL PLANTA PRIMERA</b>		<b>63,57</b>

PLANTA SEGUNDA		SUPERFICIE M2
<b>ZONA COMÚN</b>	DISTRIBUIDOR	4,74
	ESCALERA	6,42
		<b>11,16</b>
<b>HABITACIÓN 21</b>	ZONA ESTANCIA	20,90
	VESTÍBULO BAÑO	2,77
	BAÑO	2,26
		<b>25,93</b>
<b>HABITACIÓN 22</b>	ZONA ESTANCIA	20,79
	VESTÍBULO BAÑO	2,86
	BAÑO	2,83
		<b>26,65</b>
<b>TOTAL PLANTA SEGUNDA</b>		<b>63,57</b>

PLANTA TERCERA		SUPERFICIE M2
<b>ZONA COMÚN</b>	DISTRIBUIDOR	4,74
	ESCALERA	3,33
		<b>8,07</b>
<b>HABITACIÓN 31</b>	ZONA ESTANCIA	20,90
	VESTÍBULO BAÑO	2,77
	BAÑO	2,26
		<b>25,93</b>
<b>HABITACIÓN 32</b>	ZONA ESTANCIA	20,79
	VESTÍBULO BAÑO	2,86
	BAÑO	2,83
		<b>26,65</b>
<b>TOTAL PLANTA TERCERA</b>		<b>60,65</b>

<b>SUPERFICIE UTIL TOTAL</b>		<b>245,25</b>
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL</b>		<b>312</b>





Logroño, Marzo 2025

Ismael Martín, arquitecto

## **2. MEMORIA CONSTRUCTIVA**

La presente memoria las siguientes directrices básicas y obligatorias para todos los gremios que participen en la reforma de la edificación.

### **2.1 SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO**

El proyecto desarrolla una reforma y adecuación de una edificación existente, donde se mantienen las cimentaciones existentes sin realizar ninguna modificación en la sustentación del edificio.

### **2.2 SISTEMA ESTRUCTURAL**

El proyecto desarrolla la reforma y adaptación de una edificación ya existente donde se mantienen los muros de fachada y su cubierta.

Se mantienen los muros estructurales rasgando y adecuando únicamente alguno de los huecos de la fachada posterior para conseguir más luz en el interior y adecuarse a las nuevas distribuciones. Además de esta forma se intenta poner orden y decoro en la apertura de huecos de la fachada posterior debido a su actual irregularidad y discordancia entre ellos.

Debido al mal estado de conservación se realizan nuevos formados y se desarrollan nuevos pilares por medio de una estructura de madera tal como se señala en los planos y memoria estructural correspondiente.

### **2.3 SISTEMA ENVOLVENTE**

Se plantea la mejora del sistema envolvente por medio de adición de aislamiento gracias a un trasdosado de los muros, así como a una mejora con la colocación de nuevas carpinterías:

En el interior de las zonas de fachada, se trasdosará con perfilera de aluminio y placa de cartón-yeso con aislamiento en su interior de lana de roca.

Se sustituirán completamente las carpinterías y ventanas al exterior con vidrio doble, rotura de puente térmico y cámara, conforme a las dimensiones y formas de apertura definidas en



los planos de carpintería. Las ventanas a colocar tendrán características estéticas, color y material acorde a los utilizados en las edificaciones del entorno.

## 2.4 SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN y TECHOS

La compartimentación de los espacios se realizará por medio de tabiquería autoportante de placas de yeso laminado

La tabiquería interior se llevará a cabo mediante tabiquería autoportante 12,5+12,5+48+12,5+12,5 con doble placa hidrófuga o estándar según sea necesario en cada uno de sus lados.

### TABIQUE 48

Tabique múltiple de placas de yeso laminado y lana mineral, sistema PYL 98/600(48) LM, , de 98 mm de espesor total, compuesto por una estructura autoportante de perfiles metálicos formada por montantes y canales; a la que se atornillan dos placas de yeso laminado A, en cada cara y aislamiento de panel semirrígido de lana de roca de 50 mm de espesor.

Listado de capas:

- 1 - Pintura plástica sobre paramento interior de yeso proyectado o placas de yeso laminado o revestimiento cerámico.
- 2 - Placa de yeso laminado 1.25 cm
- 3 - Placa de yeso laminado 1.25 cm
- 4 - Lana de roca 5 cm
- 5 - Placa de yeso laminado 1.25 cm
- 6 - Placa de yeso laminado 1.25 cm
- 7 - Pintura plástica sobre paramento interior de yeso proyectado o placas de yeso laminado o revestimiento cerámico.

**Espesor total: 10 cm**

La separación entre habitaciones se realizara por medio de ladrillo cerámico de 12 cm de espesor, trasdosado en ambas caras con montantes de 48 mm de espesor, 5 cm de lana de rosa en su interior y doble placa de yeso laminado 12,50+12,50 mm.

**Espesor total de 26 cm.**

Se realizará por todos los muros perimetrales un trasdosado semidirecto, por medio de perfiles metálicos de 3 cm, lana de roca 3 cm en su interior y doble placa de yeso laminado 12,50+12,50.

**Espesor total de 5,5 cm**

Los techos se realizarán continuos en placa de yeso laminado estándar de 12,5 mm de espesor atornillada a una estructura de perfiles de chapa de acero galvanizado y suspendidas del forjado

Se realizarán ayudas a las instalaciones de electricidad, telecomunicaciones, saneamiento, fontanería, ventilación y climatización, que comprenderán la carga y descarga de materiales, la apertura y tapado de rozas, recibidos, limpieza y remates diversos.

## **2.5 SISTEMAS DE ACABADOS**

Todos los acabados cumplirán con las exigencias establecidas en el DB CTE-SI Reacción al fuego de los elementos constructivos, decorativos y de mobiliario

Se realizarán todos los pavimentos en gres porcelánico, tanto en zonas comunes como en el interior de las habitaciones.

Se colocará gres porcelánico imitación madera en las zonas de estancia de dimensiones 60x30 y gres porcelánico en color a determinar de dimensiones 30x30 en el interior de los aseos.

Todos los suelos colocados cumplirán con las condiciones de resbaladidad y resistencia al fuego señaladas en el documento CTE-SUA y en el CTE-SI.

Se colocará alicatado de gres de 30x30 en espacio del baño y se pintarán el resto de estancias con pintura plástica mate color a definir por la DF.

Los techos se pintarán en color blanco con pintura plástica mate.

## **2.6.- CARPINTERÍA**

Las carpinterías se realizarán de forma y dimensiones según se especifica en los planos. Las carpinterías serán de PVC con color blanco adecuándose a los colores utilizados en las edificaciones del entorno.

Las puertas interiores nuevas se realizarán en tablero para pintar con esmalte sintético en color a determinar por la dirección facultativa. La forma y dimensiones se consultarán en los planos respectivos.

El acristalamiento utilizado será de seguridad en balconeras así como en zonas interiores donde haya peligro de impacto según lo señalado en el CTE-SUA.

## **2.6 SISTEMAS DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES**

### **2.6.1 SISTEMAS DE TRANSPORTE Y ASCENSORES**

Se proyecta un ascensor de hueco de 1,40x1,40 para mejorar la accesibilidad del inmueble ya que actualmente no cuenta con ninguno. Para ello se adaptará la escalera al ascensor planteados así como a los rellanos necesarios.

## 2.6.2 FONTANERÍA

Se tendrá en cuenta lo establecido por el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, según Real Decreto 1027/2007, de 20 de Julio, así como el documento básico HS del código técnico de salubridad.

La edificación dispone de medios adecuados para el suministro de agua apta para el consumo, de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo, impidiendo retornos e incorporando medios de ahorro y control de agua.

### Suministro de agua fría.

Se toma la acometida de agua existente. La presión de suministro en el punto de enganche es suficiente para abastecer a los servicios de agua sanitaria.

La instalación de suministro de agua fría cumple el DB-HS4. Dispone de llave de toma de carga, tubería de acometida y llave de corte en el exterior.

La alimentación de entrada se realizará mediante tubería polietileno de alta densidad, con válvula de retención y llave general interior. Se coloca el contador de agua en el armario sito en la zona de recepción de planta baja.

Las derivaciones en el interior del edificio serán de Tubería PEX de polietileno reticulado. Se dotará a la instalación de las correspondientes llaves de corte para locales húmedos y aparatos.

En cada uno de los cuartos húmedos a los que se abastece se situarán las correspondientes llaves de corte ocultas. Los aparatos sanitarios dispondrán de llaves de corte y grifería monomando. Los diámetros de aparatos son los siguientes:

Lavabo 16mm / Inodoro 16mm / Ducha 20mm / Lavadora 20mm

La instalación de tuberías se hará de forma que no se contraigan o se dilaten, sin deterioro para ningún trabajo ni para sí mismas. Toda tubería irá por debajo de cualquier elemento con dispositivos electrónicos o eléctricos, guardando una distancia en paralelo de al menos 30cm. Las tuberías se señalan de color verde oscuro o azul.

### Suministro de ACS

El sistema que se utilizará para la generación de agua caliente sanitaria es por medio de un sistema de bomba de calor aire-agua.

Se colocarán las máquinas en la sala de instalaciones de la planta baja.

La instalación de suministro de agua caliente cumple el DB-HS4.

La distribución de agua caliente por el interior de cada vivienda se realizará también con tubería plástica de polietileno reticulado según UNE-53.381 calorifugadas.

Se dispondrán igualmente llaves de corte en cada cuarto húmedo y llaves de corte y grifería monomando en cada aparato sanitario.

Los diámetros de aparatos son los establecidos para el agua fría. Se prevén tomas de agua caliente para lavadora para permitir la instalación de equipos bitérmicos.

En esta instalación se regulará y se controlará la temperatura de producción y distribución mediante un sistema incorporado al equipo de producción. Se recirculará el agua sin consumo hasta que se alcance la temperatura adecuada.

## 2.6.3 EVACUACIÓN DE AGUAS

La red de saneamiento del edificio es mixta. Se garantiza la independencia de las redes de pequeña evacuación y bajantes de aguas pluviales y residuales.

El objetivo de la instalación es el cumplimiento de la exigencia básica HS 5 Evacuación de aguas, que especifica las condiciones mínimas a cumplir para que dicha evacuación se realice con las debidas garantías de higiene, salud y protección del medio ambiente.

### Red de saneamiento de Aguas Fecales

La recogida de aguas fecales se diseña como una red distribuida a través de colectores enterrados de diferentes diámetros según se indica en la documentación gráfica.

Se realizarán diversas arquetas de registro de 40x40 y 60x60cm según el saneamiento planteado. Finalmente se realizará el entronque a la red general.

La instalación de saneamiento de aguas fecales del edificio partirá desde los locales húmedos de plantas elevadas hacia bajantes de agua fecales. Los diámetros de saneamiento según cada uno de los aparatos sanitarios serán los siguientes:

- Lavabo ~40mm
- Inodoro ~110mm
- Ducha ~50mm
- Lavadora ~50mm

Bajantes: Se realizan mediante tubería de PVC para fecales.

Discurren de manera interior por cámaras hasta las arquetas a pie de bajante.

Las aguas fecales saldrán del edificio, entroncando de la red privada a la red pública de saneamiento de aguas fecales del municipio.

## Red de saneamiento de Aguas Pluviales

La instalación partirá en las plantas de cubierta existente del edificio. El agua proveniente de la lluvia se recogerá por medio de los canalones y bajantes.

Se sustituirán los canalones y bajantes existentes. Debido a que las bajantes desembocan directamente a la calle, se bajaran hasta el suelo introduciéndose en el edificio hasta unas arquetas y entroncando posteriormente con la red pública.

### 2.6.4 INSTALACIONES TÉRMICAS DEL EDIFICIO

Se realizará la climatización por medio de un sistema VRV centrífugo. Este sistema se compone de una unidad exterior que utiliza el aire para producir frío o calor según evapore o condense el gas refrigerante. Posteriormente será distribuido por medio de conductos hasta unas unidades interiores sitas en el interior de las habitaciones y en la zona de estancia común.

Este sistema permite regular el gas refrigerante que es aportado

Todos los conductos irán debidamente protegidos y aislados y cumplirán lo establecido en la normativa aplicable.

### 2.6.5 VENTILACIÓN

El edificio dispondrá de medios adecuados para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante su uso normal, de forma que se dimensiona el sistema de ventilación mecánica para facilitar un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.

Se contempla la ventilación del edificio mediante un sistema de recuperador de calor que cogerá el aire limpio del exterior y expulsará el aire viciado de las diferentes estancias por medio de conductos de chapa y bocas de expulsión y extracción según se señala en los planos adjuntos de proyecto.

### 2.6.6 ELECTRICIDAD

El objetivo es que todos los elementos de la instalación eléctrica cumplan las exigencias del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias (IT BT01 a BT05).

Debido al uso público se plantea una instalación completamente libre de halógenos.

La instalación se realiza de acuerdo al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. El suministro de energía se realizará entre las redes de B.T. de la compañía suministradora.

Se han previsto todos los elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la Instalación, planteando los diferentes circuitos según la normativa de aplicación.  
Se proyecta también la red de tierra.

#### 2.6.7 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

El uso principal planteado para el edificio es el de Residencial público.

Los sistemas de acondicionamiento e instalaciones de protección contra incendios considerados se disponen para reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios del edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, consecuencia de las características del proyecto, construcción, uso y mantenimiento del edificio.



Logroño, Marzo de 2025

Ismael Martín, arquitecto



### 3 – DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

Se describe a continuación la actividad a realizar en la edificación objeto de reforma así como se da cumplimiento a las normativas que le son de aplicación.

La edificación estará destinada al uso residencial público hospedaje concretamente a la actividad de Pensión.

Al darse en un edificio completo se encuentra dentro de lo establecido por el plan general para el uso planteado.

La edificación se divide en dos partes diferenciadas, la zona general donde se encuentra la recepción, el salón común y las zonas de distribución e instalaciones, y por otro lado la zona de estancia que abarca las diferentes habitaciones con sus respectivos aseos.

Se desarrollará la actividad en horario continuado ya que se trata de un hospedaje donde pernoctan los clientes por lo que el acceso y salida de la edificación será de 24 h por medio de códigos de acceso.

La recepción tendrá un horario establecido de 15:00 a 22:00 de manera puntual; siguiendo en todo caso un sistema de acceso por códigos a las diferentes estancias.

Los códigos se enviarán a los clientes por medios electrónicos antes de su reserva de forma que no sea necesaria la presencia de una persona para acceder a las dependencias.

La recepción de los diferentes usuarios se desarrollará de manera automatizada tal como se ha señalado anteriormente por lo que no es necesaria la presencia continua de personal para el desarrollo de esta actividad en el establecimiento.

Se prevé un total de 7 habitaciones dobles con aseo, contando con un total de 2 plazas por habitación; por lo que el total de usuarios del establecimiento será de 14 personas.

En relación a las prestaciones ofrecidas por el establecimiento se encuentra únicamente la de alojamiento y contando únicamente con una zona general de estancia en planta baja. El ..... establecimiento no cuenta con servicio de desayunos, ni comidas, ni cenas.

## 5. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SOBRE ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

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

### Artículo 2. Actividad turística

1. Se entiende por actividad turística la destinada a proporcionar a los usuarios los **servicios de alojamiento**, intermediación, restauración, información, acompañamiento, ocio o cualquier otro servicio relacionado directamente con el turismo.

2. Las actividades turísticas se clasifican en:

a) Actividad de alojamiento, que se clasifican en diferentes grupos de establecimientos: – Establecimientos hoteleros: hoteles, hostales y **pensiones**.

El establecimiento objeto de memoria se encuentra dentro del ámbito de aplicación de este documento tal como se señala en el punto anterior.

Se comunicará el inicio de la actividad al órgano competente por medio de los procedimientos establecidos.

### Artículo 25. Clasificación

Los establecimientos hoteleros se clasifican en los siguientes grupos:

a) Hoteles: son los establecimientos que ofrecen la prestación del servicio de alojamiento turístico en unidades, con o sin servicios complementarios, que ocupan la totalidad de un edificio o parte independizada del mismo constituyendo sus dependencias un todo homogéneo con entradas, ascensores y escaleras de uso exclusivo, y reúnen los requisitos técnicos mínimos que se establecen en este reglamento.

b) Hostales: son aquellos establecimientos que, ofreciendo alojamiento en habitaciones, con o sin otros servicios complementarios, por sus estructuras y características no alcanzan los niveles exigidos para ser clasificados como hoteles.

c) Pensiones: son aquellos otros establecimientos que, ofreciendo alojamiento en habitaciones, con o sin otros servicios complementarios, por sus estructuras y características no alcanzan los niveles exigidos para ser clasificados como hostales.

### Artículo 26. Grupos y categorías

Los establecimientos hoteleros se clasificarán en los siguientes grupos y categorías:

a) Hoteles: en categorías de cinco, cuatro, tres, dos y una estrella.

b) Hostales: en categorías de dos y una estrella.

c) Pensiones: sin categorías.



Expediente:	24-01073-005
Documento:	25-0000334-014-01133
Página:	{16 / 25}
Arquitecto/s:	548464 ISMAEL MARTÍN ESTEBANEZ



## Artículo 27. Régimen de explotación

1. El régimen de explotación para cualquier grupo puede ser:

a) *General: cuando se faciliten conjuntamente los servicios de alojamiento y comedor.*

b) **Específico de alojamiento: en este caso, estarán exentos del cumplimiento de las normas generales y particulares relativas a las instalaciones de comedor y cocina para cada grupo y categoría.**

## Artículo 29. Placas identificativas

1. *En todos los establecimientos hoteleros será obligatoria la exhibición en la parte exterior de la entrada principal y en un lugar muy visible, de una placa identificativa del grupo, categoría y especialidad, siempre que para esta última se contemple distintivo específico.*

2. *Los modelos, dimensiones y colores de las placas serán los que constan en el Anexo III de esta norma, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional tercera de este reglamento.*

**Se cumplirá lo establecido**

## Artículo 30. Publicidad

1. *En la publicidad o propaganda impresa, facturas y demás documentación deberá indicarse, de forma que no induzca a confusión, el grupo, categoría y especialidad reconocidos por la Administración autonómica.*

2. *Ningún establecimiento hotelero podrá usar la denominación, placa o distintivo diferentes de los que le correspondan por su grupo y especialidad, ni ostentar otra categoría que aquella en la que se encuentre clasificado.*

*Asimismo, queda prohibido el empleo de la palabra 'turismo', la de 'parador' y el uso de iniciales, abreviaturas o términos que puedan inducir a confusión o engaño.*

**Se cumplirá lo establecido**

## Artículo 31. Precios

1. *Los precios de los alojamientos hoteleros se especificarán por alojamiento y demás prestaciones que formen parte del funcionamiento habitual de la empresa. En el caso de*

*los hoteles con servicio de comedor, se referirán también a la pensión alimenticia y demás servicios integrantes de la misma.*

*El precio de la 'pensión completa' se obtendrá por la suma de los correspondientes a la habitación y a la 'pensión alimenticia'.*

*2. Se entenderá que el hospedaje comprende el uso y goce pacífico de la unidad de alojamiento y servicios complementarios anejos a la misma, o comunes a todo el establecimiento, no pudiendo percibirse suplemento alguno de precio por la utilización de estos últimos.*

*3. En ningún caso podrá percibirse del cliente del alojamiento hotelero que ocupe una habitación doble por no tener disponibles habitaciones individuales, una cantidad superior al 80% del precio de aquélla.*

**Se cumplirá lo establecido**

### **Artículo 32. Servicios comunes**

**La pensión contará con una zona de salón comunitario.**

### **Artículo 33. Normativa sectorial**

*Todos los establecimientos hoteleros deberán cumplir, además de las propiamente turísticas, las normas en materia de construcción y edificación; instalación y funcionamiento de maquinaria; sanidad; seguridad y prevención de incendios; abastecimiento y depuración de aguas; medio ambiente y accesibilidad en relación con las barreras urbanísticas y arquitectónicas.*

### **Artículo 34. Iluminación y ventilación**

*1. Los espacios destinados a estancia, cocina y dormitorio, tendrán huecos de iluminación natural.*

*2. Todas las habitaciones tendrán iluminación y ventilación directa al exterior mediante ventana o balcón. Podrán destinarse a habitaciones espacios que den a un patio interior no cubierto siempre y cuando se garantice una ventilación e iluminación adecuadas en correspondencia a su categoría y con sujeción estricta al ordenamiento urbanístico vigente.*

*3. En las zonas de uso común podrán utilizarse sistemas de ventilación directa o forzada siempre que sean suficientes para una adecuada renovación higiénica del aire.*

**Todos los espacios destinados a estancia contarán con iluminación y ventilación directa al exterior mediante ventanas y las zonas de uso común contarán con la ventilación suficiente para una adecuada renovación higiénica del aire. Además se contará con una ventilación mecánica en todo el edificio.**

### Artículo 35. Ruidos

*Se evitará en la medida de lo posible, mediante el aislamiento necesario, que los ruidos procedentes tanto del exterior como de las propias dependencias e instalaciones del establecimiento puedan ser molestas para los clientes, respetando, en todo caso, los límites fijados en las respectivas normas aplicables.*

### Artículo 36. Cómputo de superficies

- 1. En el cómputo de las superficies de las habitaciones no se incluirán las correspondientes a los salones, baños y aseos, pero sí la superficie de los armarios, empotrados o no, hasta un máximo del 15% de la superficie de las habitaciones.*
- 2. En las habitaciones con tragaluz, mansardas o techos abuhardillados, el 60% de la superficie respetará la altura mínima exigida por este reglamento en función de la categoría del establecimiento, siempre que dicha superficie sea superior al 80% de la superficie mínima exigida.*

**Se computarán las superficies según lo establecido y se respetarán los porcentajes exigidos en relación con las alturas mínimas.**

### Artículo 37. Servicios sanitarios

- 1. A los efectos del presente reglamento se considerará:*

*a) Baño: cuando disponga de bañera con ducha o plato de ducha, lavabo, inodoro y bidé.*

*b) Aseo: cuando disponga al menos de plato de ducha, inodoro y lavabo.*

- 2. En todos estos casos, el suministro de agua corriente caliente y fría será permanente*

**Se cumplirá lo establecido**

### Artículo 38. Calefacción, refrigeración y agua caliente

*Cuando se exija calefacción o refrigeración, o cuando sin exigirlo la norma se ofrezca este servicio, la misma deberá funcionar siempre que la temperatura ambiente lo requiera. La intensidad será la adecuada para garantizar el bienestar de las personas, regulando tanto el excesivo frío como el calor sofocante, de acuerdo con la normativa vigente en esta materia.*

**Se cumplirá lo establecido**



Expediente: 24-01073-005  
Documento: 25-0000934-014-01133  
Página: {19 / 25}  
Arquitecto/s: 548464 ISMAEL MARTÍN ESTEBANEZ

### Artículo 39. Ascensores

*La instalación de los ascensores se ajustará a las disposiciones vigentes de seguridad y de eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas, y su velocidad será la suficiente para evitar largas esperas a los clientes.*

**Se cumplirá lo establecido**

### Artículo 40. Vestíbulos y habitaciones

*1. La superficie de los vestíbulos estará relacionada con la capacidad receptiva de los establecimientos de forma que evite en todo caso las aglomeraciones que dificulten el acceso a las distintas dependencias e instalaciones.*

**Se cumplirá lo establecido. Se cuenta con un acceso abierto a las habitaciones, siendo suficiente para evitar aglomeraciones.**

### Artículo 41. Identificación de las habitaciones

*Todas las habitaciones dedicadas a alojamiento deberán estar identificadas con un número que figurará en el exterior de la puerta de entrada. Cuando las habitaciones estén situadas en más de una planta, la primera o primeras cifras del número que las identifique indicará la planta y la restante o restantes el número de orden de la habitación.*

**Se cumplirá lo establecido**

### Artículo 42. Tipos de habitaciones

*1. Los hoteles podrán disponer de habitaciones dobles y de habitaciones individuales.  
2. Tendrán que contar con habitaciones adaptadas para personas con discapacidad según la proporción establecida en la normativa específica vigente de accesibilidad en relación con las barreras urbanísticas y arquitectónicas.*

**Se contará con una habitación accesible en la planta baja de la Pensión**

### Artículo 43. Camas, camas supletorias y cunas

*1. Las camas dobles tendrán unas dimensiones mínimas de 1,50 por 2 metros y las individuales 0,90 por 2 metros. El grosor del colchón será como mínimo de 18 centímetros y su calidad guardará correspondencia con la categoría del establecimiento.*

2. En las habitaciones se podrán instalar como máximo, a petición de los clientes, dos camas supletorias, siempre que la superficie de la habitación exceda en un 25 % de la mínima exigida para su categoría, por cada cama supletoria a instalar.

En los salones de las habitaciones tipo "junior suite", "suite" y en la especialidad de "Hoteles-apartamento", podrán instalarse un máximo de 2 camas supletorias siempre que su superficie exceda por cada cama supletoria en 3 metros cuadrados a la superficie mínima exigida a los mismos en función de su categoría.

En ningún caso, las camas supletorias podrán permanecer de manera fija en las estancias donde se hayan instalado a petición del cliente.

3. El precio de la cama supletoria no podrá ser superior al 60 % del precio de la habitación de que se trate, si ésta fuera individual, ni el 35 % si se instalase en una habitación doble. Cuando, en atención a la superficie de la habitación, se autorice la instalación de una segunda cama supletoria, el precio de ésta no podrá ser superior al 25% del precio máximo de la habitación.

En el supuesto de que las camas supletorias se instalen en habitaciones tipo 'junior suite' o "suite" los porcentajes anteriores se aplicarán sobre el precio de una habitación doble normal.

#### **No se plantean camas supletorias**

4. La instalación de cunas para niños menores de dos años podrá realizarse en cualquier habitación, siendo suficiente la simple petición del cliente que lo solicite, y su precio no podrá ser superior al 10 % de la habitación de que se trate.

#### **Se cumplirá lo establecido**

### **Artículo 44. Comedores y cocinas**

1. La prestación del servicio de comedor tendrá lugar dentro del horario señalado por la dirección del establecimiento que, en todo caso, comprenderá un período mínimo de dos horas y media para la comida y la cena, y de tres horas para el desayuno.

2. Las dependencias destinadas a cocinas, así como sus instalaciones y equipamiento, se.....  
ajustarán a lo que disponga la normativa que les resulte de aplicación.

**No se presta este servicio en el establecimiento.**

### **Artículo 45. Desayunos**

Los desayunos serán servidos bien en el comedor o lugar adecuado para ello, bien en las habitaciones, durante el horario fijado por las empresas. La composición y calidad de los desayunos estará en consonancia con la categoría del establecimiento.

**No se presta este servicio en el establecimiento.**

#### **Artículo 46. Restaurantes, cafeterías, bares y otros servicios anexos**

- 1. Cuando, con independencia de los servicios propios del establecimiento hotelero, se ofrezcan anexionados servicios de restaurante, cafetería, bar u otros servicios, con nombres, entradas y categorías propias, pero integrados en el mismo edificio, dichos servicios se regirán por lo dispuesto por su normativa específica.*
- 2. Para el caso de que fuese preciso compartir determinados espacios comunes del establecimiento hotelero, no se perjudicarán los derechos de la clientela del alojamiento.*

**No se presta este servicio en el establecimiento.**

#### **Artículo 47. Servicio de recepción y conserjería**

- 1. La recepción y la conserjería constituirán el centro de relación con los clientes a efectos administrativos, de asistencia y de información. Salvo que sean asumidas por otros departamentos, corresponderá a la recepción, entre otras funciones:*

- a) Atender las reservas de alojamiento.*
- b) Informar sobre las condiciones de la prestación del servicio.*
- c) Formalizar el hospedaje.*
- d) Recibir a los clientes.*
- e) Cerciorarse de su identidad, a la vista de los correspondientes documentos.*
- f) Inscribirles en el libro de registro de entrada y asignarles habitación.*
- g) Atender las reclamaciones.*
- h) Expedir facturas y percibir el importe de las mismas.*
- i) Custodiar las llaves de las habitaciones.*
- j) Recibir, guardar y entregar a los huéspedes la correspondencia, así como los avisos o mensajes que reciban.*
- k) Cuidar de la recepción y entrega de los equipajes.*
- l) Atender en lo posible los encargos de los clientes.*

- 2. En la conserjería existirá un botiquín de primeros auxilios.*

Aunque cuente con un pequeño puesto de recepción para momentos puntuales, recepción de los diferentes usuarios se desarrollará de manera automatizada tal como se ha señalado anteriormente por lo que no es necesaria la presencia continua de personal para el desarrollo de esta actividad en el establecimiento pero se contará con atención telefónica disponible 24 h para cualquier cuestión que pudiese surgir. Existirá un botiquín de primeros auxilios en esta.

#### **Artículo 48. Personal**



Expediente:	24-01073-005
Documento:	25-0000934-014-01133
Página:	{22 / 25}
Arquitecto/s:	548464 ISMAEL MARTÍN ESTEBANEZ

*Todo el personal de servicio en los distintos departamentos vestirá uniforme adecuado al cometido que preste, según los usos y costumbres en la industria hotelera, actuando en su trato con el cliente con la debida profesionalidad.*

#### **Artículo 49. Criterios de clasificación de los hoteles**

**Al tratarse de una pensión no requiere clasificación.**

#### **Artículo 54. Requisitos básicos de los hostales y pensiones**

- 1. Serán de aplicación a los hostales que no se reconvirtan en hoteles los requisitos establecidos en el artículo 56 del Decreto 14/2011, de 4 de marzo.*
- 2. Las pensiones deberán cumplir con los siguientes requisitos:*

*- Un lugar para estancia de clientes cuando el número de habitaciones sea igual o superior a 5, que podrá ser el comedor cuando se ofrezca este servicio.*

**Cuenta con un salón común en planta baja como lugar para la estancia de clientes.**

*- Un mínimo de 3 habitaciones destinadas a huéspedes, siendo sus dimensiones mínimas de 10 y de 8 metros cuadrados, según se trate de dobles o individuales.*

**Cuenta con 7 habitaciones destinadas a huéspedes con dimensiones mayores que las mínimas establecidas.**

*- Un cuarto de baño o aseo por cada tres habitaciones o fracción que no dispongan de baño o aseo.*

**Cada habitación cuenta con un aseo privado en su interior.**

#### **3.- CUMPLIMIENTO DEL CTE Y OTRAS NORMATIVAS ESPECÍFICAS**

Se adjuntan documentos de cumplimiento de cada uno de los documentos básicos del CTE, así como de diferente normativa aplicable.

#### **4.- PLANOS**

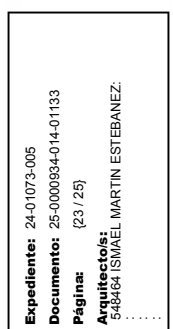
01\_S01\_Situacion\_Emplazamiento

02\_A01\_EA\_PlantaBaja

03\_A02\_EA\_PlantaPrimera

04\_A03\_EA\_PlantaSegunda

05\_A04\_EA\_PlantaTercera



06\_A05\_EA\_AlzadoPrincipal

07\_A06\_EA\_AlzadoSecundario

08\_A07\_EA\_Sección

09\_P01\_ER\_PlantaBaja\_Cotas

10\_P02\_ER\_PlantaTipo\_Cotas

11\_P03\_ER\_PlantaBaja\_Superficies

12\_P04\_ER\_PlantaTipo\_Superficies

13\_P05\_ER\_Alzado principal

14\_P06\_ER\_AlzadoSecundario

15\_P07\_ER\_Seccion

16\_P07\_ER\_Carpinteria

17\_i01\_Fontaneria\_PlantaBaja

18\_i02\_Fontaneria\_PlantaTipo

19\_i03\_Saneamiento\_PlantaBaja

20\_i04\_Saneamiento\_PlantaTipo

21\_i05\_Pluviales\_Cubierta

22\_i06\_Electricidad y Teleco\_PlantaBaja

23\_i07\_Electricidad y Teleco\_PlantaTipo

24\_i08\_cpi\_PlantaBaja

25\_i09\_cpi\_PlantaTipo

26\_i10\_Vent\_Clima\_PlantaBaja

27\_i11\_Vent\_Clima\_PlantaTipo

28\_E01\_ForjadoTechoBaja\_I



29\_E02\_ForjadoTechoBaja\_2

30\_E03\_ForjadoTechoPrimera\_I

31\_E04\_ForjadoTechoPrimera\_II

32\_ForjadoTechoSegunda\_I

33\_ForjadoTechoSegunda\_II

## 5.- MEDICIONES Y PRESUPUESTO

Se adjunta presupuesto de ejecución material.

## 6.- PLIEGO DE CONDICIONES

Se adjunta pliego de condiciones y normas de obligado cumplimiento.

## 7.- ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD

Se adjunta estudio básico de seguridad y salud.



Logroño, Marzo de 2025

Ismael Martín, arquitecto

