

**PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE OFICINAS PARA APARTAMENTOS TURÍSTICOS DE USO  
RESIDENCIAL VIVIENDA**

**C/ MARQUÉS DE VALLEJO 16. 26001. LOGROÑO. LA RIOJA.**



**Estado del edificio 2025**

**ARQUITECTO:**

**SERGIO ROJO VEA**

**CONTESTACIÓN A OFICIO DE REPAROS DE 31 MARZO DE 2025**

**EXPEDIENTE URB 20-2025/0042**

## INDICE

<b>1. ANTECEDENTES .....</b>	<b>3</b>
1.1. Agentes.....	3
1.2. Legislación .....	3
1.1.1. <i>Legislación nacional</i> .....	3
1.1.2. <i>Normativa autonómica (La Rioja)</i> .....	4
1.1.3. <i>Normativa municipal de Logroño</i> .....	4
<b>2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD .....</b>	<b>4</b>
2.1. Proceso productivo .....	4
2.2. Personal .....	4
2.3. Maquinaria.....	5
2.4. Repercusiones de la actividad en el entorno.....	5
<b>3. ESQUEMAS DE SISTEMAS DE VENTILACIÓN, CLIMATIZACIÓN Y EXTRACCIÓN DE GASES Y OLORES.....</b>	<b>5</b>
<b>4. CUMPLIMIENTO ARTÍCULOS 2.2.40 Y 2.4.6 DEL PGM.....</b>	<b>5</b>
<b>5. TIPO, CANTIDADES Y GESTIÓN DE RESIDUOS.....</b>	<b>5</b>
<b>6. VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES.....</b>	<b>5</b>
<b>7. CUMPLIMIENTO DE LA ORDENANZA MUNICIPAL CONTRA LA EMISIÓN DE RUIDOS Y VIBRACIONES.....</b>	<b>5</b>
<b>8. INDICACIÓN DE SOLICITUD DE INSCRIPCIONES NECESARIAS EN ORGANISMOS SECTORIALES .....</b>	<b>6</b>
<b>9. COMUNICACIÓN DE VERTIDOS ASIMILABLES A DOMÉSTICOS .....</b>	<b>6</b>

## **1. ANTECEDENTES**

### **1.1. Agentes**

El proyecto lo encarga INVERSIONES MALVASÍA con CIF B31473895, y con domicilio calle Marqués de Vallejo 16, con código postal 26001 de Logroño.

El arquitecto receptor del encargo es el colegiado nº 839 del Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja Don Sergio Rojo Vea, con DNI 16582779D y domicilio profesional en calle Hermanos Moroy 1 Oficina 13 de Logroño.

La presente memoria ambiental se justifica porque uno de los objetivos del proyecto es la reforma del edificio, que actualmente tiene uso de oficinas, para destinarlo a uso de apartamentos turísticos de uso Residencial Vivienda.

### **1.2. Legislación**

La presente memoria se redacta atendiendo a los requisitos establecidos por las diferentes normativas, que, en materia de evaluación o impacto ambiental, regulan las actividades económicas que se pretenden realizar en este caso en Suelo Urbano.

Se presenta a continuación una lista no exhaustiva de legislación que regulan los requisitos a cumplir por los distintos agentes:

#### **1.1.1. Legislación nacional**

##### **Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental**

La actividad no requiere una evaluación ambiental ordinaria ni simplificada, no obstante, no genera impactos significativos, ya que no altera las condiciones constructivas del inmueble y para su correcta implantación no es necesario alterar su estructura constructiva.

##### **Ley 7/2022, de residuos y suelos contaminados para una economía circular**

Se presentará en la fase de Proyecto de Ejecución un Estudio de Gestión de Residuos que prevea y gestione correctamente los residuos, en especial durante la fase de obras (RCDs). Se presenta no obstante en esta fase un Estudio de Gestión de Residuos para la fase previa de derribo de particiones interiores.

También impulsa el uso eficiente de recursos, que afecta a la selección de materiales y consumo energético.

##### **Código Técnico de la Edificación (CTE)**

El uso de apartamentos turísticos tiene incidencia ambiental en los siguientes apartados

- DB-HS3: Calidad del aire interior (ventilación).
- DB-HR: Protección frente al ruido.
- DB-HE: Ahorro de energía.
- DB-SUA: Accesibilidad.

Por lo que, durante la fase de Proyecto de Ejecución, se aportará la justificación del cumplimiento de los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación.

### **1.1.2. Normativa autonómica (La Rioja)**

La Comunidad Autónoma puede tener disposiciones específicas en materia de medio ambiente, ruido, turismo o residuos.

#### **Ley 5/2002 de Protección del Medio Ambiente de La Rioja.**

La ley de Medio Ambiente tiene su ámbito en la protección del agua, la atmósfera, el suelo, el subsuelo, el clima, la fauna, la flora y el paisaje, que son ámbitos no afectados por las obras de reforma que en este proyecto se presentan.

### **1.1.3. Normativa municipal de Logroño**

El Ayuntamiento aplica

#### **Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente Urbano**

Las actividades a implantar son de TIPO I Residencial, según el artículo 8.2 de la ordenanza. Estas actividades no prevén índices de ruido superiores a los indicados en el artículo 14.1, dado que no hay maquinarias ni actividades industriales

## **2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD**

### **2.1. Proceso productivo**

No hay procesos productivos

### **2.2. Personal**

No se precisa personal de recepción

### **2.3. Maquinaria**

No se precisa

### **2.4. Repercusiones de la actividad en el entorno**

La actividad no presenta un gran aumento en la densidad de ocupación ni supone la alteración del modo de uso del edificio. La gente aparca en las inmediaciones en parkings ya previstos al efecto, como el parquin del Espolón o el parquin de la calle 11 de junio

## **3. ESQUEMAS DE SISTEMAS DE VENTILACIÓN, CLIMATIZACIÓN Y EXTRACCIÓN DE GASES Y OLORES**

Los sistemas de ventilación y climatización están regulados por el Código Técnico y el Reglamento de las Instalaciones Térmicas (CTE y RITE)

## **4. CUMPLIMIENTO ARTÍCULOS 2.2.40 Y 2.4.6 DEL PGM**

La reforma del local no lleva consigo la implantación de un uso, solo su adecuación arquitectónica, por lo que no está sometida a Licencia Ambiental conforme a la Ley 5/2002 de 8 de octubre.

La evacuación de humos o gases son asimilables a domésticos

## **5. TIPO, CANTIDADES Y GESTIÓN DE RESIDUOS**

Las actividades para implantar no superan los estándares de viviendas

## **6. VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES**

Los vertidos de aguas residuales se efectuarán a través de la instalación de saneamiento existente del edificio. No se prevén ni se precisan separadores de grasas y otros, ya que los residuos son asimilables a domésticos.

## **7. CUMPLIMIENTO DE LA ORDENANZA MUNICIPAL CONTRA LA EMISIÓN DE RUIDOS Y VIBRACIONES**

Las actividades a implantar son de TIPO I Residencial, según el artículo 8.2 de la ordenanza. Estas actividades no prevén índices de ruido superiores a los indicados en el artículo 14.1, dado que no hay maquinarias ni actividades industriales

## **8. INDICACIÓN DE SOLICITUD DE INSCRIPCIONES NECESARIAS EN ORGANISMOS SECTORIALES**

Las inscripciones necesarias se efectuarán cuando el inquilino del local pretenda implantarse en el mismo, y solicitará su inscripción en el momento de la implantación

## **9. COMUNICACIÓN DE VERTIDOS ASIMILABLES A DOMÉSTICOS**

Asimismo, el titular de la actividad, de acuerdo con la vigente Ordenanza Municipal del Uso del Alcantarillado y Control de Vertidos de Aguas Residuales (B.O.R. 4-02-93; 19-03-98; 9-04-98), declarará en el momento de iniciar la actividad, que sus vertidos al alcantarillado municipal serán asimilables cuantitativa y cualitativamente a los de un agua residual doméstica. Y que, en consecuencia, no requerirá solicitar Permiso de Vertido al entenderse éste concedido de forma tácita.

En Logroño, a 10 de septiembre de 2025

Firmado, Sergio Rojo Veja

