MALVASÍA

WINE SUITES

EDIFICIO MALVASIA:

5 APARTAMENTOS TURISTICOS ASIMILABLES A VIVIENDA
Calle Marqués de Vallejo, 16 Logroño. LA RIOJA

PROYECTO BÁSICO y de ACTIVIDAD. MEMORIA

honua

ARQUITECTOS
Portales, 4 5º.26001 LOGROÑO

5 de MARZO DE 2025

INDICE

1 AGENTES INTERVINIENTES 3
1.1 AUTOR DEL ENCARGO 3
1.2 EQUIPO REDACTOR 3
2 INFORMACIÓN PREVIA 3
2.1 OBJETO DEL ENCARGO 3
2.2 PROGRAMA DE NECESIDADES 3
2.3 DATOS DEL EMPLAZAMIENTO: 3
2.4 CONDICIONANTES URBANÍSTICOS 5
3 DESCRIPCION PROYECTO 7
3.1 DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA: 7
3.2 CONDICIONANTES DE HABITABILIDAD 9
3.3 SUPERFICIES: 9
4 ESTUDIO ECONÓMICO GLOBAL 10
5 CONCLUSIONES 11

ANEXO 1: JUSTIFICACION DEL DB-SI

ANEXO 2: JUSTIFICACION DEL DB-SUA

ANEXO 3: JUSTIFICACION DEL DECRETO 28/2013 POR EL QUE SE REGULAN LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA

1 AGENTES INTERVINIENTES

1.1 Autor del encargo

El presente proyecto se redacta por encargo de INVERSIONES MALVASIA S.L.. con NIF: B26399774 y domicilio en calle Marqués de Vallejo, 16 3º, 26.001 Logroño. LA RIOJA.

1.2 Equipo redactor

El autor del proyecto es el arquitecto Fernando García Pérez, arquitecto perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de la Rioja, 16050228-T, y número de Colegiado 711. En la redacción de este proyecto ha colaborado la arquitecta Katiusca Guerra Coca.

2 INFORMACIÓN PREVIA

2.1 Objeto del encargo

El presente proyecto tiene por objeto describir las obras para cambiar el uso al edificio de oficinas de Marqués de Vallejo 16, edificio Malvasia, en edificio de **apartamentos turísticos asimilables a vivienda**.

El edificio estará compuesto por una vivienda, de dos dormitorios, en cada una de las tres primeras plantas, y dos viviendas tipo estudio en la última planta.

2.2 Programa de Necesidades

El programa de necesidades planteado por la propiedad, en cuanto a usos, es de:

- Una vivienda en cada una de las tres primeras plantas compuesta por un salón-comedor-cocina y dos dormitorios con baño completo en suite.
- Una última planta compuesta por dos apartamentos tipo estudio.

El programa de necesidades planteado por la propiedad, en cuanto a promoción turística:

- Por el propio nombre del edificio, Malvasia, y por su relación con el mundo del vino, usar éste como motivo inspirador en cuanto a la decoración de los apartamentos. Esta necesidad, junto con la de realizar unos apartamentos por encima del estándar, se desarrollará con detalle en el proyecto de ejecución.

El programa de necesidades a futuro:

- Completar la oferta enoturística mediante la realización de una tienda-enoteca en el local de planta baja y entrepiso.

2.3 Datos del emplazamiento:

Ubicación:

El edificio se sitúa en el número 16 de la calle Marqués de Vallejo de Logroño. La Rioja.

Referencias Catastrales:

La referencia catastral del edificio es la siguiente: 5618301WN4051N

Superficie de la parcela:

La edificación ocupa una superficie, según levantamiento de planos, de unos 102 m^2 (incluyendo la zona sobre el soportal), según catastro: 94 m^2. La parcela es rectangular, con una anchura de 5,40 metros en la calle Portales y de 3.45 metros en la medianera con el edificio situado en Marqués de Vallejo 14. La longitud del edificio es de 22.5 metros.

Descripción de la edificación:

Se trata de una edificación construida entorno a 1979 compuesta de una planta baja, destinada a portal, a local comercial y a soportal en la calle Portales, un entrepiso vinculado al local de la planta baja y cuatro plantas destinadas a oficinas. Todas las plantas, incluso el entrepiso, se comunican entre si a través de un núcleo de escaleras y un ascensor.

Destaca la esbeltez del edificio y la poca profundidad de su planta como consecuencia de una exigencia municipal, de entorno a los años 50, que determinaba que esta calle debía tener 9 metros de anchura.

Fue a principios de 1956 cuando fue derruida la edificación que ocupaba este solar; en el que se ubicaban los establecimientos comerciales La Ideal, librerías Merino y Sangrador y Gráficas Urbión. *Fuente: las calles de Logroño y su historia de Jerónimo Jiménez Martínez.*

Del proyecto original destacan la composición de huecos que ensalzaba aún más las proporciones verticales del edificio con un diseño de hueco vertical en planta baja, que desafortunadamente luego se perdió, y 24 miradores hacia la calle Marqués de Vallejo y 4 hacia la calle Portales. Todos estos miradores tampoco se construyeron sino solo los que están sobre el soportal, en cada planta, el del medio a la calle Marqués de Vallejo y todos los de la última planta quedando el resto de huecos rematados con un balcón.

Constructivamente se trata de un edificio de estructura de hormigón armado, con pórticos descolgados y paralelos a la calle Portales, pilares en la medianera con el 37 de esta calle y en fachada de la calle Marqués de Vallejo. La escalera esta formada por una losa de hormigón de cuatro tramos sobre cuatro pilares perimetrales.

Exteriormente el edificio destaca por su sobriedad, un zócalo de aplacado de piedra arenisca y unas plantas alzadas acabadas en mortero de cemento pintado. Destaca el soportal a base de sillería arenisca que mantiene el ritmo y dimensiones de huecos del resto de la calle.

Las carpinterías exteriores son de madera, probablemente de iroko, y la cerrajería de los balcones de acero macizo esmaltado en negro. Ambas se encuentran en buen estado de conservación.

Hoy en día la imagen del edificio se ve muy deteriorada por la actividad de "almacén de autoservicio" que se desarrolla en la planta baja tras los grandes escaparates de la antigua tienda Don Claus.

2.4 Condicionantes Urbanísticos

El Plan General Municipal de Logroño, las ordenanzas del Centro Histórico y de otros edificios de interés en suelo urbano y la ordenanza especial de la calle Portales constituyen la normativa urbanística vigente que afecta a este edificio.

Clasificación del suelo:

El suelo sobre el que se realiza la propuesta está calificado como SUELO URBANO.

Art.	**SUELO URBANO.**		
		PGM y Ords	Proyecto
	REGIMEN DE USOS:		
	Uso de referencia	Residencial	Residencial
	Uso considerado		Vivienda colectiva
	Situación considerada		Usos en plantas de pisos en general
		Huecos a calle	Todas son exteriores
	CONDICIONES DEL USO VIVIENDA:		
2.2.6 PG	Vivienda exterior	Huecos a calle o plaza	Todos los huecos son a calle o plaza
2.2.7 PG	Programa:	Decreto 28/2013	Según planos y anexo
2.2.7 PG	Dimensiones:	Decreto 28/2013	Según planos y anexo
2.2.8 PG	Secado ropa		Por ser todos los huecos exteriores: lavadora-secadora
	CONDICIONES DE OTROS USOS RESIDENCIALES		
2.2.11 PG	Definiciones	Apartamentos y viviendas de uso turístico, moteles y hoteles	Apartamentos de uso turístico
2.2.12 PG	Actividades complementarias	Restaurante, garaje, almacén…	No hay
	Aseos	Uno por cada 3 piezas habitables	Uno por cada pieza habitable
	Situación dormitorios	No se permiten en sótanos o semisótanos	Todos en plantas alzadas
	Situación cocinas, comedores, salón de actos y reuniones…	No se permiten en sótanos o semisótanos salvo uso esporádico	Todos en plantas alzadas. No existe sótano o semisótano
	Seguridad contra incendios	Locales con salida a espacio exterior seguro	A la calle
	Edificio independiente		Todas las plantas alzadas se destinan a apartamentos turísticos
	COEXISTENCIA DE USOS		
2.2.43 PG	Apartamentos y viviendas de uso turístico	En cuerpo independiente	En edificio exclusivo
	CONDICIONES DE VOLUMEN		
	No se interviene en el volumen ni exteriormente. La altura del edificio según el PGM es de Planta Baja + Entrepiso + 3 alturas, una menos que la que tiene actualmente por lo que se estará a lo que determina la disposición transitoria quinta en cuanto a que no se considera esta planta como fuera de ordenación al no existir reedificación sino una reforma de la distribución interior para permitir el cambio de uso de oficina a apartamentos de uso turístico. El coste de estas obras no superará el valor del 50% de lo construido.		

	CONDICIONES TÉCNICAS			
2.4.2 PG	Comunicaciones verticales	Escaleras	Entre otras: Separación Balaustres y antepechos 12 cm. medidos horizontalmente	Cumple todas las condiciones excepto la referente a los balaustres, que no tiene, sino que son tres tablones horizontales. Las escaleras tienen 1 metro de ancho
		Ascensor	Dimensiones de cabina: 100x88	Se demolerá parte del descansillo para que el ascensor alcance unas dimensiones de 90x120cm. Documento de apoyo al DB-SUA Edificios existentes.
2.4.3 PG	Portales			El portal tiene una anchura y el ancho mínimo hasta la escalera y el ascensor es de más de 2 metros.
2.4.5 PG	Iluminación y ventilación:		Decreto 28/2013	Según planos
2.4.6 PG	Evacuación de humos y gases		Gases de combustión para la calefacción	Se usará bomba de calor con las unidades exteriores agrupadas en el casetón de ascensor que, con el cambio de ascensor, carecerá de uso.
			Gases de combustión para la producción de ACS	De manera centralizada con aerotermos.
			Gases de cocción	Por el poco uso de las cocinas se usarán campanas de carbón activo
			Recuperador de calor	Por eficiencia energética se usará recuperador de calor por vivienda con filtros y salida de gases viciados a cubierta.
2.4.7 PG	Paneles solares			Por su mínima incidencia si se prevé la instalación de paneles en la cubierta.
2.4.8 PG	Instalaciones		Decreto 28/2013	Según planos y anexo

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

No se modifica el aspecto exterior del edificio salvo la puerta del portal que se modificará al realizar el portal a pie llano.
Se colocará un rótulo con la denominación del establecimiento: MALVASIA, en superficie y sobre el acceso al portal. Sus dimensiones aproximadas serán 40x120 cm.

	ORDENANZAS DEL CENTRO HISTÓRICO Y DE OTROS EDIFICOS DE INTERES EN S.U.		
3.5.1 PG	Ámbito		El edificio está clasificado como IVc Edificio de nueva construcción.
3.5.2 PG	Condiciones de las acciones	Conservación, consolidación, eliminación de añadidos y modificaciones inadecuadas y acondicionamiento	Acondicionamiento para adecuarlo al uso de vivienda

ORDENANZA ESPECIAL DE LA CALLE PORTALES

No se altera el aspecto exterior del edificio.

3 DESCRIPCION PROYECTO

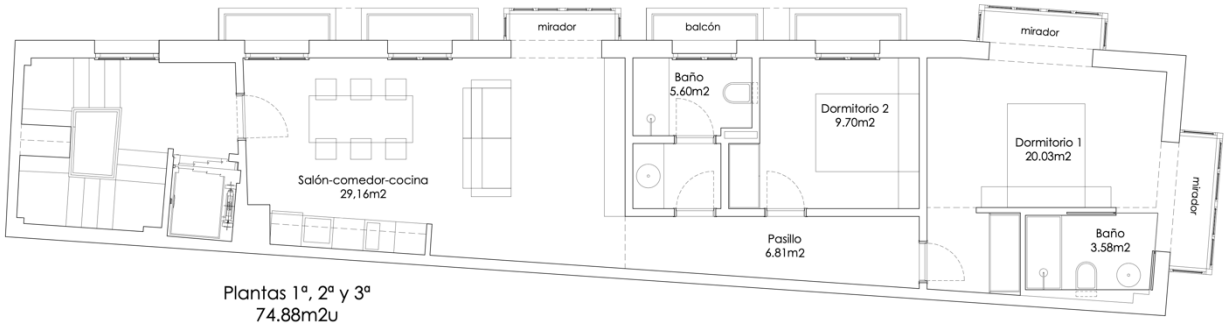
3.1 Descripción de la solución adoptada:

La geometría de la planta, muy estrecha y alargada y con acceso desde un extremo condiciona enormemente las propuestas. También es un condicionante, no menor, la cantidad de huecos a fachada ya que cualquier distribución obliga a hacer coincidir las tabiquerías con el espacio entre huecos. Es por ello por lo que la planta, salvo en detalles, apenas da alternativa a otra organización de las viviendas.

Cabe añadir que la magnífica situación del edificio, con vistas sobre la Concatedral de La Redonda, disimulan la complejidad y estrechez de la planta.

Distribuciones de planta primera, segunda y tercera. Una única vivienda por planta.

Se accede desde el extremo sur, donde se sitúan la escalera y el ascensor, a un único espacio destinado a salón, comedor y cocina. Desde el lado interior del salón, a través de un pasillo se accede a un aseo, un primer dormitorio y un segundo dormitorio que cuenta con un segundo baño en suite.

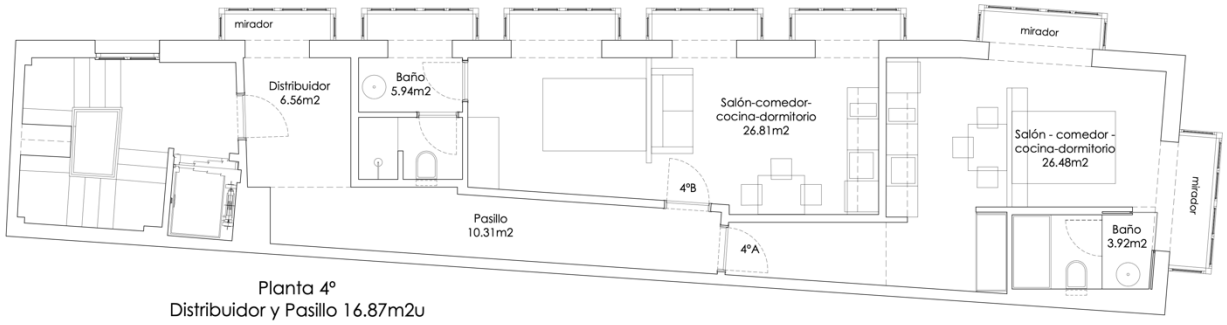


Plantas 1ª, 2ª y 3ª
74.88m2u

Distribución de la planta cuarta. Dos viviendas por planta.

Como en las anteriores se accede desde el extremo sur, donde se sitúan la escalera y el ascensor y un pequeño distribuidor desde donde sale un pasillo, por el lado interior de la planta, hacia las dos viviendas.

Ambas viviendas son tipo estudio con cocina-comedor-estar-dormitorio en un único espacio y un aseo que cuenta con un vestíbulo en el que se ubica el lavabo. La primera vivienda es alargada y tiene todos sus huecos hacia la calle Marqués de Vallejo y la segunda se sitúa sobre la equina que hacen las calles Portales y Marqués de Vallejo.



Planta 4º
Distribuidor y Pasillo 16.87m2u
+
A: 30.40m2u + B: 32.75m2u

Solución adoptada en el portal, las escaleras y el ascensor.

El núcleo de escaleras, en especial el ascensor y el barandado de las escaleras, necesitan ser reformados para que cumpla las determinaciones del DB-SUA.

El ascensor no cumple las exigencias del Documento de Apoyo DB-SUA/2 Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes, ya que su cabina tiene unas dimensiones de 88x90cm., inferiores a los 90x120cm. que exige el documento de apoyo.

También la cota de acceso al ascensor y al portal está entre 17,5 y 22 cm. sobre-elevada respecto de la calle por lo que las obras incluirán la eliminación de esta barrera arquitectónica dejando el portal a pie llano con la calle. El reglamento de turismo también exige dotar al edificio de la mayor accesibilidad que sea posible.

La configuración del forjado, con viguetas paralelas al embarque del ascensor, facilitará las obras de ampliación del hueco del ascensor aunque posiblemente obligue a un cambio de las acometidas eléctricas a las plantas ya que discurren entre él y las puertas de las viviendas. También será necesario, al rebajar la cota de acceso, ampliar la profundidad del foso del ascensor.

En cuanto al núcleo de la escalera se procederá a la sustitución del barandado ya que el actual es escalable y no cumple las determinaciones del art 3.2.3. del DB-SUA 1

3.2 Descripción de la actividad:

El desarrollo de la actividad de apartamentos se realizará de acuerdo al Decreto 10/2017 por el que se aprueba el reglamento general de turismo en desarrollo de la ley 2/2001 de turismo de La Rioja.

La actividad se desarrollará bajo la clasificación de **apartamentos de usos turístico.**

En cuanto a la actividad a desarrollar se considera que esta es inocua y no diferente a la de una vivienda no turística.

MALVASÍA
WINE SUITES

3.2 Condicionantes de Habitabilidad

Las viviendas, según se justifica en la documentación gráfica y el anexo 3, cumplen con el Decreto 28/2013, de 13 de septiembre, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas en la Comunidad Autónoma de La Rioja.

3.3 Superficies:

SUPERFICIES ÚTILES	**374.00 m2**
Planta Baja	**12,65 m2**
Portal y escaleras	12,65 m2
Entrepiso	**12,65 m2**
Escalera	12,65 m2
Planta Primera, Segunda y Tercera	**262,59 m2**
Escalera	12.65 m2
VIVIENDA 1ºA, 2ºA y 3º A	
Salón-comedor-cocina	29.16 m2
Dormitorio 1	20.03 m2
Aseo	3.58 m2
Dormitorio 2	9.70 m2
Aseo	5.60 m2
Pasillo	6,81 m2
Total VIVIENDAS 1ºA, 2ºA y 3A	74,88 m2.
Planta cuarta	**86,11 m2**
Escalera	12.65 m2
Pasillo	10,31 m2
VIVIENDA 4ºA	
Salón-comedor-dormitorio	26.48 m2
Aseo	3.92 m2
Total VIVIENDA 4ºA	30,40 m2
VIVIENDA 4ºB	
Salón-comedor-dormitorio	26.81 m2
Aseo	5.94 m2
Total VIVIENDA 4ºB	32,75 m2

4 ESTUDIO ECONÓMICO GLOBAL

El Presupuesto estimado para la realización de las obras se detalla a continuación:

CAPÍTULO	RESUMEN		EUROS	%
01	**OBRAS EN PORTAL Y ESCALERAS**		**54.743,93**	**28,62**
02		DEMOLICIONES	956,78	0.50
03		PORTAL A PIE LLANO Y PUERTA DEL PORTAL	7.689,45	4.02
04		AMPLIACION DE FOSO Y HUECO DE ASCENSOR	9.795,21	5,12
05		SUSTITUCION DE ASCENSOR	29.850,20	23,85
06		CERRAJERIA	3.765,06	1,88
07		PINTURA	1.708,33	6,44
08		GESTION DE RESIDUOS	978,90	0,51
09	**OBRAS EN VIVIENDAS**		**136.543,07**	**71,38**
10		DEMOLICIONES	11.293,71	5,90
11		ALBAÑILERIA	31.930,02	16,69
12		INSTALACION ELECTRICA Y DE TELECOMUNICACIONES	18.338,17	9,59
13		INSTALACION DE FONTANERIA	13.414,82	7,01
14		INSTALACION DE CLIMATIZACION Y VENTILACION	9.544,10	4,99
15		FALSOS TECHOS	5.612,43	2,93
16		REVESTIMIENTOS DE PAREDES Y SUELOS	23.565,08	12,32
17		PINTURA	5.051,70	2,64
18		SANITARIOS Y GRIFERÍA	5.430,23	2,84
19		ILUMINACION	2.407,61	1,26
20		EVACUACION Y SEÑALIZACION	613,04	0,32
21		GESTIÓN DE RESIDUOS	5.869,24	3,07
22		CONTROL DE CALIDAD	1.592,92	0,83
03		SEGURIDAD Y SALUD	1.880,00	0,98

TOTAL DE EJECUCION MATERIAL: 191.287,00 € 100,00

Asciende el presupuesto de ejecución material de las obras a la expresada cantidad de **ciento noventa y un mil doscientos ochenta y siete euros**.

5 CONCLUSIONES

Con la presente documentación se han descrito con suficiente detalle todas las características del Proyecto Básico de **5 apartamentos turísticos asimilables a vivienda** situados en el edificio Malvasía de Logroño.

Se considera que con el presente proyecto básico y de actividad se pueden conocer las características generales de la edificación con objeto de destinarlo como documentación necesaria para la solicitud de los correspondientes permisos Autonómicos y Municipales.

Logroño, 5 marzo de 2025

Fdo: D. Fernando García Pérez

Arquitecto

ANEXO 1. DB.SI Seguridad en caso de Incendio

ANEXO 1. DB.SI Seguridad en caso de Incendio

SI-1. Propagación Interior

1 Compartimentación en sectores de incendio.

Los 5 apartamentos constituyen un único sector de incendio, ya que el uso principal es Residencial Vivienda y la superficie construida de ella no excede de 2.500m2.

2 Locales y zonas de riesgo especial.

No existe un local de riesgo especial ya que las 5 bombas de calor tienen una potencia inferior a 70 kW.

3 Espacios ocultos. Paso de instalaciones a través de elementos de compartimentación de incendios.

No existen espacios ocultos; (patinillos, cámaras, etc..) que comuniquen zonas que deban estar compartimentadas.

4 Reacción al fuego de los elementos constructivos, decorativos y de mobiliario.

Las zonas ocupables, el interior de las viviendas, por tratarse de este uso, quedan excluidas del cumplimiento de este apartado.

SI-2. Propagación exterior

1 Medianerías y fachadas.

No se interviene en la medianera. Sin embargo por tratarse este edificio y el situado en Marqués de Vallejo 14 de edificios de fábrica tradicional y el situado en Portales 37 de muros de carga la resistencia al fuego de la medianera supera el límite de EI120.

Todos los puntos de la fachada del edificio que no sean al menos EI60, como por ejemplo las ventanas y miradores, distan más de 3 metros de otros elementos menores de EI60 de edificios enfrentados: 8,50 metros en la calle Marqués de Vallejo y más de 11 en la calle Portales y más de 50 cm. con los huecos de Portales 37.

No existe riesgo de propagación exterior vertical entre sectores ya que constituye un único sector de incendio.

2 Cubiertas.

No existe riesgo de propagación del incendio a través de la cubierta ya que este edificio tiene una planta más que los colindantes.

SI-3. Evacuación de ocupantes

1 Compatibilidad de los elementos de evacuación

No se produce esta circunstancia en este edificio ya que la escalera es de uso exclusivo de los 5 apartamentos.

2 Cálculo de la ocupación.

Viviendas:

	Superficie útil m2:	Personas/m^2	Personas:
Vivienda:	287.79	20	14,39
			15 personas

En cualquier caso de acuerdo a la distribución de las viviendas se estima que la ocupación máxima que se pueda alcanzar con todos los apartamentos completos es de 20 personas.

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

Se puede disponer de una única salida de planta, recinto o edificio ya que:

- No se exceden su ocupación en más de 500 personas.
- No se excede en ningún caso la longitud de 25m de evacuación.
- No se exceden las alturas máximas de evacuación.

4 Dimensionado de los medios de evacuación.

- Las puertas de acceso a las vivienda y de salida a la calle son mayores a 80cm.

5 Protección de las escaleras.

- No hay escaleras a proteger en el proyecto.

6 Puertas situadas en recorridos de evacuación.

- La puerta de salida del edificio es abatible, con eje de giro vertical y dispone de un dispositivo de fácil y rápida apertura.
- La apertura consiste en una manilla.
- Las puertas de la vivienda no precisan abrirse en el sentido de evacuación ya que la ocupación es inferior a 200 personas.

7 Señalización de los medios de evacuación.

No es de aplicación en edificios con uso Residencial Vivienda, sin embargo, por su uso turístico se señalizarán los medios de evacuación.

8 Control del humo de incendio.

No es de aplicación este apartado en este caso.

9 Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio.

No es de aplicación al tratarse de uso residencial vivienda y con altura de evacuación menor de 28m.

SI-4. Instalaciones de protección contra incendios

1 Dotación de instalaciones de protección contra incendios.

- En el interior de las viviendas no será necesario por ser origen de evacuación la puerta exterior de ella.
- Si se colocará un extintor de eficacia 21A-113B en cada planta. En este caso se colocará junto al acceso a las viviendas.

2 Señalización de las instalaciones de protección contra incendios.

- Se señalizarán los extintores y el recorrido de evacuación hasta la puerta del portal.

SI-5. Intervención de los bomberos

1 Condiciones de aproximación y entorno

Aproximación a los edificios:

- El edificio es accesible desde el viario público, que cumple los requisitos mínimos de aproximación indicados.

Entorno de los edificios:

- El edificio al no disponer de alturas de evacuación descendentes mayores de 9m no son susceptibles del cumplimiento de esta reglamentación.

2 Accesibilidad por fachada.

La fachada dispone de más de hueco en cada una de las plantas con las siguientes características:

- La altura de alféizar respecto al nivel de planta es menor de 1,20m.
- Sus dimensiones horizontales y verticales son al menos de 0,8m y 1,20m.
- No tienen elementos fijos que impiden la accesibilidad al interior.

SI-6. Resistencia al fuego de la estructura

La resistencia al fuego de la estructura debe ser al menos R30 en plantas sobre rasante.

Para elementos de hormigón armado como es el caso:

Se considera el método de comprobación mediante tablas recogido en el Anejo C del DB.SI. Mediante este método se obtiene la resistencia de los elementos estructurales a la acción representada por la curva normalizada tiempo-temperatura de los elementos estructurales, en función de sus dimensiones y de la distancia equivalente al eje de las armaduras.

Se ha considerado una resistencia al fuego de los elementos estructurales de plantas sobre rasante: **REI 30**:

Pilares:

- Dimensión mínima = 150mm. Distancia mínima equivalente al eje= 15mm. La distancia equivalente se cumple con el recubrimiento genérico de 25mm.

Forjados unidireccionales con bovedilla perdida de hormigón:

- Espesor mínimo de la losa superior = 60mm. Este espesor se consigue mediante la suma de la bovedilla de hormigón o cerámica (≈40mm) y la capa de compresión (50mm).
- Distancia mínima equivalente al eje = 10mm. La distancia equivalente se cumple en el caso de vigueta armada.

Losa:

- Espesor mínimo de la losa = 180mm.
- Distancia mínima equivalente al eje = 10mm. La distancia equivalente se cumple con el recubrimiento de 25mm.

Fernando García Pérez

Arquitecto

ANEXO 2. DB.SU Seguridad de utilización y accesibilidad

ANEXO 2. DB.SU Seguridad de Utilización y Accesibilidad.

SUA-1. Seguridad frente al riesgo de caídas

1 Resbaladicidad de los suelos:l

- No es de aplicación en viviendas.

2 Discontinuidades en el pavimento:

- Los pavimentos no tendrán juntas que presenten un resalto de más de 4mm.
- Ningún pavimento presentará perforaciones o huecos que excedan 1,5cm de diámetro.
- No se dispone ningún escalón aislado.

3 Desniveles

- En el edificio existe una escalera de cuatro tramos que comunica todas las plantas.
- Actualmente la barrera de protección de la escalera es escalable ya que está formada por tres travesaños de madera de elondo colocados horizontalmente. Esta barandilla se deberá sustituir por otra de barrotes verticales de acero separados entre si como máximo 10 cm. y con una altura de 90 cm. Articulo 3.2.3 del DB-SUA
- La ventana que da a la escalera se deberá proteger con un vidrio fijo colocado en el alfeizar que alcance una altura mínima de 110 cm. respecto del pavimento interior.

4 Escaleras y rampas

- No existen rampas.
- La escalera cumple las determinaciones del articulo 4.2. Escaleras de uso general. Sus huellas miden 28 cm y sus tabicas menos de 18,5 cm. Su trazado es recto , de cuatro tramos con tres peldaños como mínimo, y su anchura es de un metro. Cada meseta tiene al menos un metro de longitud ya que corresponde con el ancho de la escalera del siguiente tramo.

5 Limpieza de los cristales exteriores

Todos los vidrios son practicables o accesibles desde el interior y el exterior. La parte inferior de los miradores es ciega.

SUA-2. Seguridad frente al riesgo de impacto o atrapamiento.

1 Impacto

- La altura libre de paso en zonas de circulación es mayor de 2,20m.
- La altura libre en los umbrales de las puertas es de 2m.
- No existen salientes que vuelen más de 15cm en las zonas de circulación.
- Todos los vidrios que tengan alguna parte a una cota inferior a 0,9m y los acristalamientos de las puertas, serán laminares y resistirán sin rotura un impacto de nivel 3.

2 Atrapamiento

Las puertas correderas que se proponen discurren por el interior del tabique por lo que no existe riesgo de atrapamiento.

SUA-3. Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento en recintos

1 Aprisionamiento

Las puertas de los aseos dispondrán de un sistema de desbloqueo desde el exterior.

El accionamiento de la iluminación artificial de los baños y aseos se realizará desde el interior de los mismos.

SUA-4. Seguridad frente al riesgo causado por la iluminación inadecuada

1 Alumbrado normal en zonas de circulación.

- En las zonas de circulación: escaleras, descansillos y pasillos, se dispondrá de una red de luminarias que deberá ser capaz de proporcionar al menos 100 lux.
- El factor de uniformidad media será del 40% mínimo.

2 Alumbrado de emergencia

- Se dispondrá, aunque no es obligatorio, de alumbrado de emergencia sobre el cuadro eléctrico de cada vivienda.
- Se dispondrá de alumbrado de emergencia en los distribuidores de planta y escaleras.

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

No es de aplicación en el presente proyecto.

SUA-6. Seguridad frente al riesgo de ahogamiento

No es de aplicación en piscinas de uso privado.

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

No es de aplicación en este edificio sin garaje.

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

1 Procedimiento de verificación

Si Ne > Na se deberá instalar un sistema de protección contra el rayo.

Ne = Ng x Ae x C1 10-6

Ng Logroño = 3;

Ae = 2370 m^2.

C1 = 0.5

Ne= 3 x 2370 x 0.5 x 10-6 = 0.003555

Ne= 0.003555

Na = (5,5 / C2 x C3 x C4 x C5) x 10-3

C2 = 1, C3 = 1, C4 = 1, C5 = 1

Na = (5,5/1) x 10-3 = 5.5 x 10-3 = 0,0055

Na = 0,0055

Como Ne < Na, No será necesaria la instalación de un sistema de protección contra el rayo.

SUA-9. Accesibilidad

Este apartado del código no es de aplicación debido a que las viviendas, excepto las exigibles otro motivo, , no tienen por qué ser accesibles.

En cualquier caso el portal y el acceso al ascensor es accesible y a pié llano desde la calle. El ascensor a colocar en sustitución al existente tendrá un único embarque y unas dimensiones de 90x120 cm. como garantía del cumplimiento del Documento de Apoyo al DB-SU. Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes

A continuación se hace un pequeño resumen de las medidas a implementar para que los alojamientos sean lo más accesibles posibles .

1 Medidas a implementar.

- La puerta principal estará a pie llano, tendrá una anchura mínima de 80cm y tendrá otra hoja supletoria hasta alcanzar los 130 cm. de anchura.
- Se colocará un videoportero a una altura comprendida entre los 80 y los 120 cm. de la calle.
- Existirá un espacio de giro de 150cm. delante de la puerta del portal y del ascensor.
- La anchura de paso en las zonas comunes es, mínimo, de 120 cm. de ancho.
- Las manillas de las puertas se colocarán a una altura comprendida entre los 80 y los 120cm.
- Los felpudos se colocarán encastrados en el pavimento.
- Los mecanismos eléctricos estarán situados a una altura comprendida entre los 80 y los 120 cm. cuando se trate de elementos de control y entre 40 y 120 cm. cuando sean tomas de corriente o de señal. Su distancia a un rincón se tratará que sea superior a 35 cm.
- Las carpinterías exteriores no son de gran tamaño.

Fernando García Pérez

Arquitecto

ANEXO 3. 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

ANEXO I. 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

En el presente documento se justifica el cumplimiento del Decreto 28/2013, de 13 de septiembre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Autónoma de La Rioja.

CONDICIONES MÍNIMAS

1.1 Superficie mínima:

- Las superficies de todas las viviendas superan los 30 m2. Las viviendas de planta primera, segunda y tercera tienen 74,88 m2 y los estudios de la planta cuarta tienen 30,40 y 32,75 m2.

1.2 Programa mínimo y compartimentación de espacios

- Todas las viviendas cuentan con estar-comedor-cocina y un cuarto de baño con ducha, lavabo e inodoro.
- Las tres primeras plantas, en las que hay una única vivienda, cuentan además con dos dormitorios, uno de ellos con baño incorporado.
- La última planta está compuesta por dos estudios.
- Las superficies del E+C+K de las viviendas es de 29,16 m2, superior a lo que exige la norma: 20 m2.
- A los aseos de los estudios se accede desde un vestíbulo en el que está el lavabo.
- Las viviendas de dos dormitorios cuentan con un segundo aseo al que se accede directamente desde uno de los dormitorios.

1.3 Superficie útil mínima de la cocina:

- Las cocinas están, abiertamente, incorporadas a las estancias.

1.4 Superficie útil mínima de los dormitorios:

- En todas las viviendas, de dos habitaciones, hay uno con más de 10 m2 y el otro tiene una superficie de 9,70 m2 .
- Las viviendas tipo estudio tienen un espacio de dormitorio-estar-cocina de 26,48 y 26,81 m2.

1.5 Superficie útil mínima de los aseos:

- El aseo mínimo tiene 3,58m2, superior a los 2,50 m2 que exige la norma.

1.6 Condiciones de iluminación y ventilación:

- La superficie de los huecos de iluminación será al menos un 10% de la superficie en planta de los recintos y la de ventilación un 50% de ésta. Se justifica en la documentación gráfica.

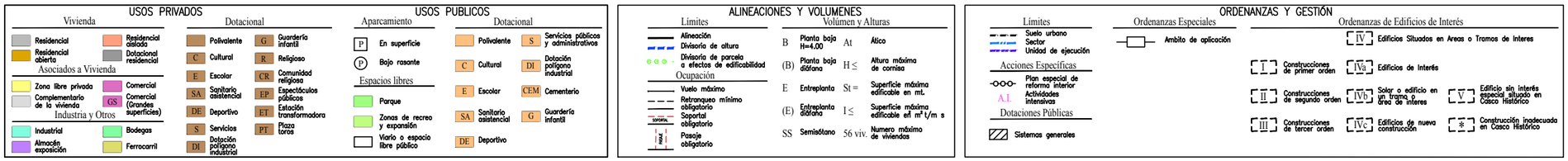
1.7 Secado de la ropa:

- Las viviendas cuentan con lavadora-secadora

1.8 Programa mínimo sanitario:

- Las viviendas cuentan, al menos, con un aseo compuesto de lavabo, ducha e inodoro y una cocina con fregadero, lavadora-secadora, cocina de dos fuegos y nevera.

Fernando García Pérez
Arquitecto



ENCARGO: EN EDIFICIO MALVASIA
5 Apartamentos turísticos asimilables a vivienda
Marqués de Vallejo 16, 3º

CLIENTE: INVERSIONES MALVASIA SL

MALVASÍA
WINE SUITES

FASE: PROYECTO BASICO
TIPO PLANO: SITUACION
Nº PLANO: sit-001
PLANO: SITUACION SOBRE PGM DE LOGROÑO

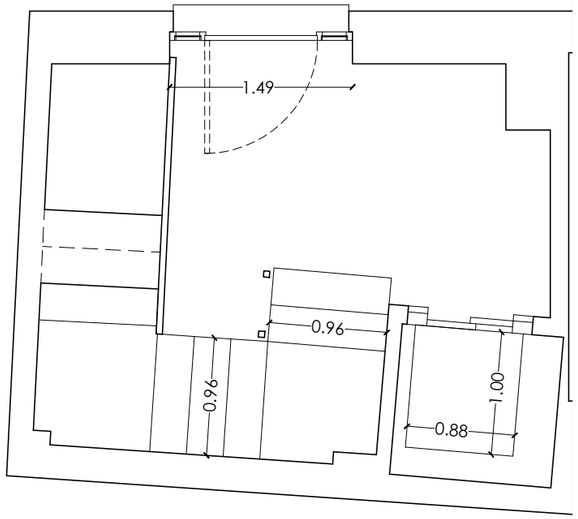
FECHA: 03/03/2025

ORIENTACION: N

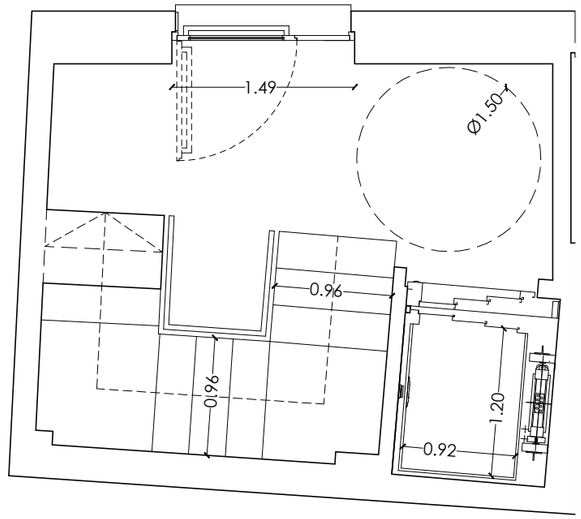
0 5 10 15 20

ESCALAS: A3: 1/500

ARQUITECTOS:
honua
Portales, 5º. 26001
Logroño
www.honua.es
FIRMA:
Fernando García Pérez



ESTADO ACTUAL



PROPUESTA

ENCARGO: EN EDIFICIO MALVASIA
5 Apartamentos turísticos
asimilables a vivienda
Marqués de Vallejo 16

CLIENTE: INVERSIONES MALVASIA SL

MALVASÍA
WINE SUITES

FASE: PROYECTO BASICO
TIPO PLANO: GENERALES
Nº PLANO: gen-001
PLANO: PLANTA BAJA / PORTAL
ESTADO ACTUAL/PROPUESTA
ACOTADA

FECHA: 03/03/2025

ORIENTACION:

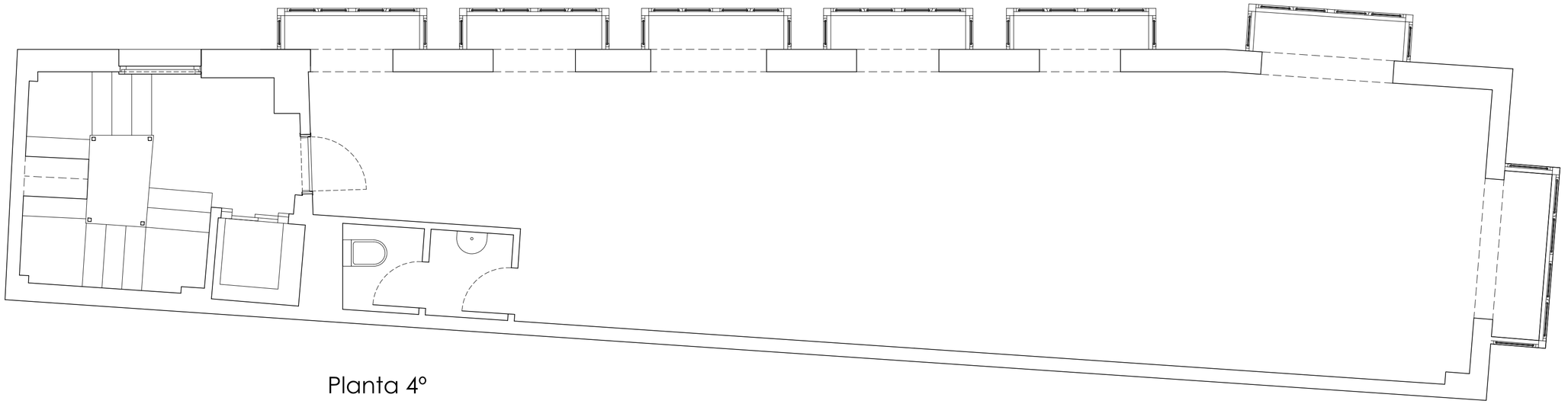
N

0 0.5 1 1.5 2

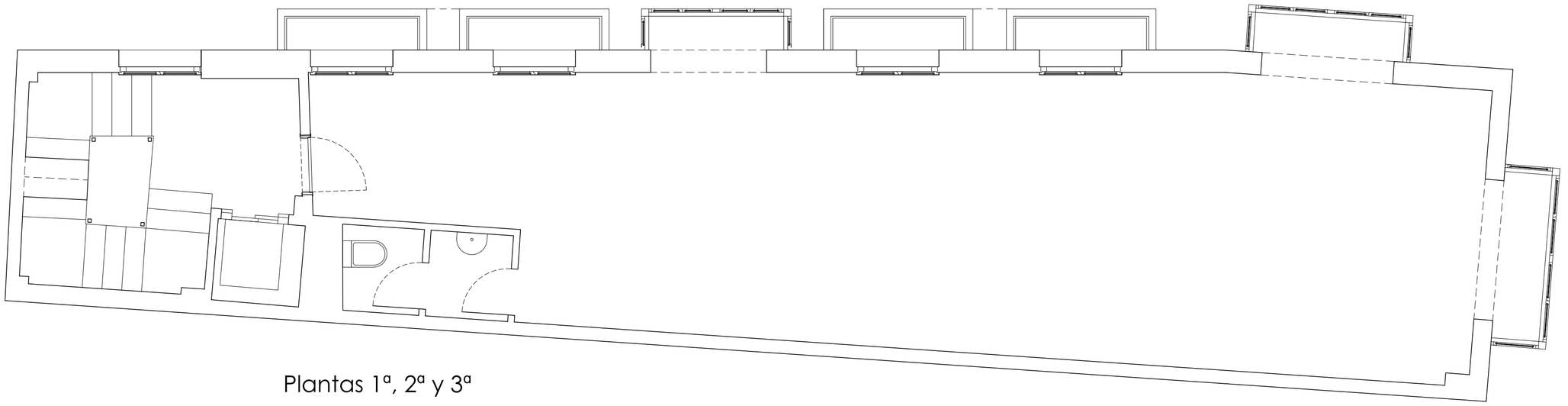
ESCALA: A3: 1/50

ARQUITECTOS:
honua
Portales, 5º. 26001
Logroño
www.honua.es

FIRMA:
Fernando García Pérez



Planta 4º



Plantas 1ª, 2ª y 3ª

ENCARGO: EN EDIFICIO MALVASIA
5 Apartamentos turísticos
asimilables a vivienda
Marqués de Vallejo 16

CLIENTE: INVERSIONES MALVASIA SL

MALVASÍA
WINE SUITES

FASE: PROYECTO BASICO
TIPO PLANO: GENERALES
Nº PLANO: gen-002
PLANO: PLANTAS 1ª, 2ª, 3ª Y 4ª
ESTADO ACTUAL

FECHA: 03/03/2025

ORIENTACION:

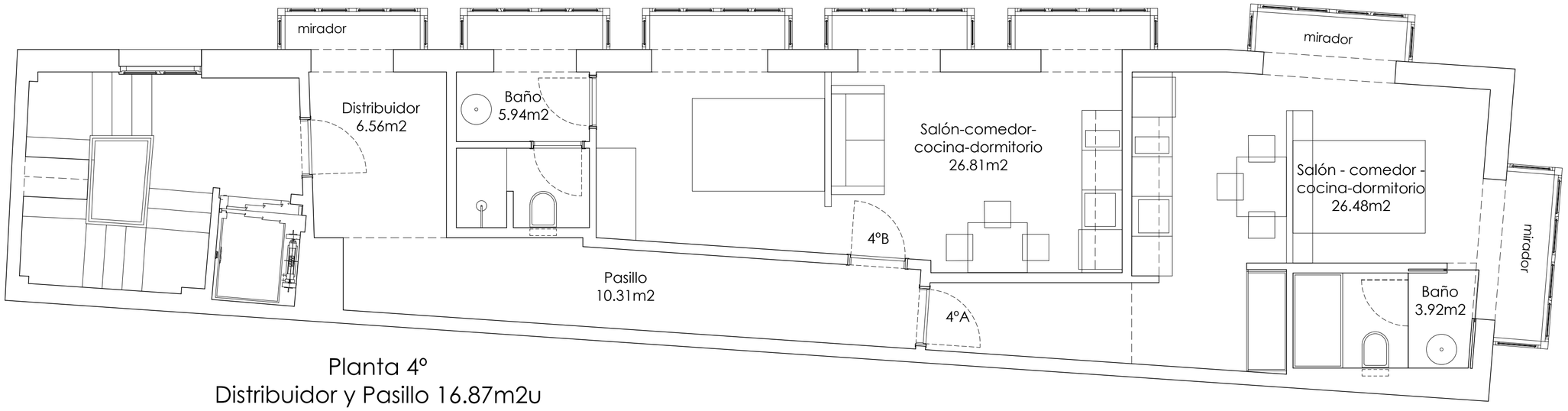
N

0 0.5 1 1.5 2

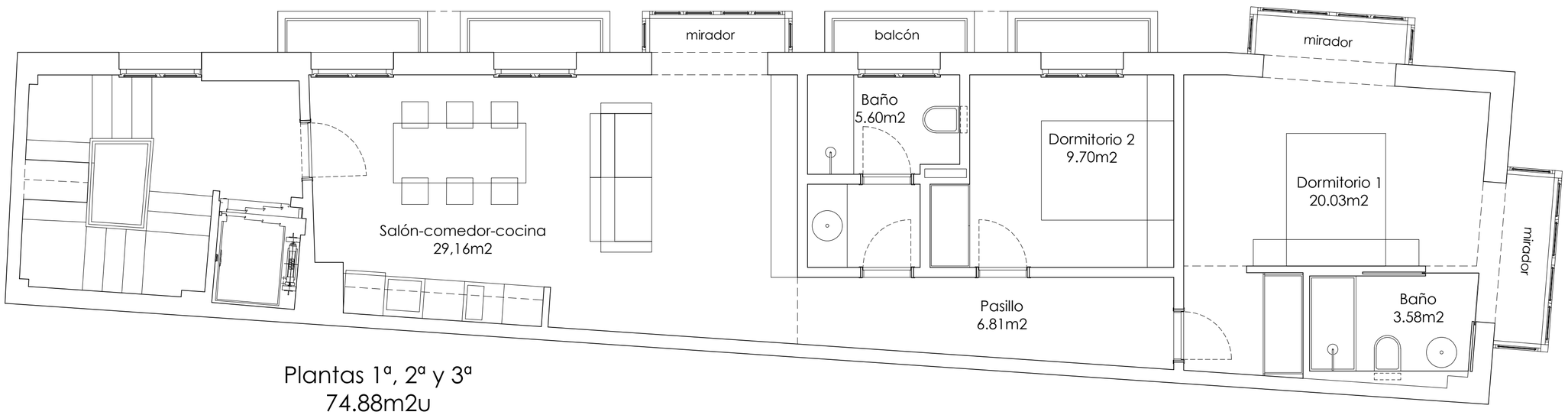
ESCALAS: A2: 1/50

ARQUITECTOS:
honua
Portales, 5º. 26001
Logroño
www.honua.es

FIRMA:
Fernando García Pérez



Planta 4º
Distribuidor y Pasillo 16.87m2u
+
A: 30.40m2u + B: 32.75m2u



Plantas 1ª, 2ª y 3ª
74.88m2u

ENCARGO: EN EDIFICIO MALVASIA
5 Apartamentos turísticos
asimilables a vivienda
Marqués de Vallejo 16

CLIENTE: INVERSIONES MALVASIA SL

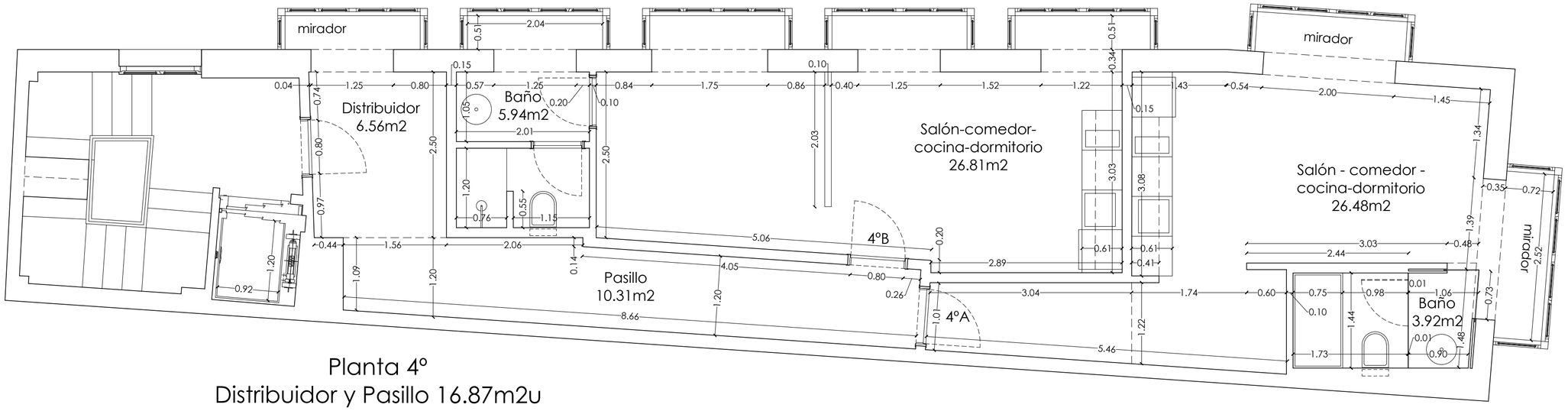
MALVASÍA
WINE SUITES

FASE: PROYECTO BASICO
TIPO PLANO: GENERALES
Nº PLANO: gen-003
PLANO: PLANTAS 1ª, 2ª, 3ª Y 4ª
AMUEBLADAS
PROPUESTA
FECHA: 03/03/2025

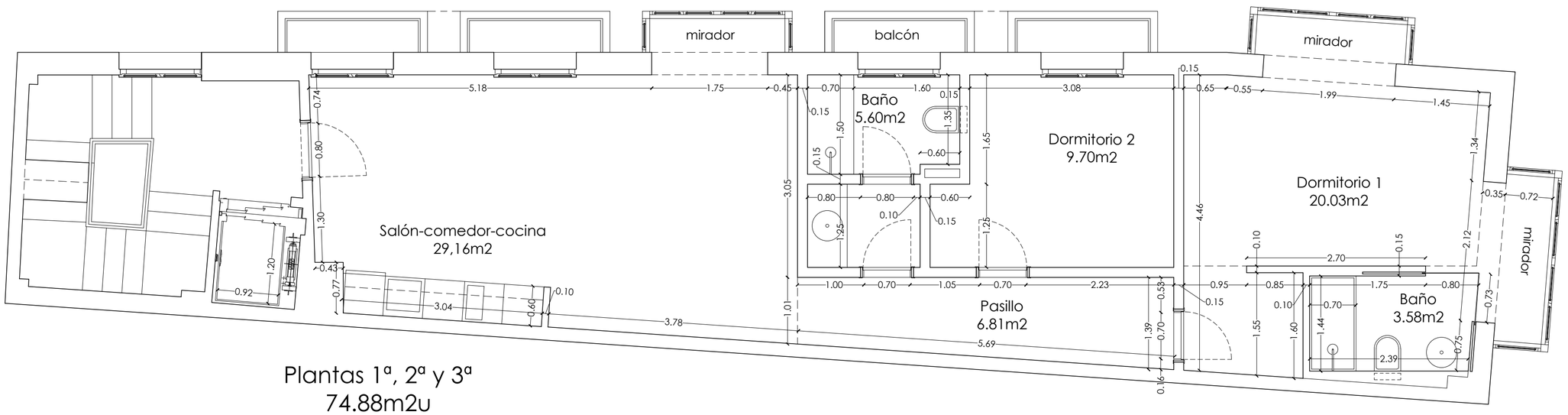
ORIENTACION:
N

0 0.5 1 1.5 2
ESCALAS: A2: 1/50

ARQUITECTOS:
honua
Portales, 5º. 26001
Logroño
www.honua.es
FIRMA:
Fernando García Pérez



Planta 4º
Distribuidor y Pasillo 16.87m2u
+
A: 30.40m2u + B: 32.75m2u



Plantas 1ª, 2ª y 3ª
74.88m2u

ENCARGO: EN EDIFICIO MALVASIA
5 Apartamentos turísticos
asimilables a vivienda
Marqués de Vallejo 16

CLIENTE: INVERSIONES MALVASIA SL

MALVASÍA
WINE SUITES

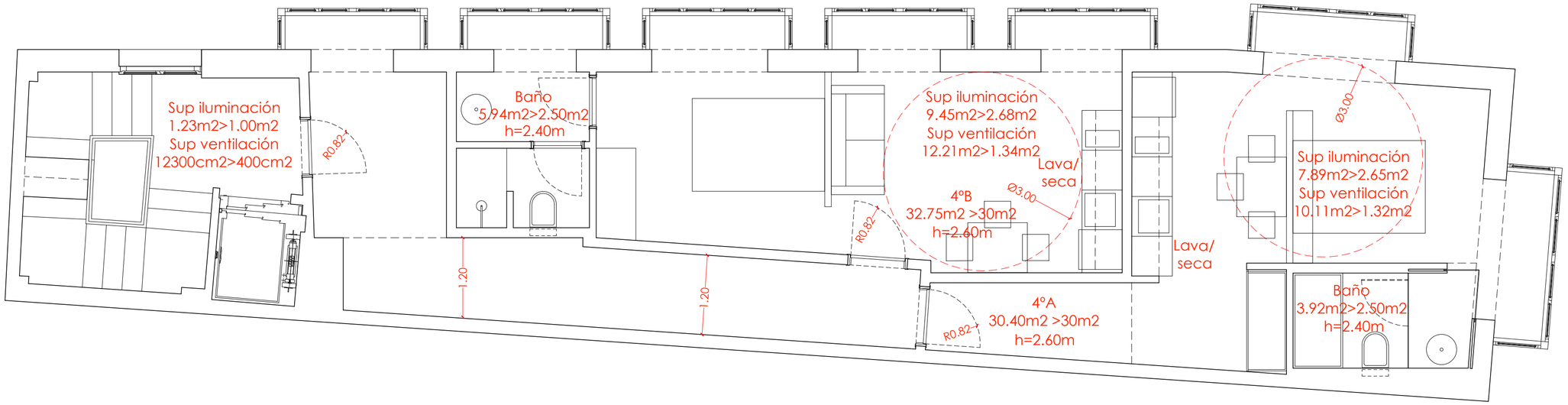
FASE: PROYECTO BASICO
TIPO PLANO: GENERALES
Nº PLANO: gen-004
PLANO: PLANTAS 1ª, 2ª, 3ª Y 4ª
ACOTADAS.

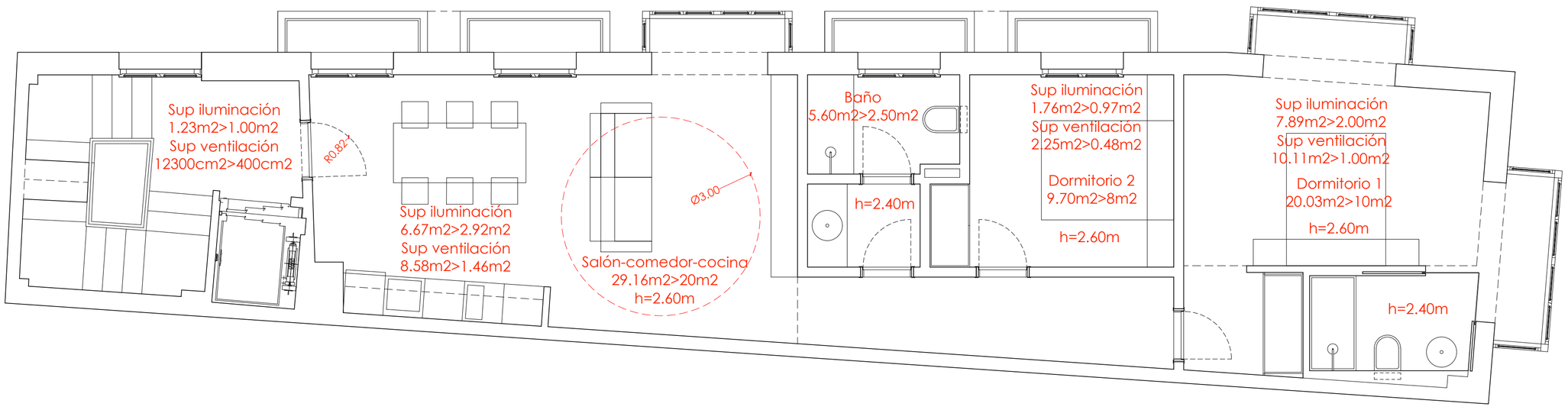
FECHA: 03/03/2025

ORIENTACION:

0 0.5 1 1.5 2
ESCALA: A2: 1/50

ARQUITECTOS:
honua
Portales, 5º. 26001
Logroño
www.honua.es
FIRMA:
Fernando García Pérez





ENCARGO: EN EDIFICIO MALVASIA
5 Apartamentos turísticos
asimilables a vivienda
Marqués de Vallejo 16

CLIENTE: INVERSIONES MALVASIA SL

MALVASÍA
WINE SUITES

FASE: PROYECTO BASICO
TIPO PLANO: GENERALES
Nº PLANO: gen-005
PLANO: PLANTAS 1ª, 2ª, 3ª Y 4ª
CUMPLIMIENTO DE HABITABILIDAD

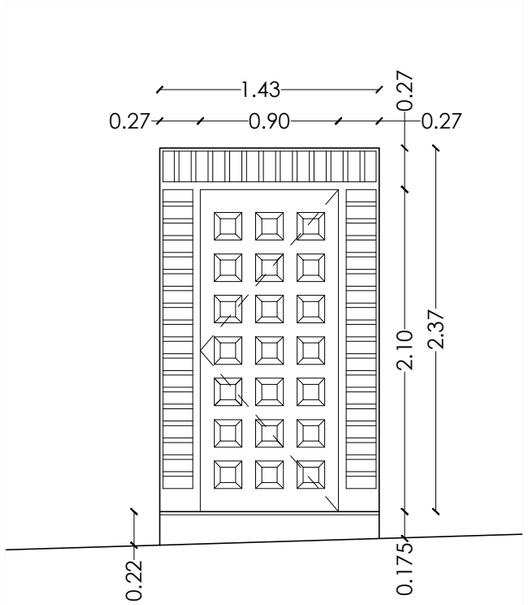
FECHA: 03/03/2025

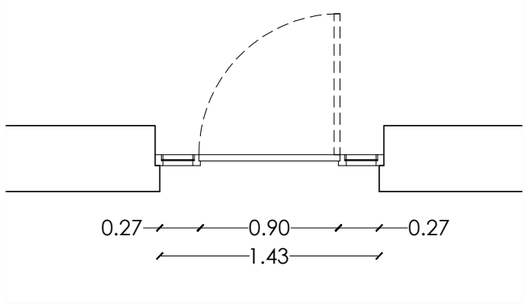
ORIENTACION:

0 0.5 1 1.5 2

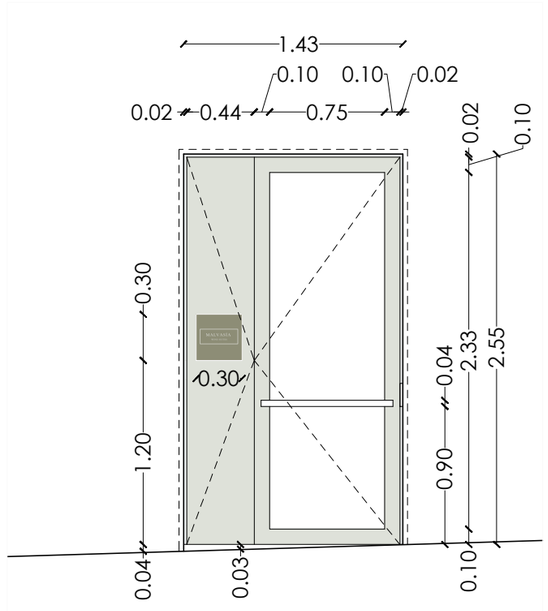
ESCALA: A2: 1/50

ARQUITECTOS:
honua
Portales, 5º. 26001
Logroño
www.honua.es
FIRMA:
Fernando García Pérez

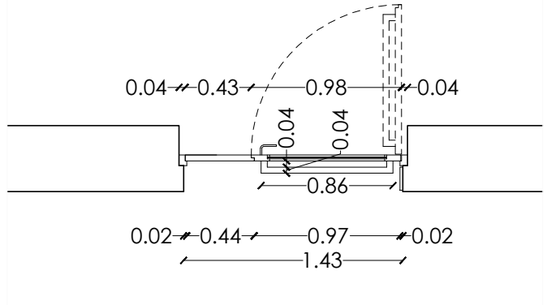




ESTADO ACTUAL



Puerta de madera y cristal de dos hojas,
una ciega y otra acristaladada. Tirador
exterior y manilla interior.



PROPUESTA

ENCARGO: EN EDIFICIO MALVASIA
5 Apartamentos turísticos
asimilables a vivienda
Marqués de Vallejo 16

CLIENTE: INVERSIONES MALVASIA SL

MALVASÍA
WINE SUITES

FASE: PROYECTO BASICO
TIPO PLANO: CARPINTERIA
Nº PLANO: car-001
PLANO: PUERTA DE PORTAL
ESTADO ACTUAL / PROPUESTA

FECHA: 03/03/2025

ORIENTACION:

N

0 0.5 1 1.5 2

ESCALA: A3: 1/40

ARQUITECTOS:
honua
Portales, 5º. 26001
Logroño
www.honua.es
FIRMA:
Fernando García Pérez