

MEMORIA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIO PARA APARTAMENTOS TURÍSTICOS

SITUACIÓN: C/Rodríguez Paterna 2
26001, Logroño, La Rioja

PROMOTOR: Industrias Clavijo S.L.

FECHA: Mayo de 2025.



JESÚS ÁNGEL DUQUE CHASCO
Dr. Arquitecto Col. 783 en el COAR y 3211 en el COAVN

JAD DESARROLLOS SOSTENIBLES S.L.
C/ Ortega y Gasset, 14 bajo 2b, 26007, Logroño
Tfno.: 941 509371
e-mail: oficina@jadarquitectos.com
www.jadarquitectos.com

MEMORIA



PROYECTO BÁSICO PARA LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIO PARA APARTAMENTOS TURÍSTICOS

SITUACIÓN: C/Rodríguez Paterna 2
26001, Logroño, La Rioja

PROMOTOR: Industrias Clavijo S.L.

FECHA: Mayo de 2025.

ÍNDICE

1	MEMORIA DESCRIPTIVA	5
1.1	IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PROYECTO.....	5
1.2	AGENTES	5
1.2.1	PROMOTOR	5
1.2.2	PROYECTISTA.....	5
1.2.3	OTROS TÉCNICOS.....	5
1.3	INFORMACIÓN PREVIA: ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA	6
1.4	DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA INTERVENCIÓN	10
1.4.1	DESCRIPCIÓN GENERAL	10
1.4.2	MARCO LEGAL APLICABLE DE ÁMBITO ESTATAL, AUTONÓMICO Y LOCAL	12
1.4.3	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA	13
1.4.4	DESCRIPCIÓN DE LA GEOMETRÍA DEL EDIFICIO, VOLUMEN, ACCESOS Y EVACUACIÓN	16
1.4.5	SUPERFICIES ÚTILES Y CONSTRUIDAS	17
1.4.6	DESCRIPCIÓN GENERAL DE LOS PARÁMETROS QUE DETERMINAN LAS PREVISIONES TÉCNICAS A CONSIDERAR EN EL PROYECTO	19
1.5	PRESTACIONES DEL EDIFICIO	20
1.5.1	PRESTACIONES PRODUCTO DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS BÁSICOS DEL CTE	20
1.5.2	REQUISITOS FUNCIONALES DEL EDIFICIO	21
1.5.3	PRESTACIONES QUE SUPERAN LOS UMBRALES ESTABLECIDOS EN EL CTE	22
1.5.4	LIMITACIONES DE USO DEL EDIFICIO	22
2	MEMORIA CONSTRUCTIVA	23
2.1	DEMOLICIONES	23
2.2	SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO	23
2.3	SISTEMA ESTRUCTURAL	23
2.4	SISTEMA ENVOLVENTE.....	23
2.4.1	SUELOS EN CONTACTO CON EL TERRENO	23
2.4.2	FACHADAS	23
2.4.3	CUBIERTAS.....	23
2.5	SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN	23
2.6	SISTEMA ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES	23
2.6.1	SISTEMA DE TRANSPORTE	23
2.6.2	PROTECCIÓN FRENTE A LA HUMEDAD	23
2.6.3	FONTANERÍA.....	24
2.6.4	EVACUACIÓN DE AGUAS.....	24
2.6.5	INSTALACIONES TÉRMICAS.....	24
2.6.6	VENTILACIÓN.....	24
2.6.7	ELECTRICIDAD.....	24
2.6.8	PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	24
2.6.9	PARARRAYOS.....	24
3	CUMPLIMIENTO DEL CTE.....	25
3.1	CTE DB SI: SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO.....	25
3.1.1	CTE DB SI 1: PROPAGACIÓN INTERIOR.....	26
3.1.2	CTE DB SI 2: PROPAGACIÓN EXTERIOR	28
3.1.3	CTE DB SI 3: EVACUACIÓN DE LOS OCUPANTES	30
3.1.4	CTE DB SI 4: INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	32
3.1.5	CTE DB SI 5: INTERVENCIÓN DE LOS BOMBEROS.....	32
3.1.6	CTE DB SI 6: RESISTENCIA AL FUEGO DE LA ESTRUCTURA	33
3.2	CTE DB SUA: SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD.....	34

3.2.1	SUA 1 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAÍDAS.....	34
3.2.2	SUA 2 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE IMPACTO O DE ATRAPAMIENTO	38
3.2.3	SUA 3 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE APRISIONAMIENTO EN RECINTOS	39
3.2.4	SUA 4: SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR ILUMINACIÓN INADECUADA	39
3.2.5	SUA 5 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR SITUACIONES DE ALTA OCUPACIÓN	41
3.2.6	SUA 6 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE AHOGAMIENTO	41
3.2.7	SUA 7 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR VEHÍCULOS EN MOVIMIENTO	41
3.2.8	SUA 8 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR LA ACCIÓN DEL RAYO	41
3.2.9	SUA 9: ACCESIBILIDAD	41
4	CUMPLIMIENTO DE OTRAS NORMATIVAS.....	44
4.1	JUSTIFICACIÓN DEL D. 10/2017. REGLAMENTO DE TURISMO	44
4.1.1	ART 55: DEFINICIÓN.....	44
4.1.2	ART 58: CONSERJERÍA Y RECEPCIÓN.....	44
4.1.3	ART 59: REQUISITOS MÍNIMOS Y COMUNES A TODOS LOS ALOJAMIENTOS.....	44
4.1.4	ART 61 SUPERFICIES MÍNIMAS	45
4.1.5	ART 62 APARTAMENTOS ADAPTADOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	45
5	MEMORIA AMBIENTAL. DECRETO 29/2018 DE 20 DE SEPTIEMBRE	46
5.1	CARACTERÍSTICAS DE LA ACTIVIDAD.....	46
5.2	INCIDENCIA EN EL MEDIO AMBIENTE	46
5.3	RESIDUOS Y EMISIONES CONTAMINANTES	46
5.3.1	RESIDUOS SÓLIDOS.....	46
5.3.2	SANEAMIENTO	46
5.3.3	EMISIONES.....	46
5.4	FUENTES DE RUIDO Y VIBRACIONES	46
5.5	GENERACIÓN DE OLORES, CALOR Y OTRAS RADIACIONES	46
6	RESUMEN DE PRESUPUESTO.....	47
7	CONCLUSIÓN	48
8	ANEXOS	49
8.1	ANEXO I. CONDICIONES SOBRE EDIFICIOS DE IV ORDEN (PGM LOGROÑO)	49
8.1.1	DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO	49
8.1.2	ESTADO DE CONSERVACIÓN.....	52
8.1.3	ESTADO DE HABITABILIDAD. CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS	54
8.1.4	MEDIDAS DE ACTUACIÓN QUE SE PROPONEN	55

1 MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PROYECTO

Título	Proyecto básico de Rehabilitación de Edificio para Apartamentos turísticos
Objeto	Proyecto básico para la rehabilitación de un edificio construido en 1918 para albergar apartamentos turísticos
Situación	C/Rodríguez Paterna 2 26001, Logroño, La Rioja

1.2 AGENTES

1.2.1 PROMOTOR

Promotor	INDUSTRIAS CLAVIJO S.L. CIF/NIF: B26066928 C/Gran Vía del Rey Juan Carlos I, 26001, Logroño, La Rioja
-----------------	---

1.2.2 PROYECTISTA

Proyectista	J.A.D. DESARROLLOS SOSTENIBLES S.L. CIF/NIF: B31808355 Dirección: C/ Ortega y Gasset, 14 bajo 2b, 26007, Logroño, La Rioja Dr. Arquitecto: JESÚS ÁNGEL DUQUE, colegiado 783 en el C.O.A.R. y 3211 en el C.O.A.V.N. NIF: 16577230A
--------------------	--

1.2.3 OTROS TÉCNICOS

Director de Obra	El proyectista
Director de Ejecución	A designar por el promotor
Constructor	A designar por el promotor

1.3 INFORMACIÓN PREVIA: ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

Emplazamiento

Ubicado en el centro de Logroño

Linda:


- Norte: Dominio público. Calle Hospital Viejo
- Sur: Calle Yerros y Parcela 5919822WN4051N
- Este: Parcela 5919823WN4051N
- Oeste: Calle Rodríguez Paterna

Datos catastrales

Calle Rodríguez Paterna 2

Superficie de parcela: 456 m²

Superficie construida: 1.260 m²



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5919801WN4051N0001MZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL RODRIGUEZ PATERNA 2
26001 LOGROÑO [LA RIOJA]

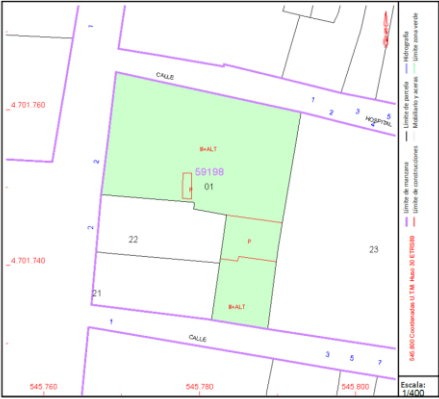
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 1.260 m2
Año construcción: 1918

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/00/01	82
COMERCIO	1/00/02	52
OSIO HOSTEL	1/00/03	45
ALMACEN	1/00/04	49
OSIO HOSTEL	1/00/05	126
ALMACEN	1/00/06	73
VIVIENDA	1/01/01	359
VIVIENDA	1/02/01	359
VIVIENDA	1/03/01	115

PARCELA

Superficie gráfica: 456 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 13 de Mayo de 2025

Datos de la edificación existente

Los datos de la edificación existente se han tomado con escaneo digital del edificio.

DESCRIPCIÓN GENERAL

Se trata de un edificio con planta baja, 2 alzadas y bajocubierta
Edificado en 1918

Actualmente destinado a vivienda.
La planta baja se destina a locales comerciales.
La planta primera se destina a 2 viviendas.
La planta segunda se destina a 3 viviendas.
La planta bajocubierta se destina a 3 viviendas.

Presenta fachada a calle Rodríguez Paterna, flanqueada por cuatro miradores de carpintería metálica y vidrio.

La fachada Sur recae a patio de manzana.

Se emplea, en plantas alzadas el enfoscado de mortero como elemento de acabado de fachada.

En planta baja encontramos zócalo con muro de mampostería de piedra con diversas zonas revestidas mediante enfoscado de mortero pintado

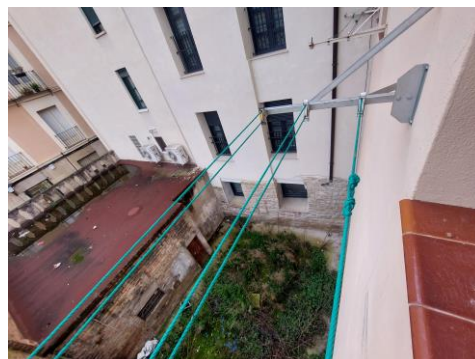
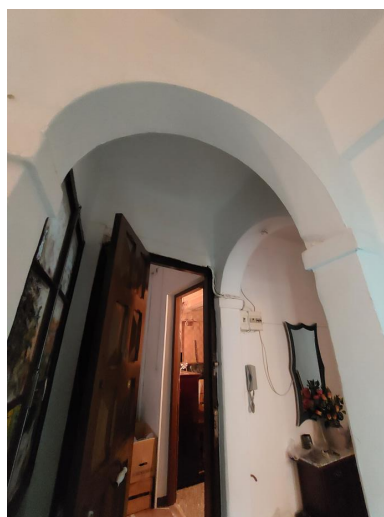
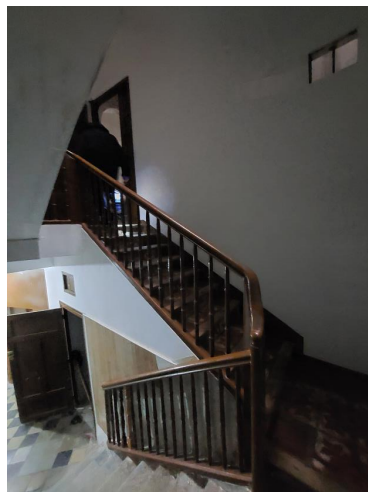
La cubierta se construye, y se manifiesta, desordenada, sin ninguna presencia ni valor artística, siendo su función únicamente al de garantizar la salubridad al edificio. Es inclinada con capa de protección de teja cerámica.

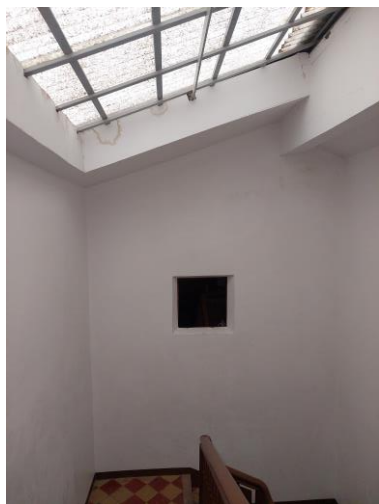
El edificio se construye con muros de carga de ladrillo y forjados de madera. Actualmente en buen estado.

En el conjunto de planos de estado actual que se aporta queda convenientemente descrita la edificación existente.

ESTADO DE CONSERVACIÓN.

SIST ESTRUCTURAL	No presenta aparentemente problemas de seguridad estructural.
SIST ENVOLVENTE	Presentas puntos de infiltración de agua de lluvia a través de su envolvente.
SIST DELIMITACIÓN	Presenta una inadecuación de uso a la realidad social actual y al uso proyectado del edificio por lo que deberá procederse a su sustitución
SIST ACABADOS	En mal estado. Debe procederse a su sustitución
SIST EQUIPAMIENTO	Adolece de equipamiento alguno y debe adecuarse al uso destinado
SIST INSTALACIONES	No existen o son inadecuadas no garantizando el uso de las mismas con seguridad, por lo que deben ser sustituidas





Antecedentes proyecto

de La información necesaria para la redacción del proyecto (geometría, dimensiones, superficie del solar de su propiedad e información urbanística), ha sido aportada por el promotor para ser incorporada a la presente memoria.

Igualmente, el promotor ha aportado y deberá aportar los estudios complementarios necesarios para la caracterización del terreno y de la estructura que sean solicitados por el proyectista.

1.4 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA INTERVENCIÓN

1.4.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

Descripción general del edificio	El edificio proyectado corresponde a la tipología de residencial [Apartamentos turísticos] Dispone de planta baja, 2 alzadas, y bajocubierta.
Programa de necesidades	Todo el edificio se destina a apartamentos turísticos El programa de necesidades que se recibe por parte de la propiedad para la redacción del presente se sustancia en: <ul style="list-style-type: none">• Construcción de edificio de 20 apartamentos turísticos
Uso característico del edificio	Residencial
Otros usos previstos	No se prevén.
Relación con el entorno	La tipología del edificio responde a las determinaciones pormenorizadas y la normativa de aplicación común a las edificaciones próximas en el entorno.
Espacios exteriores adscritos	Cuenta con patio interior de parcela

**Descripción de la
intervención proyectada**

Se pretende habilitar el edificio para Apartamentos turísticos

Ello conlleva superar las limitaciones propias que presenta la configuración actual del edificio para garantizar unas condiciones de confort adecuadas.

La propuesta pretende resolver las anteriores limitaciones salvaguardando sus constantes tipológicas y sus elementos singulares.

Actualmente la cubierta se configura mediante un caos de faldones seguramente dando respuestas a distintas necesidades del edificio a lo largo de su vida.

Se trata de un edificio de interés en el casco antiguo calificado como IV orden caso A según el Plan General Municipal de Logroño. En este tipo de edificaciones se autorizarán las actuaciones dirigidas a la conservación general de 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.

Actualmente la cubierta del edificio se manifiesta desordenada, con algunos de los faldones curvados, mansardas con una construcción deficiente....

En la intervención se considera obligado solucionar este aspecto dotando al edificio de una cubierta clara y limpia a 2 aguas que potencie la composición de la fachada principal, manifestando así todo el edificio una imagen más serena.

Para ello se tomará la línea de alero de la fachada principal (Calle Rodríguez Paterna) y se continuará por la calle Hospital Viejo. Se utilizará una cobertura de teja árabe con aproximadamente un 37% de pendiente (tomada de la actual en su faldón hacia C/Rodríguez Paterna) y mantendrá la configuración a 2 aguas entre las fachadas de Calle Hospital Viejo y Patio de manzana. Se adjunta documentación gráfica

En la fachada principal se propone la rehabilitación y consolidación de los elementos de cerrajería tales como miradores y barandillas de forja. El estado de los ornamentos es bueno no requiriéndose actuación alguna aparte de limpieza y pintura. El enfoscado de cemento recibirá una capa de pintura adicional.

En la fachada C/ Hospital Viejo, se proponen nuevos huecos en plantas alzadas que doten a esta fachada de un orden y ritmo adecuados. El enfoscado de cemento recibirá una capa de pintura adicional.

La intervención en el interior del edificio consiste en la modificación del sistema de delimitación espacial adecuándolo a las nuevas necesidades del programa funcional. Se construirá con tabiquería ligera de cartón yeso y cerámica en ocasiones.

En el sistema estructural, se dispondrá de una capa de compresión armada sobre todas las viguetas para mejorar su comportamiento a flexión y capacidad de carga.

La escalera existente, se mantiene dado que cumple con las prescripciones del código técnico para el uso Residencial.

1.4.2 MARCO LEGAL APLICABLE DE ÁMBITO ESTATAL, AUTONÓMICO Y LOCAL

El presente proyecto cumple el Código Técnico de la Edificación, satisfaciendo las exigencias básicas para cada uno de los requisitos básicos de 'Seguridad estructural', 'Seguridad en caso de incendio', 'Seguridad de utilización y accesibilidad', 'Higiene, salud y protección del medio ambiente', 'Protección frente al ruido' y 'Ahorro de energía y aislamiento térmico', establecidos en el artículo 3 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

En el proyecto se ha optado por adoptar las soluciones técnicas y los procedimientos propuestos en los Documentos Básicos del CTE, cuya utilización es suficiente para acreditar el cumplimiento de las exigencias básicas impuestas en el CTE.

1.4.2.1 EXIGENCIAS BÁSICAS NO APLICABLES EN EL PRESENTE PROYECTO

1. **Exigencia básica SUA 5:** Seguridad frente al riesgo causado por situaciones de alta ocupación
Las condiciones establecidas en DB SUA 5 se aplican a los graderíos de estadios, pabellones polideportivos, centros de reunión, otros edificios de uso cultural, etc. previstos para más de 3000 espectadores de pie. Por lo tanto, para este proyecto, no es de aplicación.
2. **Exigencia básica SUA 6:** Seguridad frente al riesgo de ahogamiento
El edificio no dispone de piscina por lo tanto no le es de aplicación
3. **Exigencia básica SUA 7:** Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento
El edificio no dispone de aparcamiento por lo tanto no le es de aplicación.

1.4.2.2 CUMPLIMIENTO DE OTRAS NORMATIVAS ESPECÍFICAS

1.4.2.2.1 ESTATALES

CODIGO ESTRUCTURAL	Se cumple con las prescripciones de la Instrucción de hormigón estructural y se complementan sus determinaciones con los Documentos Básicos de Seguridad Estructural
NCSE-02	Se cumple con los parámetros exigidos por la Norma de construcción sismorresistente, que se justifican en la memoria de estructuras del proyecto de ejecución
REBT	Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones técnicas complementarias (ITC) BT 01 a BT 51
RIPCI	Reglamento de instalaciones de protección contra incendios (RIPCI)
RITE	Reglamento de instalaciones térmicas en edificios (RITE)
RCD	Producción y gestión de residuos de construcción y demolición
R.D. 1627/97	Disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción
R.D. 235/13	Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios

1.4.2.2.2 AUTONÓMICAS

LACC RIOJA	Ley 1/2023, de 31 de enero, de accesibilidad universal de La Rioja
LOTUR	Ley 5/2006 de 4 de mayo de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en adelante LOTUR.
D 10/2017	Reglamento General de Turismo de La Rioja

1.4.2.2.3 LOCALES

PGM	Plan General Municipal de Logroño
------------	-----------------------------------

1.4.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

1.4.3.1 PARÁMETROS GENERALES

La normativa urbanística de aplicación más pormenorizada se deriva de la aplicación de la normativa urbanística del plan general de Logroño

Normativa de aplicación	
Planeamiento General	Identificación: Plan General Municipal de Logroño Aprobado definitivamente: 15 enero de 2002 Vigente desde su publicación en BOR 26/02/2002

Notas:

Clasificación, categorización y régimen de protección			
Clasificación del suelo	URBANO Categoría: CONSOLIDADO		
Calificación urbanística	RESIDENCIAL		
Uso del suelo	Característico (CAR): RESIDENCIAL Compatible: (COM): Los no prohibidos con condiciones. Prohibido: Talleres Servicio/ Industria /Estaciones de Servicio/Autoservicio mayor 3000m² /Hipermercado /Establecimiento comercial mayor de 5000m²/Venta directa en fábrica /Hospital Veterinario /Campo de Tiro/Discotecas ,salas de Baile		
Área de ordenación detallada	Identificación	Superficie (m ²)	
	CENTRO HISTÓRICO	CENTRO HISTÓRICO	NP
	TOTAL		
Elementos protegidos	Edificio situado en área de interés IV caso A		

Notas:

Condiciones de parcela			
Parámetro	Referencia a:	Proyecto	Planeamiento
Superficie mínima	Art 3.2.1	456 m ²	>66 m ²
Frente mínimo	Art 3.2.1	16,20 m	>3 m
Otras condiciones			

Condiciones de uso			
Parámetro	Referencia a:	Proyecto	Planeamiento
Uso global del proyecto	Art 2.2.3	Residencial	(CAR)
Usos por plantas:			
Baja	Art 2.2.3	Residencial	(CAR)
Tipo	Art 2.2.3	Residencial	(CAR)
Reserva de aparcamientos	Art 3.3.5	Sin aparcamiento	Excluido Centro Histórico

Condiciones de uso			
Parámetro	Referencia a:	Proyecto	Planeamiento
Reserva de otros			
Otras consideraciones			
Notas:			

Condiciones de volumen			
Parámetro	Referencia a:	Planeamiento	Proyecto
Numero de plantas	Art. 3.5.12	El actual de la edificación	El actual de la edificación
Coeficiente de edificabilidad	NP		
Ocupación	NP		
Altura máxima a alero	Art. 3.5.12	La actual de la edificación	La actual de la edificación
Altura max/min planta baja	NP		
Altura max/min planta entreplanta	NP		
Altura max/min plantas piso	NP		
Pendiente de Cubierta	Art. 3.5.12	La actual de la edificación	La actual de la edificación
Condiciones de semisótano	NP		
Condiciones de ático	NP		
Cuerpos volados cerrados	Art 3.5.15	Conservación	Conservación
Balcones	Art 3.5.15	5% anchura de calle	Enrasados
Alero	Art 3.5.15	Semejante existente	Semejante existente

Notas:

Según el artículo 3.5.13 :

- También podrá admitirse la cubierta plana cuando sea necesario para la ubicación de instalaciones para la eficiencia energética en edificios existentes. Este supuesto se podrá aplicar cuando se justifique la imposibilidad de ubicación conforme a la normativa general, ocupando la superficie mínima necesaria y situándola de forma que se consiga la menor visibilidad desde la vía pública, dando continuidad a la pendiente de la cubierta inclinada mediante celosía tipo tramex o similar.

-Se opta por esta solución para ocultar las máquinas de climatización.

Según el art 3.5.12:

ALTURA DE CORNISA.

Edificios sometidos a las ordenanzas I, II, III y Iva.

1. Caso de conservación de la fachada. Se mantendrán tanto la altura de cornisa como la disposición volumétrica existentes.

a) La posibilidad de unir entresuelos con plantas bajas se estudiará en el documento anexo citado en el artículo 3.5.2, y se podrá aceptar en función de la solución planteada y del interés del edificio.

b) Excepcionalmente se permitirá proponer en dicho documento una ligera elevación del alero cuando en la última planta reconocida por el planeamiento concurren las siguientes circunstancias:

- Que la situación actual infrinja alguna norma relacionada con la habitabilidad de dicha planta, que se solventaría con la sobre elevación.

- Que el recrecido necesario no altere significativamente la composición general de la fachada.

- Que no incida negativamente en la línea de cornisa general del tramo de calle.

La aplicación de esta excepción es discrecional por parte de la Corporación. En ningún caso la variación de la altura de cornisa será mayor de un metro.

Debido a la recomposición de la cubierta se opta por unificar la línea de alero en todo el edificio y eliminar los saltos de la fachada C/Hospital Viejo.

Condiciones de estéticas			
Parámetro	Referencia a:	Planeamiento	Proyecto
Material de cubierta	Art 3.5.13	Solución edificio original	Solución edificio original
Material de fachada	Art. 3.5.2	Conservación	Conservación

Condiciones derivadas del régimen de protección			
Parámetro	Referencia a:	Planeamiento	Proyecto
Tipo de actuación	Art 3.5.6	Conservación general	Conservación general
Anexo de actuación	Art 3.5.2	Aportar Anexo	Se aporta anexo 1

Notas:

1.4.4 DESCRIPCIÓN DE LA GEOMETRÍA DEL EDIFICIO, VOLUMEN, ACCESOS Y EVACUACIÓN

Descripción de la geometría del edificio	El edificio proyectado corresponde a la tipología de viviendas plurifamiliares en bloque adosado en el centro urbano de la ciudad, compuesto de 3 plantas sobre rasante.
Volumen	El volumen del edificio resulta de la aplicación de la normativa urbanística
Accesos	El acceso se produce por la fachada de la calle Rodríguez Paterna
Evacuación	La evacuación del edificio se produce por la fachada que da a la calle Rodríguez Paterna

1.4.5 SUPERFICIES ÚTILES Y CONSTRUIDAS

PLANTA	ESTANCIA	SUPERFICIE SALÓN-COCINA	SUPERFICIE DORMITORIO	SUPERFICIE COCINA-SALÓN-DORMITORIO	SUPERFICIE MIRADOR	SUPERFICIE BAÑO	SUP. ÚTIL CERRADA	SUP. ÚTIL ABIERTA	TOTAL SUP. ÚTIL	SUP. CONSTRUIDA
--------	----------	-------------------------	-----------------------	---------------------------------------	--------------------	-----------------	-------------------	-------------------	-----------------	-----------------

PLANTA BAJA	Vestíbulo entrada						10.50 m ²		226.30 m ²	365.00 m ²
	Distribuidor planta baja						26.60 m ²			
	Conserjería-recepción						10.00 m ²			
	Cuadro eléctrico						1.00 m ²			
	Cuarto basuras						14.80 m ²			
	Apartamento 101	28.50 m ²	20.00 m ²			5.60 m ²	54.10 m ²			
	Apartamento 102			29.50 m ²		3.20 m ²	32.70 m ²			
	Apartamento 103			33.90 m ²		3.10 m ²	37.00 m ²			
	Apartamento 104	22.00 m ²	12.00 m ²			5.60 m ²	39.60 m ²			

PLANTA PRIMERA	Escaleras PB-P1						7.50 m ²		274.00 m ²	370.00 m ²
	Distribuidor planta primera						29.30 m ²			
	Apartamento 201			32.20 m ²		3.60 m ²	35.80 m ²			
	Apartamento 202			29.70 m ²		3.00 m ²	32.70 m ²			
	Apartamento 203			31.00 m ²	1.10 m ²	3.50 m ²	34.50 m ²	1.50 m ²		
	Apartamento 204			33.30 m ²	1.10 m ²	4.00 m ²	37.30 m ²	1.50 m ²		
	Apartamento 205			28.10 m ²		3.00 m ²	31.10 m ²			
	Apartamento 206			28.50 m ²		3.00 m ²	31.50 m ²			
	Apartamento 207			28.30 m ²		3.00 m ²	31.30 m ²			

PLANTA SEGUNDA	Escaleras P1-P2						7.50 m ²		279.00 m ²	370.00 m ²
	Distribuidor planta segunda						31.30 m ²			
	Apartamento 301			33.80 m ²		3.70 m ²	37.50 m ²			
	Apartamento 302			30.50 m ²		3.00 m ²	33.50 m ²			
	Apartamento 303			31.00 m ²	1.10 m ²	3.50 m ²	34.50 m ²	1.50 m ²		
	Apartamento 304			33.10 m ²	1.10 m ²	5.10 m ²	38.20 m ²	1.50 m ²		
	Apartamento 305			28.00 m ²		3.00 m ²	31.00 m ²			
	Apartamento 306			28.00 m ²		3.00 m ²	31.00 m ²			
	Apartamento 307			28.50 m ²		3.00 m ²	31.50 m ²			

PLANTA	ESTANCIA	SUPERFICIE SALÓN-COCINA	SUPERFICIE DORMITORIO	SUPERFICIE COCINA-SALÓN-DORMITORIO	SUPERFICIE MIRADOR	SUPERFICIE BAÑO	SUP. ÚTIL CERRADA	SUP. ÚTIL ABIERTA	TOTAL SUP. ÚTIL	SUP. CONSTRUIDA
PLANTA BAJOCUBIERTA	Escaleras P2-Pbc						7.50 m ²		139.80 m ²	204.47 m ²
	Distribuidor planta bajocubierta						20.20 m ²			
	Distribuidor instalaciones						3.00 m ²			
	Distribuidor servicio						2.30 m ²			
	Instalaciones						23.00 m ²			
	Almacén						21.50 m ²			
	Apartamento 401			28.00 m ²		3.00 m ²	31.00 m ²			
	Apartamento 402			28.30 m ²		3.00 m ²	31.30 m ²			

919.10 m ²	1309.47 m ²
-----------------------	------------------------

1.4.6 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LOS PARÁMETROS QUE DETERMINAN LAS PREVISIONES TÉCNICAS A CONSIDERAR EN EL PROYECTO

1.4.6.1 SISTEMA ESTRUCTURAL

1.4.6.1.1 CIMENTACIÓN

En principio la propuesta no afecta a la cimentación actual del edificio

1.4.6.1.2 ESTRUCTURA PORTANTE VERTICAL

La propuesta conserva la estructura portante del edificio de muros de carga

1.4.6.1.3 ESTRUCTURA PORTANTE HORIZONTAL

La propuesta conserva la estructura horizontal del edificio y le añadirá una capa de compresión armada y colaborante a los forjados de madera para aumentar su resistencia y reducir su flecha.

1.4.6.2 SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN

Las necesarias para garantizar las prestaciones referidas en el CTE a las exigencias de protección contra el ruido, seguridad y habitabilidad

1.4.6.3 SISTEMA ENVOLVENTE

Las necesarias para garantizar las prestaciones referidas en el CTE a las exigencias de salubridad y eficiencia energética.

1.4.6.4 SISTEMA DE ACABADOS

Proporcionar las garantías necesarias para la habitabilidad y durabilidad, así como las prestaciones estéticas pactadas entre promotor y proyectista.

1.4.6.5 SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL

En el presente proyecto, se han elegido los materiales y los sistemas constructivos que garantizan las condiciones de higiene, salud y protección del medio ambiente, alcanzando condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y disponiendo de los medios para que no se deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, con una adecuada gestión de los residuos que genera el uso previsto en el proyecto.

1.4.6.6 SISTEMA DE SERVICIOS

Servicios externos al edificio necesarios para su correcto funcionamiento:

Suministro de agua	Se dispone de acometida de abastecimiento de agua apta para el consumo humano. La compañía suministradora aporta los datos de presión y caudal correspondientes.
Evacuación de aguas	Existe red de alcantarillado municipal disponible para su conexión en las inmediaciones del solar.
Suministro eléctrico	Se dispone de suministro eléctrico con potencia suficiente para la previsión de carga total del edificio proyectado.
Telefonía y TV	Existe acceso al servicio de telefonía disponible al público, ofertado por los principales operadores.
Telecomunicaciones	Se dispone infraestructura externa necesaria para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados por la normativa vigente.
Recogida de residuos	El municipio no dispone de sistema de recogida de basuras.
Otros	

1.5 PRESTACIONES DEL EDIFICIO

1.5.1 PRESTACIONES PRODUCTO DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS BÁSICOS DEL CTE

1.5.1.1 SEGURIDAD

Seguridad estructural (DB SE)

Resistir todas las acciones e influencias que puedan tener lugar durante la ejecución y uso, con una durabilidad apropiada en relación con los costos de mantenimiento, para un grado de seguridad adecuado.

Evitar deformaciones inadmisibles, limitando a un nivel aceptable la probabilidad de un comportamiento dinámico y degradaciones o anomalías inadmisibles.

Conservar en buenas condiciones para el uso al que se destina, teniendo en cuenta su vida en servicio y su coste, para una probabilidad aceptable.

Seguridad en caso de incendio (DB SI)

Se han dispuesto los medios de evacuación y los equipos e instalaciones adecuados para hacer posible el control y la extinción del incendio, así como la transmisión de la alarma a los ocupantes, para que puedan abandonar o alcanzar un lugar seguro dentro del edificio en condiciones de seguridad.

El edificio tiene fácil acceso a los servicios de los bomberos. El espacio exterior inmediatamente próximo al edificio cumple las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción.

El acceso desde el exterior está garantizado, y los huecos cumplen las condiciones de separación para impedir la propagación del fuego entre sectores.

No se produce incompatibilidad de usos.

La estructura portante del edificio se ha dimensionado para que pueda mantener su resistencia al fuego durante el tiempo necesario, con el objeto de que se puedan cumplir las anteriores prestaciones. Todos los elementos estructurales son resistentes al fuego durante un tiempo igual o superior al del sector de incendio de mayor resistencia.

No se ha proyectado ningún tipo de material que por su baja resistencia al fuego, combustibilidad o toxicidad pueda perjudicar la seguridad del edificio o la de sus ocupantes.

Seguridad de utilización y accesibilidad (DB SUA)

Los suelos proyectados son adecuados para favorecer que las personas no resbalen, tropiecen o se dificulte la movilidad, limitando el riesgo de que los usuarios sufran caídas.

Los huecos, cambios de nivel y núcleos de comunicación se han diseñado con las características y dimensiones que limitan el riesgo de caídas, al mismo tiempo que se facilita la limpieza de los acristalamientos exteriores en condiciones de seguridad.

Los elementos fijos o practicables del edificio se han diseñado para limitar el riesgo de que los usuarios puedan sufrir impacto o atrapamiento.

Los recintos con riesgo de aprisionamiento se han proyectado de manera que se reduzca la probabilidad de accidente de los usuarios.

En las zonas de circulación interiores y exteriores se ha diseñado una iluminación adecuada, de manera que se limita el riesgo de posibles daños a los usuarios del edificio, incluso en el caso de emergencia o de fallo del alumbrado normal.

El diseño del edificio facilita la circulación de las personas y la sectorización con elementos de protección y contención en previsión del riesgo de aplastamiento, para limitar el riesgo causado por situaciones con alta ocupación.

En las zonas de aparcamiento o de tránsito de vehículos, se ha realizado un diseño adecuado para limitar el riesgo causado por vehículos en movimiento.

El dimensionamiento de las instalaciones de protección contra el rayo se ha realizado de acuerdo al Documento Básico SUA 8 Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo.

El acceso al edificio y a sus dependencias se ha diseñado de manera que se permite a las personas con movilidad y comunicación reducidas la circulación por el edificio en los términos previstos en el Documento Básico SUA 9 Accesibilidad y en la normativa específica.

1.5.1.2 HABITABILIDAD

Salubridad (DB HS)

En el presente proyecto se han dispuesto los medios que impiden la penetración de agua o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños, con el fin de limitar el riesgo de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los edificios y en sus cerramientos como consecuencia del agua procedente de precipitaciones atmosféricas, de escorrentías, del terreno o de condensaciones.

El edificio dispone de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida de tal forma que se facilite la adecuada separación en origen de dichos residuos, la recogida selectiva de los mismos y su posterior gestión.

Se han previsto los medios para que los recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante su uso normal, con un caudal suficiente de aire exterior y con una extracción y expulsión suficiente del aire viciado por los contaminantes.

Se ha dispuesto de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, con caudales suficientes para su funcionamiento, sin la alteración de las propiedades de aptitud para el consumo, que impiden los posibles retornos que puedan contaminar la red, disponiendo además de medios que permiten el ahorro y el control del consumo de agua.

Los equipos de producción de agua caliente dotados de sistemas de acumulación y los puntos terminales de utilización disponen de unas características tales que evitan el desarrollo de gérmenes patógenos.

El edificio proyectado dispone de los medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas en ellos de forma independiente o conjunta con las precipitaciones atmosféricas y con las escorrentías.

Protección frente al ruido (DB HR)

Los elementos constructivos que conforman los recintos en el presente proyecto tienen unas características acústicas adecuadas para reducir la transmisión del ruido aéreo, del ruido de impactos y del ruido y vibraciones de las instalaciones propias del edificio, así como para limitar el ruido reverberante.

Ahorro de energía y aislamiento térmico (DB HE)

El edificio dispone de una envolvente de características tales que limita adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad, del uso del edificio y del régimen de verano-invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduce el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

El edificio dispone de las instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes, regulando el rendimiento de las mismas y de sus equipos.

El edificio dispone de unas instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente con un sistema de control que permite ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimiza el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnen unas determinadas condiciones.

Se ha previsto para la demanda de agua caliente sanitaria la incorporación de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio.

1.5.2 REQUISITOS FUNCIONALES DEL EDIFICIO

Utilización

Los núcleos de comunicación (escaleras y ascensores, en su caso), se han dispuesto de forma que se reduzcan los recorridos de circulación y de acceso a los apartamentos.

En los apartamentos se ha primado también la reducción de recorridos de circulación, evitando los espacios residuales como pasillos, con el fin de que la superficie sea la necesaria y adecuada al programa requerido.

Las superficies y las dimensiones de las dependencias se ajustan a los requisitos del mercado, cumpliendo los mínimos establecidos por la normativa de turismo vigente.

Acceso a los servicios

Se ha proyectado el edificio de modo que se garanticen los servicios de telecomunicación así como de telefonía y audiovisuales.

1.5.3 PRESTACIONES QUE SUPERAN LOS UMBRALES ESTABLECIDOS EN EL CTE.

Por expresa voluntad del promotor se ha incluido un sistema de detección y alarma de incendio aun no siendo exigible por el CTE DB SI.

1.5.4 LIMITACIONES DE USO DEL EDIFICIO

Limitaciones de uso del edificio en su conjunto

El edificio sólo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto.

La dedicación de alguna de sus dependencias a un uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de nueva licencia.

Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni menoscabe las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.

Limitaciones de uso de las dependencias

Aquellas que incumplan las precauciones, prescripciones y prohibiciones de uso referidas a las dependencias del inmueble, contenidas en el Manual de Uso y Mantenimiento del edificio.

Limitaciones de uso de las instalaciones

Aquellas que incumplan las precauciones, prescripciones y prohibiciones de uso de sus instalaciones, contenidas en el Manual de Uso y Mantenimiento del edificio.

2 MEMORIA CONSTRUCTIVA

2.1 DEMOLICIONES

Se prevé la demolición de los elementos siguientes:

- Cubierta
- Tabiquería interior
- Carpintería exterior

Además, se prevé:

- Apertura de huecos en muros de carga existente mediante apeo estructural

2.2 SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO

No se interviene.

2.3 SISTEMA ESTRUCTURAL

No se actúa sobre los muros de carga

Se ejecutará una capa de compresión adicional a los forjados de madera

Se ejecutará una estructura metálica para soportar la nueva cubierta.

2.4 SISTEMA ENVOLVENTE

2.4.1 SUELOS EN CONTACTO CON EL TERRENO

Se ejecutará una solera de hormigón armado sobre enchado de grava. Sobre ésta se colocará un aislamiento de XPS del espesor necesario según el CTE DB HE.

2.4.2 FACHADAS

Las fachadas actuales son muros de ladrillo con un espesor variable que va desde los 40 a los 60 cm. A éstos muros se les adosará un aislamiento térmico de lana mineral y un trasdosado de Placa de yeso laminado.

Se colocarán ventanas de aluminio o PVC y vidrios bajoemisivos conforme al CTE DB HE

2.4.3 CUBIERTAS

Se ejecutará cubierta inclinada con cobertura de teja árabe sobre rastreles en la mayor parte de cubierta.

Se ejecutará una cubierta plana en la zona de instalaciones.

Se cubrirá esa zona de instalaciones mediante una reja tipo "tramex" que de continuidad a la cubierta inclinada.

2.5 SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN

Se ejecutarán tabiquerías de placa de yeso laminado.

Se ejecutarán puertas de paso abatibles ciegas.

2.6 SISTEMA ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES

2.6.1 SISTEMA DE TRANSPORTE

Se instalará un ascensor eléctrico conforme al CTE.

2.6.2 PROTECCIÓN FRENTE A LA HUMEDAD

El edificio se sitúa en el término municipal de Logroño (La Rioja), en un entorno de clase 'E1' siendo de una altura de 22.2 m. Le corresponde, por tanto, una zona eólica 'B', con grado de exposición al viento 'V2', y zona pluviométrica IV.

El tipo de terreno de la parcela (grava) presenta un coeficiente de permeabilidad de 1×10^{-2} cm/s, sin nivel freático (Presencia de agua: baja), siendo su preparación sin intervención

2.6.3 FONTANERÍA

El edificio dispone de medios adecuados para el suministro de agua apta para el consumo al equipamiento higiénico previsto, 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.

El diseño y dimensionamiento se realiza con base a los apartados 3 y 4, respectivamente, del DB HS 4 Suministro de agua. Para el cálculo de las pérdidas de presión se utilizan las fórmulas de Colebrook-White y Darcy-Weisbach, para el cálculo del factor de fricción y de la pérdida de carga, respectivamente.

2.6.4 EVACUACIÓN DE AGUAS

El edificio dispone de los medios adecuados para extraer de forma segura y salubre las aguas residuales generadas en el edificio, junto con la evacuación de las aguas pluviales generadas por las precipitaciones atmosféricas y las escorrentías debidas a la situación del edificio.

El diseño y dimensionamiento de la red de evacuación de aguas del edificio se realiza en base a los apartados 3 y 4 del BS HS 5 Evacuación de aguas.

2.6.5 INSTALACIONES TÉRMICAS

Se instalará un sistema de climatización mediante un sistema de expansión a gas de volumen variable mediante unidades exteriores y unidades interiores de conductos. Dicho sistema equipará un sistema de recuperación de calor residual para la generación de ACS.

2.6.6 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 para facilitar un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.

2.6.7 ELECTRICIDAD

Se ejecutará una instalación conforme al REBT

2.6.8 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Se ejecutará una instalación conforme al CTE DB SI y el RIPCI.

2.6.9 PARARRAYOS

Se ejecutará una instalación conforme al CTE DB SUA8

3 CUMPLIMIENTO DEL CTE

3.1 CTE DB SI: SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

Este Documento Básico (DB) tiene por objeto establecer reglas y procedimientos que permiten cumplir las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio. Las secciones de este DB se corresponden con las exigencias básicas SI 1 a SI 6. La correcta aplicación de cada Sección supone el cumplimiento de la exigencia básica correspondiente. La correcta aplicación del conjunto del DB supone que se satisface el requisito básico "Seguridad en caso de incendio".

El objetivo del requisito básico "Seguridad en caso de incendio" consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de un edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de forma que, en caso de incendio, se cumplan las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes.

De acuerdo con el comentario de la página 82 del CTE DB SI (comentado) en la definición de Uso Residencial Público el USO del proyecto básico sea el de **RESIDENCIAL VIVIENDA**:

Uso Residencial Público

Edificio o *establecimiento* destinado a proporcionar alojamiento temporal, regentado por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes y que puede disponer de servicios comunes, tales como limpieza, comedor, lavandería, locales para reuniones y espectáculos, deportes, etc. Incluye a los hoteles, hostales, residencias, pensiones, apartamentos turísticos, etc.

Apartamentos turísticos

La referencia a "apartamentos turísticos" alude a establecimientos tipo apartotel dotados con los servicios y zonas comunes que se citan en la definición, no a apartamentos normales que se gestionen bajo un régimen que, aunque se considere turístico por la administración competente, carece de relevancia para los objetivos de los documentos básicos DB SI y DB SUA.

Apartamentos turísticos en uso residencial vivienda

Desde el punto de vista de la seguridad contra incendios, en un edificio de apartamentos llamados "turísticos" que en todo sea comparable a otro de apartamentos "no turísticos", es decir, de uso Residencial Vivienda, no hay nada que haga que el riesgo de incendio para los ocupantes sea mayor y que justifique que las condiciones de protección contra incendios deban ser diferentes y más severas. Ni siquiera la supuesta "no familiaridad" de los ocupantes con el edificio, si la configuración del edificio es la normal y habitual de un edificio de apartamentos, incluso aunque tenga algunos servicios comunes que en sí mismos no representen un riesgo y que también sean frecuentes en edificios de viviendas, como pueda ser una recepción similar a una conserjería, una piscina, etc.

Como conclusión, dichos apartamentos "turísticos", se deben clasificar como uso Residencial Vivienda, por lo que una reconversión a dicha actividad no se considera un cambio de uso a efectos del DB SI. Todo ello al margen y sin perjuicio del control que se quiera y se les deba aplicar desde el punto de vista administrativo, económico, fiscal, sanitario, etc.

El anterior criterio es válido, tanto si se trata de algunos apartamentos de un edificio, como si se trata de todos. Y tanto si se trata de un edificio existente, como si se trata de una obra nueva.

No obstante lo anterior, hay que tener en cuenta que la ocupación de los apartamentos utilizados bajo un régimen turístico suele ser mayor que la de las viviendas (1 pers/20 m²) por lo cual se debe cumplir la exigencia de SI 3-2.1 según la cual se deben aplicar densidades de ocupación mayores cuando estas sean previsibles, las cuales en este caso serían las resultantes de los ratios de ocupación que establezca la administración turística que conceda las autorizaciones correspondientes a la actividad.

Viviendas unifamiliares utilizadas bajo uso turístico

Los edificios de vivienda unifamiliar utilizados bajo un régimen turístico deben cumplir las condiciones que establece el DB SI para el uso Residencial Vivienda, ya que la no familiaridad de los ocupantes con los recorri-

3.1.1 CTE DB SI 1: PROPAGACIÓN INTERIOR

3.1.1.1 COMPARTIMENTACIÓN EN SECTORES DE INCENDIO

Un sector es un espacio de un edificio separado de otras zonas del mismo por elementos constructivos delimitadores resistentes al fuego durante un periodo de tiempo determinado, en el interior del cual se puede confinar, o excluir, el incendio para que no se pueda propagar a, o desde, otra parte del edificio.

El uso general del edificio es **RESIDENCIAL VIVIENDA**.

RESUMEN DE SUPERFICIES		
SECTOR	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE LÍMITE CTE
Sector Residencial Vivienda. Planta baja, primera, segunda y bajocubierta	1232,27 m ²	2.500 m ²

Tal y como indica la tabla 1.1 del CTE DB SI 1 los elementos que separan viviendas entre sí deben ser al menos **EI-60**.

La altura de evacuación es de 10.11 m. por lo tanto la resistencia al fuego de paredes, techos y puertas debe ser **EI-60**

3.1.1.2 LOCALES Y ZONAS DE RIESGO ESPECIAL

Aquellas zonas pertenecientes a un sector, en las que el inicio del incendio es más probable se califican como locales y zonas de riesgo especial con el objeto de poder aumentar el grado de protección frente al incendio.

Los locales y zonas de riesgo especial integrados en los edificios se clasifican conforme a los grados, bajo, medio o alto.

Los locales destinados a albergar instalaciones o equipos regulados por reglamentos específicos se regirán además por las condiciones que establezcan dichos reglamentos.

LOCAL	SUPERFICIE	NIVEL DE RIESGO	SECTORIZACIÓN	PUERTAS	NECESIDAD DE VESTÍBULO
Cuadro eléctrico	1.00 m ²	Bajo	EI-90	EI ₂ -45-C5	No
Cuarto de basuras	14.80 m ²	Bajo	EI-90	EI ₂ -45-C5	No

3.1.1.3 ESPACIOS OCULTOS. PASO DE INSTALACIONES A TRAVÉS DE ELEMENTOS DE COMPARTIMENTACIÓN DE INCENDIOS

La compartimentación contra incendios de los espacios ocupables debe tener continuidad en los espacios ocultos, tales como patinillos, cámaras, falsos techos, suelos elevados, etc., salvo cuando éstos estén compartimentados respecto de los primeros al menos con la misma resistencia al fuego, pudiendo reducirse ésta a la mitad en los registros para mantenimiento.

La resistencia al fuego requerida a los elementos de compartimentación de incendios se debe mantener en los puntos en los que dichos elementos son atravesados por elementos de las instalaciones, tales como cables, tuberías, conducciones, conductos de ventilación, etc., excluidas las penetraciones cuya sección de paso no exceda de 50 cm².

3.1.1.4 REACCIÓN AL FUEGO DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS DECORATIVOS Y DE MOBILIARIO

Los elementos constructivos deben cumplir las condiciones de reacción al fuego que se establecen en la tabla 4.1.

Situación del elemento	Revestimientos	
	De techos y paredes	De suelos
Zonas ocupables	C-s2,d0	E _{FL}
Pasillos y escaleras protegidos	B-s1,d0	CFL-s1
Aparcamientos y recintos de riesgo especial	B-s1,d0	BFL-s1
Espacios ocultos no estancos, tales como patinillos, falsos techos y suelos elevados (excepto los existentes dentro de las viviendas) etc. o que siendo estancos, contengan instalaciones susceptibles de iniciar o de propagar un incendio.	B-s3,d0	BFL-s2

Las condiciones de reacción al fuego de los componentes de las instalaciones eléctricas (cables, tubos, bandejas, regletas, armarios, etc.) se regulan según el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión y modificaciones posteriores.

3.1.2 CTE DB SI 2: PROPAGACIÓN EXTERIOR

3.1.2.1 MEDIANERÍAS Y FACHADAS

Los elementos verticales separadores de otro edificio deben ser al menos EI 120.

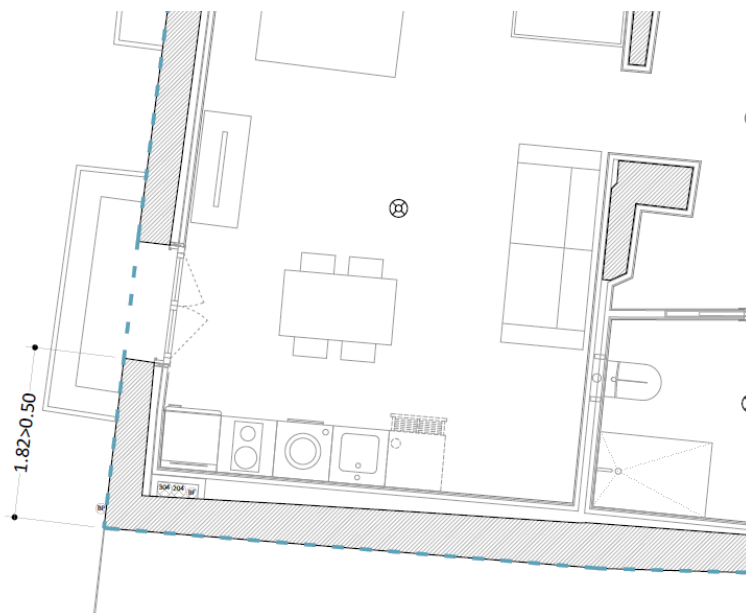
Los cerramientos del edificio son EI 120 mediante fábrica de ladrillo perforado / macizo de 12 cm de espesor mínimo.

Cuando se trate de edificios diferentes y colindantes, los puntos de la fachada del edificio considerado que no sean al menos EI 60 cumplirán el 50% de la distancia d hasta la bisectriz del ángulo formado por ambas fachadas

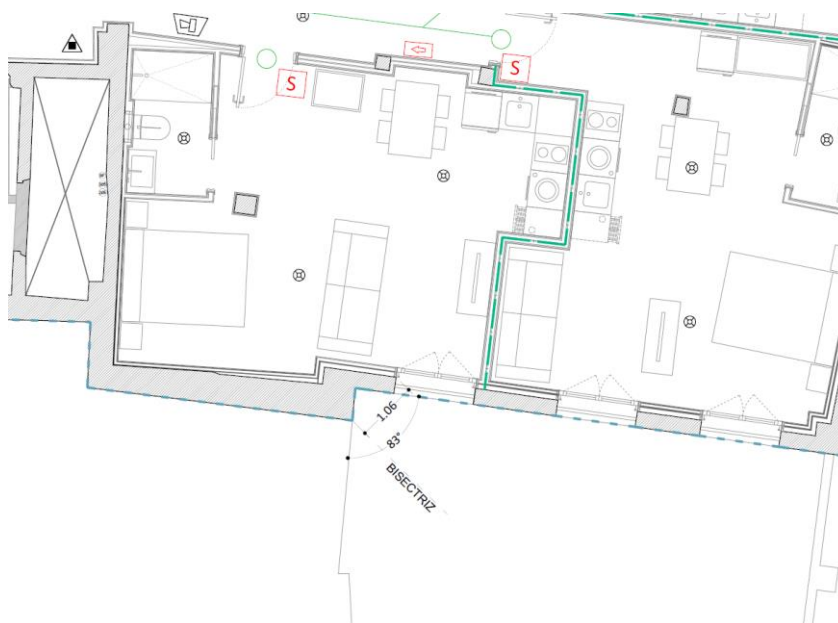
α	0° ⁽¹⁾	45°	60°	90°	135°	180°
d (m)	3,00	2,75	2,50	2,00	1,25	0,50

⁽¹⁾ Refleja el caso de fachadas enfrentadas paralelas

Fachada C/Rodríguez Paterna. Ángulo entre fachadas 180° ($D/2=0.25$):



Fachada patio interior. Ángulo entre fachadas 83° ($D/2=1.06$):



Con el fin de limitar el riesgo de propagación vertical del incendio por fachada entre dos sectores de incendio, entre una zona de riesgo especial alto y otras zonas más altas del edificio, o bien hacia una escalera protegida o hacia un pasillo protegido desde otras zonas, dicha fachada debe ser al menos EI 60 en una franja de 1 m de altura, como mínimo, medida sobre el plano de la fachada. En caso de existir elementos salientes aptos para impedir el paso de las llamas, la altura de dicha franja podrá reducirse en la dimensión del citado saliente

Con el fin de limitar el riesgo de propagación vertical del incendio por fachada entre dos sectores de incendio, entre una zona de riesgo especial alto y otras zonas más altas del edificio, o bien hacia una escalera protegida o hacia un pasillo protegido desde otras zonas, dicha fachada debe ser al menos EI 60 en una franja de 1 m de altura, como mínimo, medida sobre el plano de la fachada. En caso de existir elementos salientes aptos para impedir el paso de las llamas, la altura de dicha franja podrá reducirse en la dimensión del citado saliente

Los huecos donde pueda haber propagación vertical de incendio entre sectores se encuentran a una distancia superior a 1,00 m.

La clase de reacción al fuego de los sistemas constructivos de fachada que ocupen más del 10% de su superficie será, en función de la altura total de la fachada:

- D-s3,d0 en fachadas de altura hasta 10 m;
- C-s3,d0 en fachadas de altura hasta 18 m;
- B-s3,d0 en fachadas de altura superior a 18 m.

Dicha clasificación debe considerar la condición de uso final del sistema constructivo incluyendo aquellos materiales que constituyan capas contenidas en el interior de la solución de fachada y que no estén protegidas por una capa que sea EI30 como mínimo.

3.1.2.2 CUBIERTAS

Con el fin de limitar el riesgo de propagación exterior del incendio por la cubierta, ya sea entre dos edificios colindantes, ya sea en un mismo edificio, esta tendrá una resistencia al fuego REI 60, como mínimo, en una franja de **0,50 m** de anchura medida desde el edificio colindante, así como en una franja de 1,00 m de anchura situada sobre el encuentro con la cubierta de todo elemento compartimentador de un sector de incendio o de un local de riesgo especial alto. Como alternativa a la condición anterior puede optarse por prolongar la medianería o el elemento compartimentador 0,60 m por encima del acabado de la cubierta.

3.1.3 CTE DB SI 3: EVACUACIÓN DE LOS OCUPANTES

3.1.3.1 CÁLCULO DE LA OCUPACIÓN

Según comentario de uso residencial público acerca de los “apartamentos turísticos en uso residencial vivienda” de la página 82 del CTE DB SI (comentado) se aplica una densidad de ocupación de 20m²/persona a cada apartamento:

APARTAMENTO	SUPERFICIE	OCUPACIÓN
101	54.10 m ²	3 personas
102	32.70 m ²	2 personas
103	37.00 m ²	2 personas
104	39.60 m ²	2 personas
201	35.80 m ²	2 personas
202	32.70 m ²	2 personas
203	34.50 m ²	2 personas
204	37.30 m ²	2 personas
205	31.10 m ²	2 personas
206	31.50 m ²	2 personas
207	31.30 m ²	2 personas
301	37.50 m ²	2 personas
302	33.50 m ²	2 personas
303	34.50 m ²	2 personas
304	38.20 m ²	2 personas
305	31.00 m ²	2 personas
306	31.00 m ²	2 personas
307	31.50 m ²	2 personas
401	31.00 m ²	2 personas
402	31.30 m ²	2 personas
TOTAL		41 personas

3.1.3.2 NÚMERO DE SALIDAS Y LONGITUD DE RECORRIDOS DE EVACUACIÓN

Las plantas cuentan con una salida de planta situada en el arranque de la escalera ya que su hueco interior es de 1m (inferior a 1.3 m²).

El recorrido de evacuación en cada planta es inferior a 25 metros. (Se indica en plano el recorrido más desfavorable).

3.1.3.3 DIMENSIONADO DE LOS ELEMENTOS DE EVACUACIÓN

Las puertas de evacuación son de 80 cm de anchura libre de paso suficientes para toda la ocupación del edificio.

Los pasillos de evacuación son de 100 cm de anchura mínima suficiente para toda la ocupación del edificio.

Las escaleras de evacuación son de 100 cm de anchura mínima suficientes para toda la ocupación del edificio

3.1.3.4 PROTECCIÓN DE LAS ESCALERAS

Las escaleras de evacuación descendente son NO PROTEGIDAS dado que la altura de evacuación es inferior a 14 metros. (10.11m)

3.1.3.5 PUERTAS SITUADAS EN RECORRIDOS DE EVACUACIÓN

Las puertas previstas como salida de planta o de edificio y las previstas para la evacuación de más de 50 personas serán abatibles con eje de giro vertical y su sistema de cierre, o bien no actuará mientras haya actividad en las zonas a evacuar, o bien 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

Se considera que satisfacen el anterior requisito funcional los dispositivos de apertura mediante manilla o pulsador conforme a la norma UNE-EN 179:2009, cuando se trate de la evacuación de zonas ocupadas por personas que en su mayoría estén familiarizados con la puerta considerada.

Las puertas de las escaleras protegidas dispondrán de barras antipánico para su fácil apertura en el sentido de la evacuación.

Abrirá en el sentido de la evacuación toda puerta de salida:

- a. prevista para el paso de más de 100 personas, o bien.
- b. prevista para más de 50 ocupantes del recinto o espacio en el que esté situada.

Las puertas previstas para el paso de más de 100 personas son la de salida de edificio en fachada principal y las de las escaleras protegidas, que abrirán en sentido de evacuación principal.

No existen recintos o espacios con puertas previstos para más de 50 ocupantes.

Todas las puertas previstas para evacuación abrirán en el sentido de la evacuación principal.

3.1.3.6 SEÑALIZACIÓN DE LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN

Se utilizarán las señales de salida, de uso habitual o de emergencia, definidas en la norma UNE 23034:1988, conforme a los siguientes criterios:

- a. Las salidas de recinto, planta o edificio tendrán una señal con el rótulo "SALIDA", excepto en edificios de uso Residencial Público y, en otros usos, cuando se trate de salidas de recintos cuya superficie no exceda de 50 m², sean fácilmente visibles desde todo punto de dichos recintos y los ocupantes estén familiarizados con el edificio.
- b. La señal con el rótulo "Salida de emergencia" debe utilizarse en toda salida prevista para uso exclusivo en caso de emergencia.
- c. Deben disponerse señales indicativas de dirección de los recorridos, visibles desde todo origen de evacuación desde el que no se perciban directamente las salidas o sus señales indicativas y, en particular, frente a toda salida de un recinto con ocupación mayor que 100 personas que acceda lateralmente a un pasillo.
- d. En los puntos de los recorridos de evacuación en los que existan alternativas que puedan inducir a error, también se dispondrán las señales antes citadas, de forma que quede claramente indicada la alternativa correcta. Tal es el caso de determinados cruces o bifurcaciones de pasillos, así como de aquellas escaleras que, en la planta de salida del edificio, continúen su trazado hacia plantas más bajas, etc.
- e. En dichos recorridos, junto a las puertas que no sean salida y que puedan inducir a error en la evacuación debe disponerse la señal con el rótulo "Sin salida" en lugar fácilmente visible pero en ningún caso sobre las hojas de las puertas.
- f. Las señales se dispondrán de forma coherente con la asignación de ocupantes que se pretenda hacer a cada salida, conforme a lo establecido en el capítulo 4 de esta Sección.

Las señales deben ser visibles incluso en caso de fallo en el suministro al alumbrado normal. Cuando sean fotoluminiscentes deben cumplir lo establecido en las normas UNE 23035-1:2003, UNE 23035-2:2003 y UNE 23035-4:2003 y su mantenimiento se realizará conforme a lo establecido en la norma UNE 23035-3:2003.

3.1.3.7 CONTROL DEL HUMO DE INCENDIO

No se aplica a este proyecto

3.1.3.8 EVACUACIÓN DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN CASO DE INCENDIO

No se aplica a este proyecto

3.1.4 CTE DB SI 4: INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

3.1.4.1 DOTACIÓN DE INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Los edificios deben disponer de los equipos e instalaciones de protección contra incendios que se indican en la tabla 1.1. El diseño, la ejecución, la puesta en funcionamiento y el mantenimiento de dichas instalaciones, así como sus materiales, componentes y equipos, deben cumplir lo establecido en el “Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios”, en sus disposiciones complementarias y en cualquier otra reglamentación específica que le sea de aplicación. La puesta en funcionamiento de las instalaciones requiere la presentación, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma, del certificado de la empresa instaladora al que se refiere el artículo 18 del citado reglamento.

Según la Tabla 1.1. Dotación de instalaciones de protección contra incendios

Extintores portátiles de eficacia mínima 21A-113B con las siguientes condiciones:

- A 15 m de recorrido en cada planta, como máximo, desde todo origen de evacuación.
- En las zonas de riesgo especial conforme al capítulo 2 de la Sección 1(1) de este DB.

Además, por requerimiento expreso del promotor se instalará un sistema de detección y alarma de incendio en el edificio.

3.1.4.2 SEÑALIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES MANUALES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

La señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios debe cumplir lo establecido en el vigente Reglamento de instalaciones de protección contra incendios, aprobado por el Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo.

3.1.5 CTE DB SI 5: INTERVENCIÓN DE LOS BOMBEROS

3.1.5.1 CONDICIONES DE APROXIMACIÓN Y ENTORNO

3.1.5.1.1 APROXIMACIÓN A LOS EDIFICIOS

La calle Rodríguez Paterna cumple con las condiciones siguientes:

- Anchura mínima libre > 3.5m
- Altura libre >4.5 m
- Capacidad portante del vial >20kN/m².

3.1.5.1.2 ENTORNO DE LOS EDIFICIOS

Frente a la fachada donde se encuentran los accesos (C/Rodríguez Paterna) se dispone de un espacio que cumple las siguientes condiciones:

- Anchura mínima libre >5m.
- Altura libre > la del edificio
- El vehículo puede acceder a la fachada del edificio.
- La pendiente es prácticamente nula
- Las tapas de registro de canalizaciones cumplen con la norma UNE-EN-124.2015

El edificio se encuentra en una parcela urbana que dispone de las condiciones de acceso en los viales urbanos de la misma.

3.1.5.2 ACCESIBILIDAD POR FACHADA

Las fachadas a las que se hace referencia en el apartado 1.2 deben disponer de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios. Dichos huecos deben cumplir las condiciones siguientes:

- a. Facilitar el acceso a cada una de las plantas del edificio, de forma que la altura del alféizar respecto del nivel de la planta a la que accede no sea mayor que 1,20 m;
- b. Sus dimensiones horizontal y vertical deben ser, al menos, 0,80 m y 1,20 m respectivamente. La distancia máxima entre los ejes verticales de dos huecos consecutivos no debe exceder de 25 m, medida sobre la fachada;
- c. No se deben instalar en fachada elementos que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del edificio a través de dichos huecos, a excepción de los elementos de seguridad situados en los huecos de las plantas cuya altura de evacuación no exceda de 9 m.

Se cumplirán con las condiciones anteriores al disponer en plantas de acceso puertas con las dimensiones mínimas indicadas y en el resto de plantas ventanas.

3.1.6 CTE DB SI 6: RESISTENCIA AL FUEGO DE LA ESTRUCTURA

La resistencia al fuego de la estructura será **R-60** de acuerdo a la tabla 3.1 del CTE DB SI:

B.

Tabla 3.1 Resistencia al fuego suficiente de los elementos estructurales

Uso del sector de incendio considerado ⁽¹⁾	Plantas de sótano	Plantas sobre rasante		
		altura de evacuación del edificio		
		≤15 m	≤28 m	>28 m
Vivienda unifamiliar ⁽²⁾	R 30	R 30	-	-
Residencial Vivienda, Residencial Público, Docente, Administrativo	R 120	R 60	R 90	R 120
Comercial, Pública concurrencia, Hospitalario	R 120 ⁽³⁾	R 90	R 120	R 180
Aparcamiento (edificio de uso exclusivo o situado sobre otro uso)		R 90		
Aparcamiento (situado bajo un uso distinto)		R 120 ⁽⁴⁾		

3.2 CTE DB SUA: SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

3.2.1 SUA 1 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAÍDAS

3.2.1.1 DISCONTINUIDADES EN EL PAVIMENTO

	NORMA	PROYECTO
<input checked="" type="checkbox"/> Resaltos en juntas	$\leq 4 \text{ mm}$	0 mm
<input checked="" type="checkbox"/> Elementos salientes del nivel del pavimento	$\leq 12 \text{ mm}$	0 mm
<input checked="" type="checkbox"/> Ángulo entre el pavimento y los salientes que exceden de 6 mm en sus caras enfrentadas al sentido de circulación de las personas	$\leq 45^\circ$	0°
<input checked="" type="checkbox"/> Pendiente máxima para desniveles de 50 mm como máximo, excepto para acceso desde espacio exterior	$\leq 25\%$	0 %
<input checked="" type="checkbox"/> Perforaciones o huecos en suelos de zonas de circulación	$\varnothing \leq 15 \text{ mm}$	0 mm
<input type="checkbox"/> Altura de las barreras de protección usadas para la delimitación de las zonas de circulación	$\geq 0.8 \text{ m}$	0.9
<input type="checkbox"/> Número mínimo de escalones en zonas de circulación que no incluyen un itinerario accesible Excepto en los casos siguientes: a) en zonas de uso restringido, b) en las zonas comunes de los edificios de uso Residencial Vivienda, c) en los accesos y en las salidas de los edificios, d) en el acceso a un estrado o escenario.	3	3

3.2.1.2 DESNIVELES

3.2.1.2.1 Protección de los desniveles

<input checked="" type="checkbox"/> Barreras de protección en los desniveles, huecos y aberturas (tanto horizontales como verticales) balcones, ventanas, etc. con diferencia de cota 'h'	$h \geq 550 \text{ mm}$
<input checked="" type="checkbox"/> Señalización visual y táctil en zonas de uso público	$h \leq 550 \text{ mm}$ Diferenciación a 250 mm del borde

3.2.1.2.2 Características de las barreras de protección

3.2.1.2.2.1 Altura

	NORMA	PROYECTO
<input type="checkbox"/> Diferencias de cota de hasta 6 metros	$\geq 900 \text{ mm}$	
<input checked="" type="checkbox"/> Otros casos	$\geq 1100 \text{ mm}$	1100 mm
<input type="checkbox"/> Huecos de escalera de anchura menor que 400 mm	$\geq 900 \text{ mm}$	

Medición de la altura de la barrera de protección (ver gráfico)

3.2.1.2.2.2 Resistencia

Resistencia y rigidez de las barreras de protección frente a fuerzas horizontales
Ver tablas 3.1 y 3.2 (Documento Básico SE-AE Acciones en la edificación)

3.2.1.2.2.3 Características constructivas

	NORMA	PROYECTO
No son escalables		No escalable
<input checked="" type="checkbox"/> No existirán puntos de apoyo en la altura accesible (Ha)	$300 \leq Ha \leq 500 \text{ mm}$	Cumple
<input checked="" type="checkbox"/> No existirán salientes de superficie sensiblemente horizontal con más de 15 cm de fondo en la altura accesible	$500 \leq Ha \leq 800 \text{ mm}$	cumple
<input checked="" type="checkbox"/> Limitación de las aberturas al paso de una esfera	$\emptyset \leq 100 \text{ mm}$	90 mm
<input checked="" type="checkbox"/> Altura de la parte inferior de la barandilla	$\leq 50 \text{ mm}$	0 mm

3.2.1.3 ESCALERAS Y RAMPAS

3.2.1.3.1 Escaleras de uso restringido

No existen escaleras de uso restringido

3.2.1.3.2 Escaleras de uso general

3.2.1.3.2.1 Peldaños

☐ Tramos rectos de escalera

	NORMA	PROYECTO
Huella	$\geq 280 \text{ mm}$	280 mm
ContraHuella	$130 \leq C \leq 175 \text{ mm}$	175 mm
ContraHuella	$540 \leq 2C + H \leq 700 \text{ mm}$	650 mm

3.2.1.3.2.2 Tramos

	NORMA	PROYECTO
<input type="checkbox"/> Número mínimo de peldaños por tramo	1	9
<input type="checkbox"/> Altura máxima que salva cada tramo	$\leq 3,20 \text{ m}$	1.57
<input type="checkbox"/> En una misma escalera todos los peldaños tienen la misma contraHuella		cumple
<input type="checkbox"/> En tramos rectos todos los peldaños tienen la misma Huella		cumple
En tramos curvos, todos los peldaños tienen la misma Huella medida a lo largo de toda línea equidistante de uno de los lados de la escalera		No procede
En tramos mixtos, la Huella medida en el tramo curvo es mayor o igual a la Huella en las partes rectas		No procede

Anchura útil (libre de obstáculos) del tramo

	NORMA	PROYECTO
<input checked="" type="checkbox"/> Uso Residencial Vivienda	100 mm	cumple

3.2.1.3.2.3 Mesetas

└ Entre tramos de una escalera con la misma dirección:

	NORMA	PROYECTO
Anchura de la meseta	\geq Anchura de la escalera	CUMPLE
Longitud de la meseta, medida sobre su eje	≥ 1000 mm	CUMPLE

└ Entre tramos de una escalera con cambios de dirección (ver figura):

Anchura de la meseta	\geq Anchura de la escalera	CUMPLE
Longitud de la meseta, medida sobre su eje	≥ 1000 mm	CUMPLE

3.2.1.3.2.4 Pasamanos

3.2.1.3.2.4.1 Pasamanos continuo:

	NORMA	PROYECTO
<input type="checkbox"/> Obligatorio en un lado de la escalera	Desnivel salvado ≥ 550 mm	CUMPLE
<input checked="" type="checkbox"/> Obligatorio en ambos lados de la escalera	Anchura de la escalera ≥ 1200 mm	CUMPLE

3.2.1.3.2.4.2 Pasamanos intermedio:

	NORMA	PROYECTO
<input checked="" type="checkbox"/> Son necesarios cuando el ancho del tramo supera el límite de la norma	≥ 2400 mm	CUMPLE
<input checked="" type="checkbox"/> Separación entre pasamanos intermedios	≤ 2400 mm	CUMPLE

<input checked="" type="checkbox"/> Altura del pasamanos	$900 \leq H \leq 1100$ mm	900 mm
--	---------------------------	--------

3.2.1.3.2.4.3 Configuración del pasamanos:

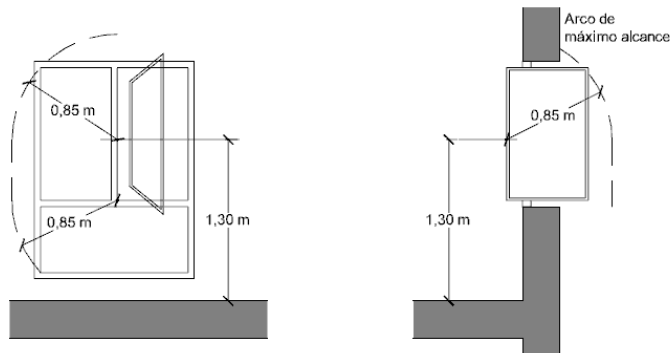
	NORMA	PROYECTO
Firme y fácil de asir		
<input checked="" type="checkbox"/> Separación del paramento vertical	≥ 40 mm	50 mm
El sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano		

3.2.1.3.3 Rampas

No existen rampas en el proyecto

3.2.1.4 LIMPIEZA DE LOS ACRISTALAMIENTOS EXTERIORES

Se cumplen las limitaciones geométricas para el acceso desde el interior (ver figura).		
Dispositivos de bloqueo en posición invertida en acristalamientos reversibles		



3.2.2 SUA 2 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE IMPACTO O DE ATRAPAMIENTO

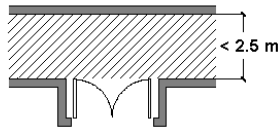
3.2.2.1 IMPACTO

3.2.2.1.1 Impacto con elementos fijos:

	NORMA	PROYECTO
<input checked="" type="checkbox"/> Altura libre en zonas de circulación de uso restringido	$\geq 2 \text{ m}$	2.5 m
<input checked="" type="checkbox"/> Altura libre en zonas de circulación no restringidas	$\geq 2.2 \text{ m}$	2.5 m
<input checked="" type="checkbox"/> Altura libre en umbrales de puertas	$\geq 2 \text{ m}$	2.10 m
<input type="checkbox"/> Altura de los elementos fijos que sobresalgan de las fachadas y que estén situados sobre zonas de circulación	$\geq 2.2 \text{ m}$	---
<input type="checkbox"/> Vuelo de los elementos salientes en zonas de circulación con altura comprendida entre 0.15 m y 2 m, medida a partir del suelo.	$\leq .15 \text{ m}$	---
<input type="checkbox"/> Se disponen elementos fijos que restringen el acceso a elementos volados con altura inferior a 2 m.		No procede

3.2.2.1.2 Impacto con elementos practicables:

<input checked="" type="checkbox"/> En zonas de uso general, el barrido de la hoja de puertas laterales a vías de circulación no invade el pasillo si éste tiene una anchura menor que 2,5 metros.		CUMPLE
--	--	--------

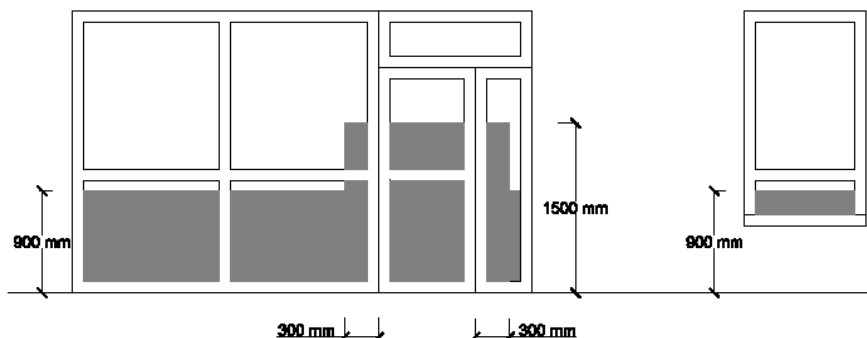


3.2.2.1.3 Impacto con elementos frágiles:

<input checked="" type="checkbox"/> Superficies acristaladas situadas en las áreas con riesgo de impacto con barrera de protección		SUA 1, Apartado 3.2
--	--	---------------------

Resistencia al impacto en superficies acristaladas situadas en áreas con riesgo de impacto sin barrera de protección:

	NORMA	PROYECTO
<input type="checkbox"/> Diferencia de cota entre ambos lados de la superficie acristalada entre 0,55 m y 12 m	Nivel 2	
<input type="checkbox"/> Diferencia de cota entre ambos lados de la superficie acristalada mayor que 12 m	Nivel 1	
<input checked="" type="checkbox"/> Otros casos	Nivel 3	Nivel 2



3.2.2.1.4 Impacto con elementos insuficientemente perceptibles:

Grandes superficies acristaladas:

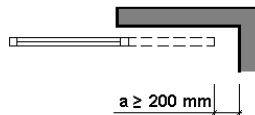
	NORMA	PROYECTO
Señalización inferior	$0.85 < h < 1.1 \text{ m}$	
Señalización superior	$1.5 < h < 1.7 \text{ m}$	
Altura del travesaño para señalización inferior	$0.85 < h < 1.1 \text{ m}$	0.95 m
Separación de montantes	$\leq 0.6 \text{ m}$	

Puertas de vidrio que no disponen de elementos que permitan su identificación:

	NORMA	PROYECTO
Señalización inferior	$0.85 < h < 1.1 \text{ m}$	
Señalización superior	$1.5 < h < 1.7 \text{ m}$	
Altura del travesaño para señalización inferior	$0.85 < h < 1.1 \text{ m}$	0.95
Separación de montantes	$\leq 0.6 \text{ m}$	

3.2.2.2 ATRAPAMIENTO

	NORMA	PROYECTO
Distancia desde la puerta corredera (accionamiento manual) hasta el objeto fijo más próximo	$\geq 0.2 \text{ m}$	
Se disponen dispositivos de protección adecuados al tipo de accionamiento para elementos de apertura y cierre automáticos.		



3.2.3 SUA 3 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE APRISIONAMIENTO EN RECINTOS

Cuando las puertas de un recinto tengan dispositivo para su bloqueo desde el interior y las personas puedan quedar accidentalmente atrapadas dentro del mismo, existirá algún sistema de desbloqueo de las puertas desde el interior del recinto. Excepto en el caso de los baños o los aseos de viviendas, dichos recintos tendrán iluminación controlada desde su interior.

En zonas de uso público, los aseos accesibles y cabinas de vestuarios accesibles dispondrán de un dispositivo en el interior, fácilmente accesible, mediante el cual se transmita una llamada de asistencia perceptible desde un punto de control y que permita al usuario verificar que su llamada ha sido recibida, o perceptible desde un paso frecuente de personas.

La fuerza de apertura de las puertas de salida será de 140 N, como máximo, excepto en las situadas en itinerarios accesibles, en las que se aplicará lo establecido en la definición de los mismos en el anejo A Terminología (como máximo 25 N, en general, 65 N cuando sean resistentes al fuego).

Para determinar la fuerza de maniobra de apertura y cierre de las puertas de maniobra manual batientes/pivotantes y deslizantes equipadas con pestillos de media vuelta y destinadas a ser utilizadas por peatones (excluidas puertas con sistema de cierre automático y puertas equipadas con herrajes especiales, como por ejemplo los dispositivos de salida de emergencia) se empleará el método de ensayo especificado en la norma UNE-EN 12046-2:2000.

3.2.4 SUA 4: SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR ILUMINACIÓN INADECUADA

3.2.4.1 ALUMBRADO NORMAL EN ZONAS DE CIRCULACIÓN

En cada zona se dispone una instalación de alumbrado capaz de proporcionar, unas iluminancias mínimas medida a nivel del suelo de:

- 20 lux en las zonas exteriores
- 100 lux en zonas interiores
- 50 lux en el aparcamiento

El factor de uniformidad media es mayor del 40% en todo caso.

La exigencia de 50 lux en el aparcamiento debe aplicarse a la totalidad de la superficie (incluidas las propias plazas), ya que es previsible la presencia de peatones en cualquier punto del aparcamiento. Por este motivo se instalará también luminarias en ellas.

En la documentación gráfica y en los anejos de cálculos lumínicos se justifica el cumplimiento de estos niveles.

3.2.4.2 ALUMBRADO DE EMERGENCIA

3.2.4.2.1 Dotación

El edificio dispone de alumbrado de emergencia en las siguientes zonas y elementos:

- Los recorridos desde todo origen de evacuación hasta el espacio exterior seguro.
- El aparcamiento, ya que su superficie construida es mayor de 100 m², incluidos los pasillos y las escaleras que conducen hasta el exterior o hasta las zonas generales del edificio
- Los locales que albergan equipos generales de las instalaciones de protección contra incendios y los de riesgo especial.
- Los lugares en los que se ubican cuadros de distribución o de accionamiento de la instalación de alumbrado de las zonas antes citadas.
- Las señales de seguridad.
- Los itinerarios accesibles.

En la documentación gráfica adjunta puede verse la instalación de alumbrado de emergencia.

3.2.4.2.2 Posición y características de las luminarias

Con el fin de proporcionar una iluminación adecuada las luminarias cumplen las siguientes condiciones:

- a. Se sitúan al menos a 2 m por encima del nivel del suelo.
- b. Se disponen una en cada puerta de salida y en posiciones en las que sea necesario destacar un peligro potencial o el emplazamiento de un equipo de seguridad. Como mínimo se dispondrán en los siguientes puntos:
 - en las puertas existentes en los recorridos de evacuación;
 - en las escaleras, de modo que cada tramo de escaleras reciba iluminación directa;
 - en cualquier otro cambio de nivel;
 - en los cambios de dirección y en las intersecciones de pasillos;

3.2.4.2.3 Características de la instalación

La instalación es fija, estará provista de fuente propia de energía y debe entrar automáticamente en funcionamiento al producirse un fallo de alimentación en la instalación de alumbrado normal de las zonas cubiertas por el alumbrado de emergencia. Se considera como fallo de alimentación el descenso de la tensión de alimentación por debajo del 70% de su valor nominal.

En este caso, la fuente propia de energía es mediante la batería de las luminarias de emergencia.

El alumbrado de emergencia de las vías de evacuación debe alcanzar al menos el 50% del nivel de iluminación requerido al cabo de los 5 s y el 100% a los 60 s.

En este caso las luminarias de emergencia son de tecnología led, lo que supone un encendido del 100% inmediato.

La instalación cumple las condiciones de servicio que se indican a continuación durante 1 hora como mínimo, a partir del instante en que tenga lugar el fallo:

- a. En las vías de evacuación cuya anchura no exceda de 2 m, la iluminancia horizontal en el suelo debe ser, como mínimo, 1 lux a lo largo del eje central y 0,5 lux en la banda central que comprende al menos la mitad de la anchura de la vía. Las vías de evacuación con anchura superior a 2 m pueden ser tratadas como varias bandas de 2 m de anchura, como máximo.
- b. En los puntos en los que estén situados los equipos de seguridad, las instalaciones de protección contra incendios de utilización manual y los cuadros de distribución del alumbrado, la iluminancia horizontal será de 5 lux, como mínimo.
- c. A lo largo de la línea central de una vía de evacuación, la relación entre la iluminancia máxima y la mínima no debe ser mayor que 40:1.
- d. Los niveles de iluminación establecidos deben obtenerse considerando nulo el factor de reflexión sobre paredes y techos y contemplando un factor de mantenimiento que englobe la reducción del rendimiento luminoso debido a la suciedad de las luminarias y al envejecimiento de las lámparas.
- e. Con el fin de identificar los colores de seguridad de las señales, el valor mínimo del índice de rendimiento cromático Ra de las lámparas será 40.

3.2.4.2.4 Iluminación de las señales de seguridad

La iluminación de las señales de evacuación indicativas de las salidas y de las señales indicativas de los medios manuales de protección contra incendios y de los de primeros auxilios, deben cumplir los siguientes requisitos:

- a. la luminancia de cualquier área de color de seguridad de la señal debe ser al menos de 2 cd/m² en todas las direcciones de visión importantes;
- b. la relación de la luminancia máxima a la mínima dentro del color blanco o de seguridad no debe ser mayor de 10:1, debiéndose evitar variaciones importantes entre puntos adyacentes;
- c. la relación entre la luminancia L_{blanca} , y la luminancia $L_{color} > 10$, no será menor que 5:1 ni mayor que 15:1.
- d. las señales de seguridad deben estar iluminadas al menos al 50% de la iluminación requerida, al cabo de 5 s, y al 100% al cabo de 60 s.

3.2.5 SUA 5 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR SITUACIONES DE ALTA OCUPACIÓN

Las condiciones establecidas en DB SUA 5 son de aplicación a los graderíos de estadios, pabellones polideportivos, centros de reunión, otros edificios de uso cultural, etc. previstos para más de 3000 espectadores de pie.

Por lo tanto, para este proyecto, no es de aplicación.

3.2.6 SUA 6 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE AHOGAMIENTO

No le es de aplicación

3.2.7 SUA 7 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR VEHÍCULOS EN MOVIMIENTO

No le es de aplicación

3.2.8 SUA 8 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR LA ACCIÓN DEL RAYO

Se verificará en el proyecto de ejecución.

3.2.9 SUA 9: ACCESIBILIDAD

3.2.9.1 CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Se trata de un proyecto de edificio destinado a Apartamentos turísticos.

3.2.9.1.1 Condiciones funcionales

3.2.9.1.1.1 Accesibilidad en el exterior del edificio

La parcela dispone de un itinerario accesible que comunica una entrada principal al edificio con la vía pública y con las zonas comunes exteriores.

3.2.9.1.1.2 Accesibilidad entre plantas del edificio

Se trata de un edificio en el que hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria, por lo que se dispone de tres ascensores accesible que cumple el Anejo A que comunica las plantas que no son de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio.

3.2.9.1.1.3 Accesibilidad en las plantas del edificio

El edificio dispone de un itinerario accesible que comunica el acceso accesible a toda planta con las habitaciones y las zonas de uso comunitario situadas en la misma planta.

3.2.9.1.1.4 Itinerario accesible

Los itinerarios accesibles definidos anteriormente cumplen las condiciones exigidas en el Anejo A para los elementos más desfavorables, tal y como se justifica a continuación:

3.2.9.1.1 DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

Alojamientos accesibles	Alojamientos totales: 20 Alojamientos Accesibles: 2 [hab 101 y 104]
Plazas de aparcamiento accesible	No procede
Plazas reservadas	No procede
Piscinas	No procede
Servicios higiénicos	Aseos totales: 0 Aseos adaptados: 0
Mobiliario	El mobiliario de zonas de atención, recepción, incluirá un punto de atención o de llamada accesible.
Mecanismos	Los dispuestos en zonas comunes serán mecanismos accesibles.

3.2.9.1.2 CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN PARA LA ACCESIBILIDAD

Las indicadas en la exigencia SUA – 9, apartado 2.1

Tabla 2.1 Señalización de elementos accesibles en función de su localización ⁽¹⁾

Elementos accesibles	En zonas de uso <i>privado</i>	En zonas de uso <i>público</i>
Entradas al edificio accesibles	Cuando existan varias entradas al edificio	En todo caso
<i>Itinerarios accesibles</i>	Cuando existan varios recorridos alternativos	En todo caso
<i>Ascensores accesibles,</i>		En todo caso
Plazas reservadas		En todo caso
Zonas dotadas con bucle magnético u otros sistemas adaptados para personas con discapacidad auditiva		En todo caso
<i>Plazas de aparcamiento accesibles</i>	En todo caso, excepto en uso <i>Residencial Vivienda</i> las vinculadas a un residente	En todo caso
<i>Servicios higiénicos accesibles</i> (aseo accesible, ducha accesible, cabina de vestuario accesible)	---	En todo caso
Servicios higiénicos de <i>uso general</i>	---	En todo caso
<i>Itinerario accesible</i> que comunique la vía pública con los <i>puntos de llamada accesibles</i> o, en su ausencia, con los <i>puntos de atención accesibles</i>	---	En todo caso

4 CUMPLIMIENTO DE OTRAS NORMATIVAS

4.1 JUSTIFICACIÓN DEL D. 10/2017. REGLAMENTO DE TURISMO

Se proyecta la rehabilitación de un edificio existente para adecuarlo a un establecimiento de 20 apartamentos turísticos. El edificio cuenta con nivel de protección IV-A en virtud del Plan General Municipal de Logroño.

4.1.1 ART 55: DEFINICIÓN

El objeto de proyecto es un establecimiento de apartamentos turísticos pues está compuesto por más de 3 unidades de alojamiento y ocupa la totalidad de un edificio.

4.1.2 ART 58: CONSERJERÍA Y RECEPCIÓN

Al contar con más de 10 unidades de alojamiento en planta baja se sitúa una conserjería-recepción a efectos administrativos, asistenciales y de información.

4.1.3 ART 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.

4.1.4 ART 61 SUPERFICIES MÍNIMAS

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

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.

Los apartamentos adaptados 101 y 104 pertenecen a la categoría de apartamentos completos:

APARTAMENTO	SALÓN COCINA	DORMITORIO	BAÑO	CATEGORÍA
101	28.5 m ²	20 m ²	5.6 m ²	Tres llaves
104	22 m ²	12 m ²	5.6 m ²	Dos llaves

- b) **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	32m ²	28m ²	23m ²
Cocinas (incorporadas o no)	6m ²	5m ²	5m ²
Superficie de baño	4m ²	4m ²	3m ²

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 metros 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.

El resto de los apartamentos del proyecto pertenecen a la categoría **ESTUDIO 1 llave**

4.1.5 ART 62 APARTAMENTOS ADAPTADOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD

Se han previsto 2 apartamentos adaptados (10% de 20) según las exigencias del reglamento de turismo.

5 MEMORIA AMBIENTAL. DECRETO 29/2018 DE 20 DE SEPTIEMBRE

5.1 CARACTERÍSTICAS DE LA ACTIVIDAD

Se trata de 20 apartamentos turísticos destinados a albergar de 2 a 4 personas cada uno como máximo. El edificio cuenta con Planta baja, 2 plantas alzadas y un bajocubierta.

Según el Anexo III del Decreto 29/2018 de 20 de septiembre la actividad se engloba en el **grupo A1** y por lo tanto le es exigible la tramitación de **LICENCIA AMBIENTAL**.

La actividad no necesita personal propio trabajando en el edificio. Únicamente contará con una persona en horarios de recepción y 2 personas durante el horario de limpieza.

El edificio se encuentra en el centro de Logroño en la C/Rodríguez Paterna 2.

5.2 INCIDENCIA EN EL MEDIO AMBIENTE

La incidencia en el medio ambiente será similar a la de un edificio de viviendas, circunstancia ya prevista en el Plan General Municipal.

5.3 RESIDUOS Y EMISIONES CONTAMINANTES

5.3.1 RESIDUOS SÓLIDOS

La generación de residuos sólidos es similar a los residuos generados por un edificio de viviendas.

5.3.2 SANEAMIENTO

Las aguas fecales generadas son similares a las generadas por un edificio de viviendas.

5.3.3 EMISIONES

Las únicas emisiones a la atmósfera serán las generadas por los vapores de cocción, similar a las generadas por un edificio de viviendas

5.4 FUENTES DE RUIDO Y VIBRACIONES

Las únicas fuentes de ruido y vibraciones son las generadas por las unidades exteriores de climatización.

Éstas se encuentran en el espacio bajocubierta cubierta por un enrejado tipo "tramex" y no se encuentran en contacto directo ni visual ni acústicamente con ningún posible vecino.

5.5 GENERACIÓN DE OLORES, CALOR Y OTRAS RADIACIONES

Los olores, calor y otras radiaciones generadas son similares a las generadas por un edificio de viviendas.

6 RESUMEN DE PRESUPUESTO

Asciende el presupuesto de ejecución material de las obras descritas en este proyecto básico a la cantidad de ochocientos cincuenta y siete mil doscientos cuatro euros con cuatro céntimos. (857.204,04) IVA no incluido.



RESUMEN DE PRESUPUESTO

REHABILITACIÓN DE EDIFICIO PARA APARTAMENTOS TURÍSTICOS

CAPÍTULO	RESUMEN	IMPORTE	%
01	DERRIBOS	25.693,78	3,00
02	CONSOLIDACIONES	9.974,46	1,16
03	ESTRUCTURA	71.662,30	8,36
04	SISTEMA ENVOLVENTE	112.610,38	13,14
06	DELIMITACIÓN ESPACIAL	117.791,09	13,74
07	ACABADOS	114.349,42	13,34
08	SALUBRIDAD	1.451,30	0,17
09	SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES	308.147,72	35,95
10	SISTEMA DE TRANSPORTE	21.556,00	2,51
11	EQUIPAMIENTO	45.804,78	5,34
12	GESTIÓN DE RESIDUOS	8.146,81	0,95
13	CONTROL DE CALIDAD Y ENSAYOS	8.456,00	0,99
14	SEGURIDAD Y SALUD	11.560,00	1,35
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		857.204,04	

Asciende el presupuesto a la expresada cantidad de OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUATRO EUROS con CUATRO CÉNTIMOS

LOGROÑO, a Mayo de 2025.

7 CONCLUSIÓN

El redactor considera que con la presente memoria y planos que integran este documento se pueden conocer las características generales de la obra ejecutada.

Logroño, Mayo de 2025
El Dr. Arquitecto,

D. Jesús Ángel Duque Chasco



8 ANEXOS

8.1 ANEXO I. CONDICIONES SOBRE EDIFICIOS DE IV ORDEN (PGM LOGROÑO)

La actuación en el edificio objeto del proyecto se resume en:

- Derribo de cubierta
- Demolición de carpinterías
- Demolición de tabiquería
- Demolición de solera de planta baja
- Consolidación de forjados mediante adición de capa de compresión de hormigón armado
- Apertura de huecos puntuales donde sea necesario mediante apeo de muro de carga.
- Nueva carpintería
- Nueva tabiquería
- Nuevas instalaciones
- Ejecución de ascensor
- Ejecución de cubierta nueva mediante teja cerámica perfil árabe.

8.1.1 DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

Alzado Estado Actual C/ Rodríguez Paterna:



Alzado Estado Actual C/Hospital Viejo:



Fotografía C/Rodríguez Paterna 2:



Fotografía C/Hospital Viejo:



Fotografía muro medianero:



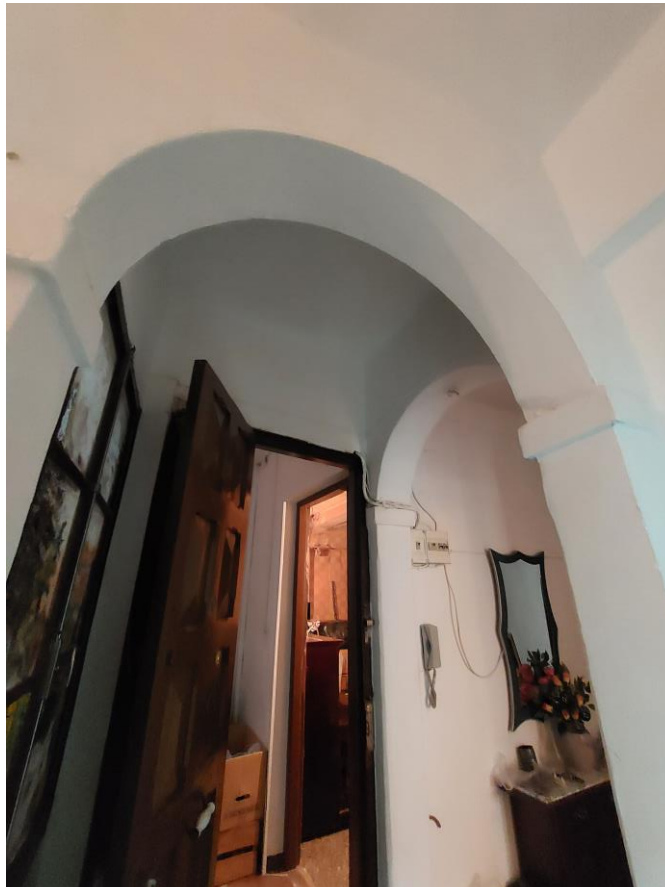
8.1.2 ESTADO DE CONSERVACIÓN

Se trata de un edificio de viviendas construido en 1918.

El estado de conservación es bueno en general y no presenta patologías graves.



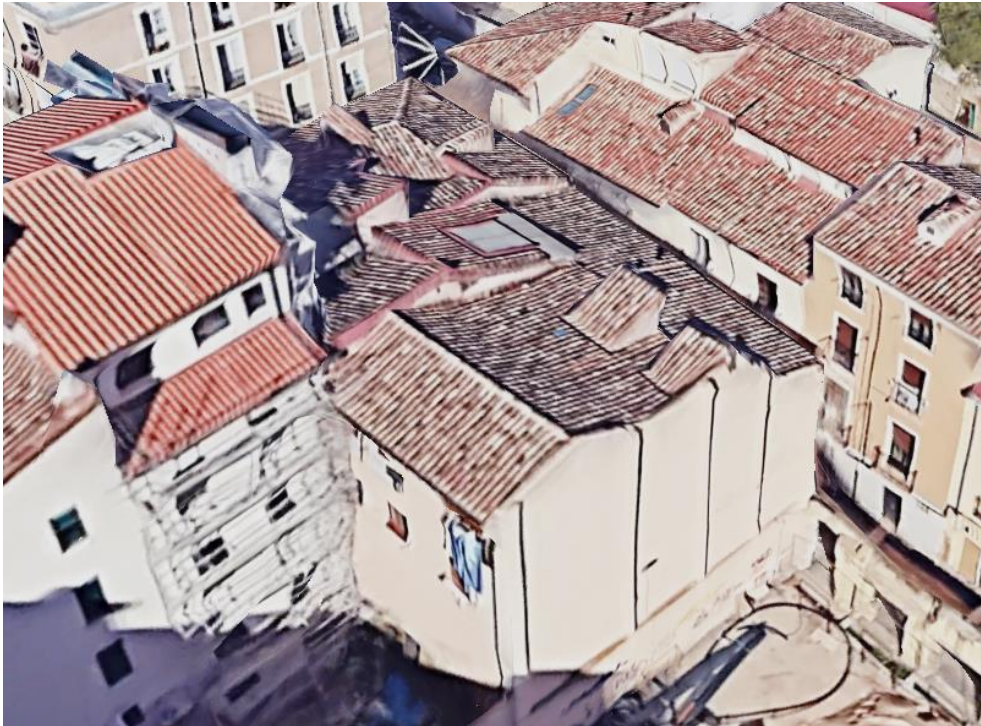
Fotografía de escalera PB a P1



Fotografía del interior de una de las viviendas

Es en la cubierta donde este edificio presenta un caos absoluto. Es evidente que a lo largo del paso del tiempo se han ejecutado reformas varias según las necesidades de cada momento y el resultado es el que vemos hoy:

- Mansardas inadecuadas
- multitud de pendientes y faldones



8.1.3 ESTADO DE HABITABILIDAD. CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS

La mayoría de las estancias del edificio cuentan con un hueco hacia calle o patio interior, pero algunas de ellas no cuentan con iluminación y ventilación.

El edificio cuenta con dos patios interiores de reducidas dimensiones que se utilizan para introducir algo de luz y ventilar determinadas estancias como cocinas, baños y pasillos:



8.1.4 MEDIDAS DE ACTUACIÓN QUE SE PROPONEN

8.1.4.1 REFUERZO DE FORJADO

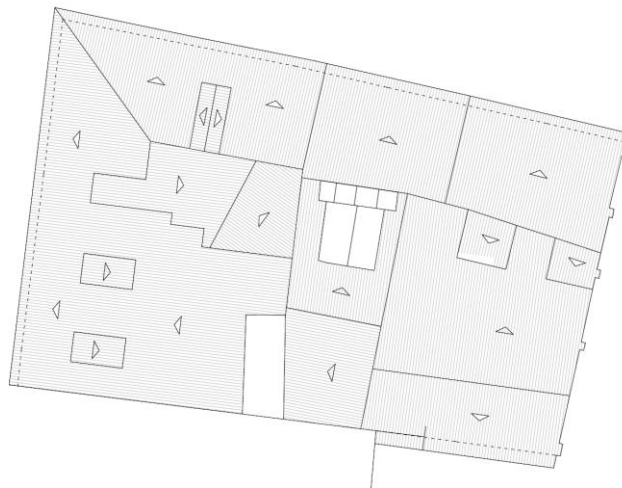
Se reforzarán los forjados existentes mediante la adición de una capa de compresión de hormigón armado y conectores para las cabezas de las viguetas. Se repondrán las viguetas que la DF estime oportuno. Además se le aportará a la madera un tratamiento antixilófagos.



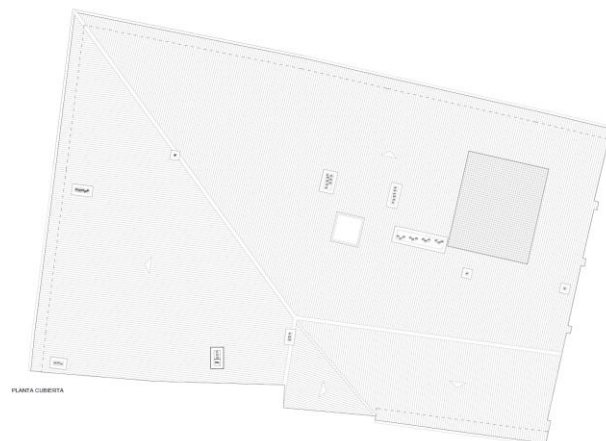
8.1.4.2 SUSTITUCIÓN DE CUBIERTA

Se propone sustituir la cubierta y simplificarla para conseguir faldones a 2 aguas. La línea de alero será la misma que tiene actualmente en la calle Rodríguez Paterna:

Cubierta actual:



Cubierta propuesta:



8.1.4.3 HUECOS C/HOSPITAL VIEJO

Se propone reorganizar los huecos de la calle hospital viejo para que su aspecto sea más homogéneo y ordenado.

Alzado actual hospital viejo:



Alzado propuesto C/Hospital Viejo:



ALZADO C/HOSPITAL VIEJO

8.1.4.4 RESTAURACIÓN MIRADORES

Se restaurarán los miradores originales de metal y vidrio:



Fotos interiores del mirador

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



PROYECTO BÁSICO PARA LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIO PARA APARTAMENTOS TURÍSTICOS

SITUACIÓN: C/Rodríguez Paterna 2
26001, Logroño, La Rioja

PROMOTOR: Industrias Clavijo S.L.

FECHA: Mayo de 2025.



PLANO DE SITUACIÓN E: 1/5000

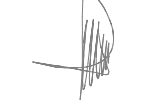


PLANO DE EMPLAZAMIENTO E: 1/1000



PROYECTO BÁSICO
REHABILITACIÓN DE EDIFICIO PARA APARTAMENTOS TURÍSTICOS
C/ RODRÍGUEZ PATERNA 2. LOGROÑO. LA RIOJA
PROMOTOR: INDUSTRIAS CLAVILLO S.L. MAYO 2025

ARQUITECTO:



Jesús Ángel Duque
Expediente: 2°exp arquitectura(250610_1ec102_bas1021_cad
Archivo: 2506_BAS CAD JAO 1EMP 001_0000_SIT.dwg

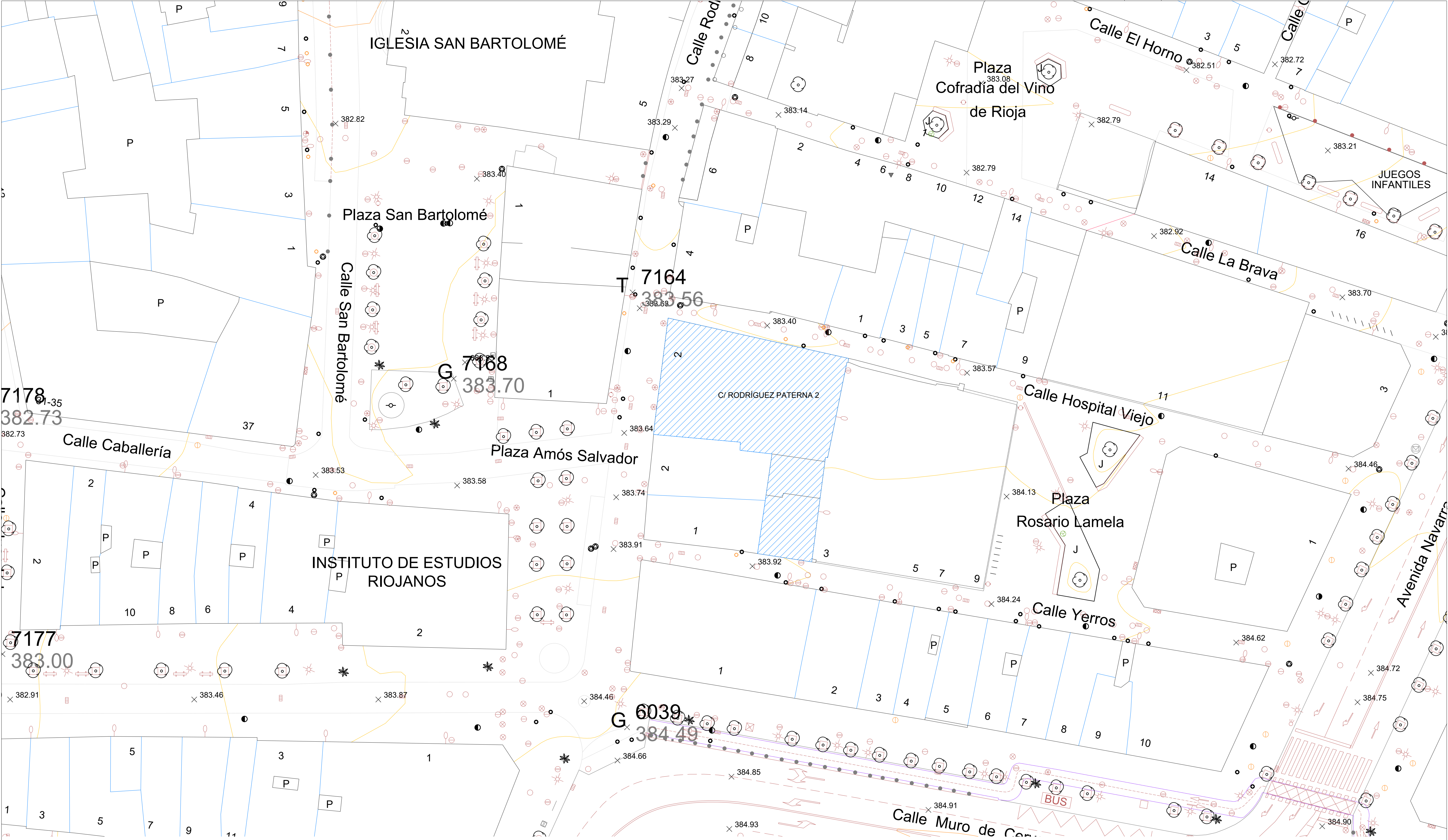
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Escala: A1: 1/5.000 1/1.000
A3: 1/10.000 1/2.000

Fecha Revisión:

A01.00

El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos arriba firmados.
Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o copia a terceros, quedan expresamente prohibidas.



	EDIFICIO - RUINAS		CARRETERA - HITO KILOMÉTRICO		CERRAMIENTO		DEPÓSITO AGUA POTABLE
	RUINAS ARQUEOLÓGICAS - MONUMENTO		FERROCARRIL		VALLADO		DEPÓSITO AGUAS RESIDUALES
	SETO - JARDÍN		CAMINO		ACERA, BORDILLO		DEPÓSITO DE GAS
	ZONA ARBOLADA		SENDA		SOPORTAL, PASAJE		DEPÓSITO DE COMBUSTIBLE
	CURVAS DE NIVEL		CARRIL BICI		LÍNEA ELÉCTRICA		SILO O DEPÓSITO
	PUNTO ACOTADO		LÍMITE DE PARCELA APARENTE		LÍNEA TELECOMUNICACIONES		RÍO
	TALUD		LÍMITE DE POLÍGONO (E 1/5000)		ACEQUIA - LAGO		
	TÚNEL		LÍMITE DE MUNICIPIO				

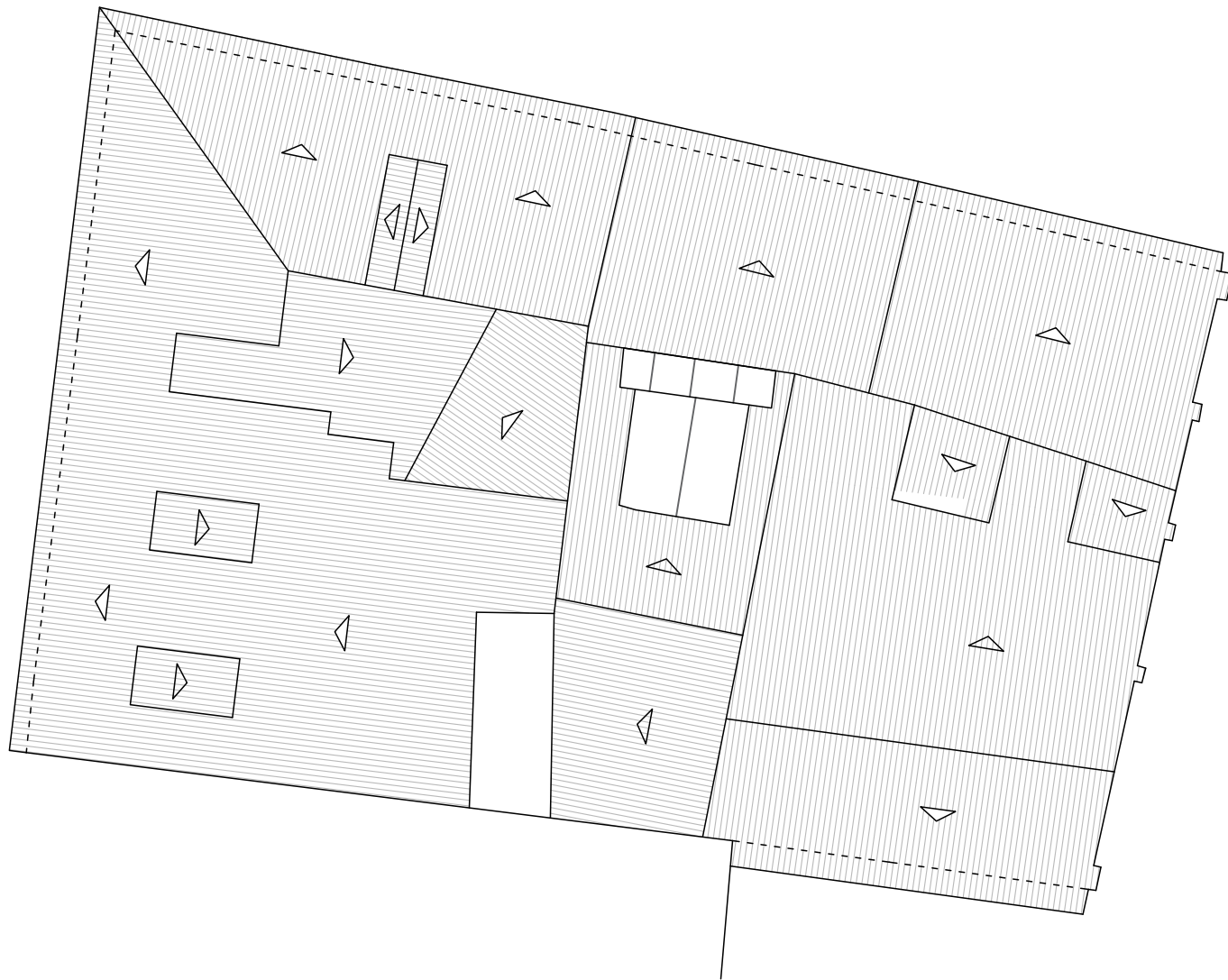
	ALCORQUE CUADRADO		ARMARIO TRÁFICO		CÁMARA DE TRÁFICO		FAROLA MÚLTIPLE/PUNTO LUZ ESPECIAL		PARQUÍMETRO		REGISTRO ABASTECIMIENTO		REGISTRO DE TRÁFICO
	ALCORQUE REDONDO		ASPERSOR/DIFUSOR RIEGO		CÁMARA DE VIGILANCIA		FAROLA SUSPENDIDA		POSTE ALUMBRADO		REGISTRO ACEQUÍA/CANAL		REGULADOR DE FLUJO DE ALUMBRADO
	ANTENA EMISORA		BALIZA FERROCARRIL		CENTRO DE TRANSFORMACIÓN		FUENTE		POSTE CATENARIA FERROCARRIL		REGISTRO ALUMBRADO		REGULADOR DE FLUJO DE TRÁFICO
	ÁRBOL		BANCO		CONTENEDOR RESIDUOS		HITO TRÁFICO		POSTE ELECTRICIDAD		REGISTRO COMBUSTIBLE		REJILLA VENTILACIÓN
	ARBUSTO		BOCA DE INCENDIOS		CONTENEDOR VIDRIO		JARDINERA		POSTE INFORMATIVO		REGISTRO ELÉCTRICO		SURTIDOR DE COMBUSTIBLE
	ARMARIO AGUA		BOCA DE RIEGO		CUADRO DE MANDO ALUMBRADO		LLAVE DE AGUA		POSTE TELECOMUNICACIONES		REGISTRO DE GAS		SEMAFORO
	ARMARIO ELÉCTRICO		BOLARDO		ELEMENTO PUBLICITARIO		LLAVE GAS		POZO		REGISTRO INDETERMINADO		SEÑAL DE TRÁFICO
	ARMARIO INDETERMINADO		BUZÓN		FAROLA		MARQUESINA BUS		PUNTO PRÉSTAMO BICICLETAS		REGISTRO DE RIEGO		SUMIDERO
	ARMARIO RIEGO		CABINA ONCE		FAROLA EMPOTRADA/BALIZA		MOJÓN		QUIOSCO PRENSA		REGISTRO DE SANEAMIENTO		TORRE ELECTRICIDAD
	ARMARIO TELECOMUNICACIONES		CABINA TELÉFONO		FAROLA EN FACHADA		PAPELERA		RADAR TRÁFICO		REGISTRO DE TELECOMUNICACIONES		VÉRTICE TOPOGRÁFICO



PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJOCUBIERTA



PLANTA CUBIERTA



PLANTA BAJA



PLANTA SEGUNDA



C/ Ortega y Gasset, 14 - bajo 2B
50007 Logroño - La Rioja
T: 941 50 93 71 F: 941 50 93 72
oficina@jadarquitectos.com
www.jadarquitectos.com

PROYECTO BÁSICO

REHABILITACIÓN DE EDIFICIO PARA APARTAMENTOS TURÍSTICOS

C/ RODRÍGUEZ PATERNA 2. LOGROÑO. LA RIOJA

PROMOTOR: INDUSTRIAS CLAVIJO S.L. MAYO 2025

ARQUITECTO:



Jesús Ángel Duque

Expediente: 21-lexp-arquitectural(250610)_loc102_base1021_cad
Archivo: 2506_BAS_CAD_JAD_2-ARQ_001_000_MOBYSP.dwg

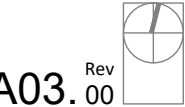
ESTADO ACTUAL

PLANTAS

Escala: A1: 1/150
A3: 1/300

Fecha Revisión:

El presente documento es copia de su original del que son autor los arquitectos antes firmantes.
Su edición total o parcial, así como cualquier modificación o copia o intento, quedan expresamente prohibidos.

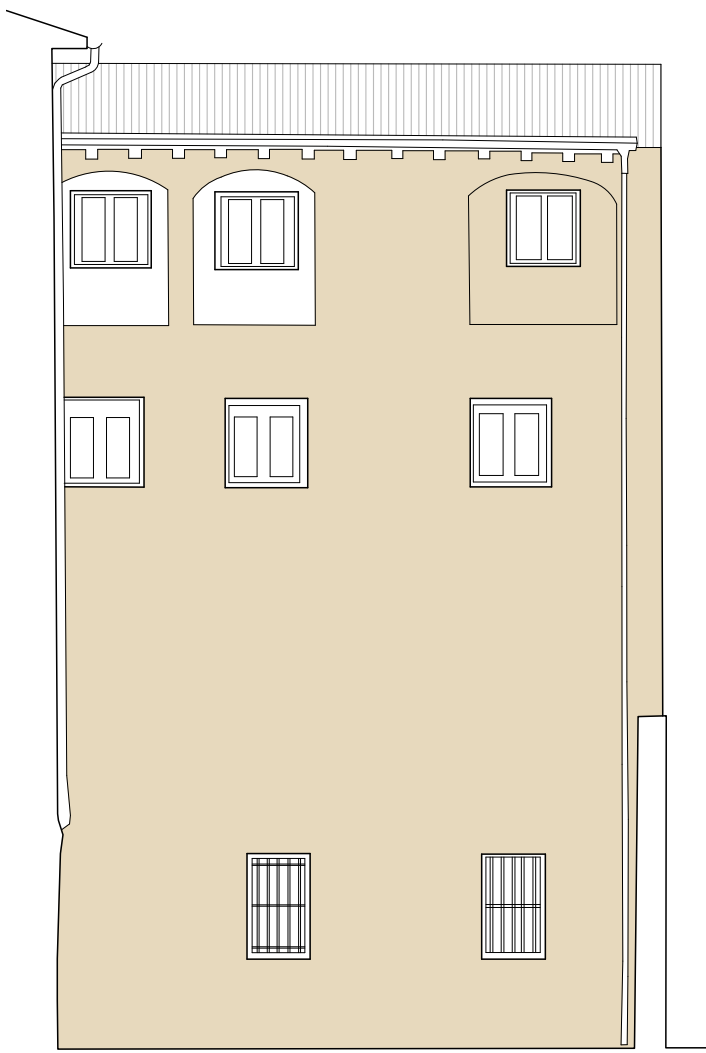




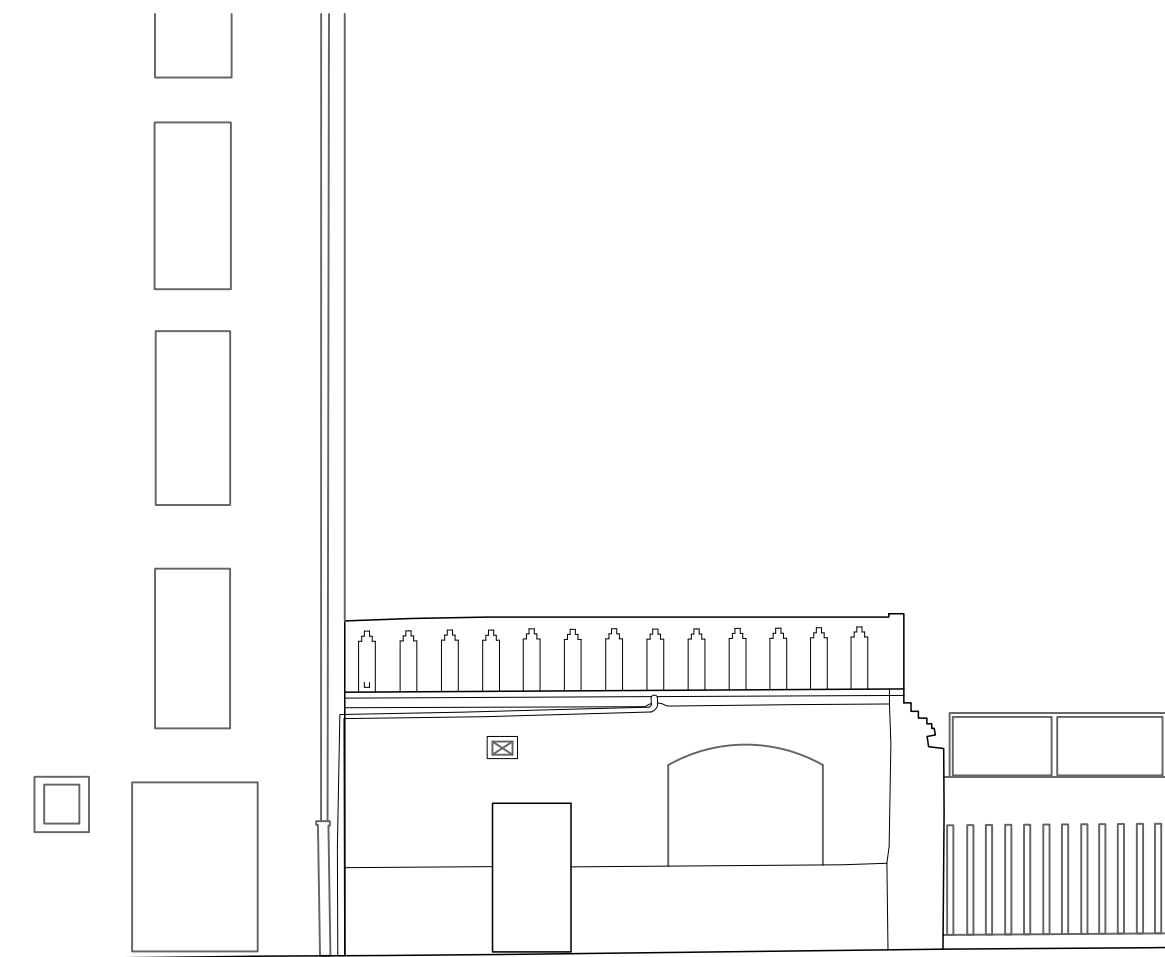
ALZADO CALLE RODRÍGUEZ PATERNA



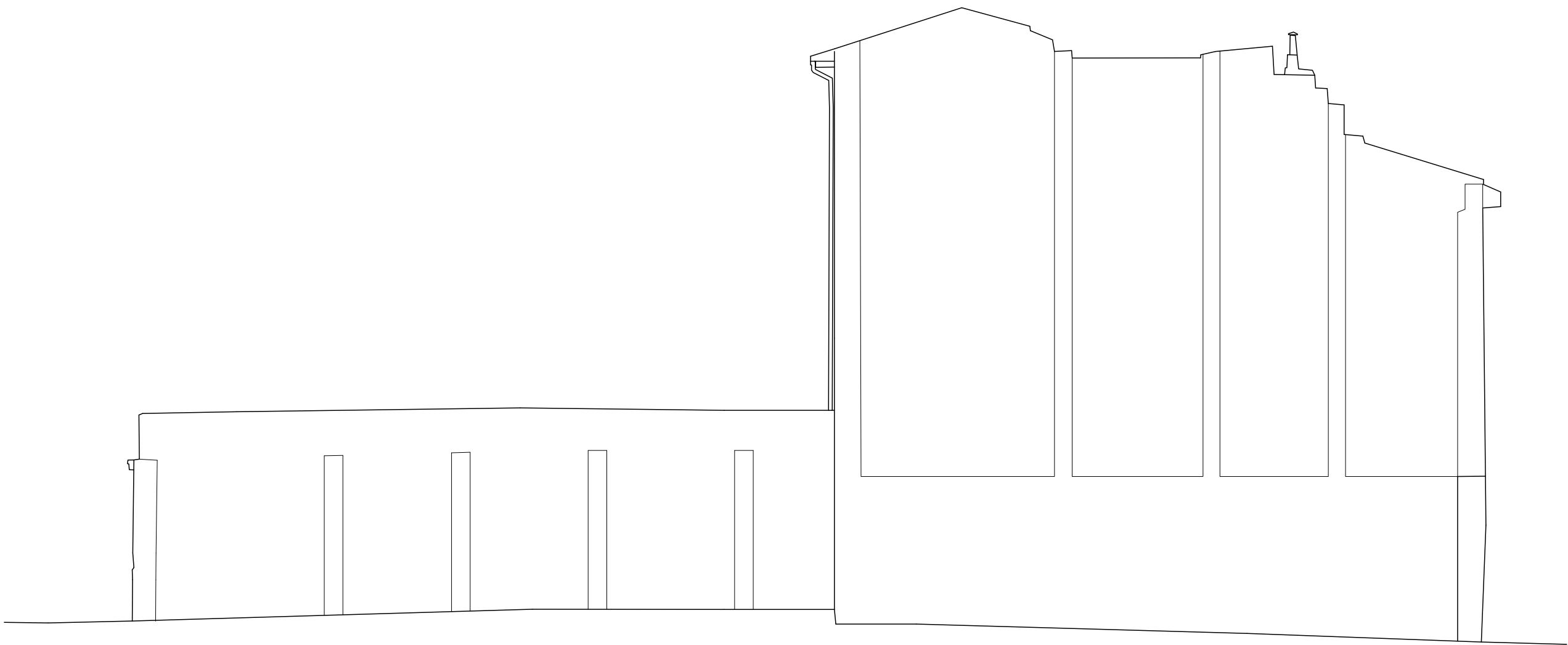
ALZADO CALLE HOSPITAL VIEJO



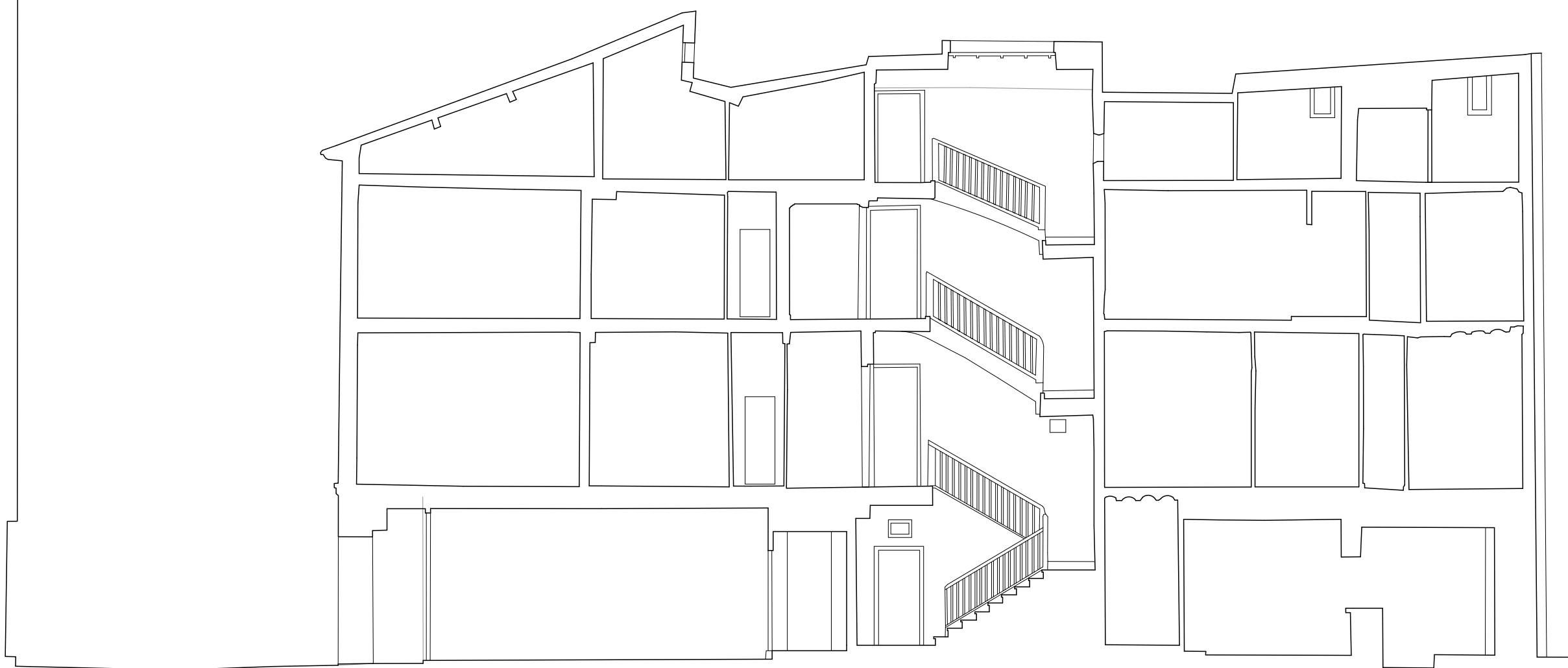
ALZADO PATIO DE MANZANA



ALZADO C/ YERROS



ALZADO MURO MEDIANERO ENTRE C/HOSPITAL VIEJO Y C/ YERROS



SECCIÓN LONGITUDINAL



SECCIÓN TRANSVERSAL



PROYECTO BÁSICO

REHABILITACIÓN DE EDIFICIO PARA APARTAMENTOS TURÍSTICOS

C/ RODRÍGUEZ PATERNA 2. LOGROÑO. LA RIOJA

PROMOTOR: INDUSTRIAS CLAVIJO S.L. MAYO 2025

ARQUITECTO:



Expediente: 211exp_arquitectura\250610_boc\02_base\0211_cad

Archivo: 2506_BAS_CAD_JAD_211_000_MOBVSUP.dwg

ESTADO ACTUAL

ALZADOS Y SECCIONES

Escala: A1: 1/100
A3: 1/200

Fecha Revision:

Rev

A04.00

El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos arriba firmados. Si el lector del mismo, al ser copiado, modificado o usado en forma, deberá la correspondiente copia de su autoría.

PLANTA BAJA

PLANTA PRIMERA

PLANTA	ESTANCIA	SUPERFICIE SALÓN-COCINA	SUPERFICIE DORMITORIO	SUPERFICIE COCINA-SALÓN-DORMITORIO	SUPERFICIE MIRADOR	SUPERFICIE BAÑO	SUP. ÚTIL CERRADA	SUP. ÚTIL ABIERTA	TOTAL SUP. ÚTIL	SUP. CONSTRUIDA
PLANTA BAJA	Vestíbulo entrada						10.50 m²		226.30 m²	365.00 m²
	Distribuidor planta baja						26.60 m²			
	Conserjería-recepción						10.00 m²			
	Cuadro eléctrico						1.00 m²			
	Cuarto basuras						14.80 m²			
	Apartamento 101	28.50 m²	20.00 m²			5.60 m²	54.10 m²			
	Apartamento 102			29.50 m²		3.20 m²	32.70 m²			
PLANTA PRIMERA	Apartamento 103			33.90 m²		3.10 m²	37.00 m²		274.00 m²	370.00 m²
	Apartamento 104	22.00 m²	12.00 m²			5.60 m²	39.60 m²			
	Escaleras PB-P1						7.50 m²			
	Distribuidor planta primera						29.30 m²			
	Apartamento 201			32.20 m²		3.60 m²	35.80 m²			
	Apartamento 202			29.70 m²		3.00 m²	32.70 m²			
	Apartamento 203			31.00 m²	1.10 m²	3.50 m²	34.50 m²	1.50 m²		
	Apartamento 204			33.30 m²	1.10 m²	4.00 m²	37.30 m²	1.50 m²	274.00 m²	370.00 m²
	Apartamento 205			28.10 m²		3.00 m²	31.10 m²			
	Apartamento 206			28.50 m²		3.00 m²	31.50 m²			
	Apartamento 207			28.30 m²		3.00 m²	31.30 m²			

Logo

PROYECTO BÁSICO

REHABILITACIÓN DE EDIFICIO PARA APARTAMENTOS TURÍSTICOS

C/ RODRÍGUEZ PATERNA 2. LOGROÑO. LA RIOJA

PROMOTOR: INDUSTRIAS CLAVILLO S.L. MAYO 2025

ARQUITECTO:

Jesús Ángel Duque

Expediente: 211exp_arquitectural(250610_bas)02_bas(02)1_cad

Archivo: 2506_BAS_CAD_JAD_2_Arq_001_000_MOBYSUP.dwg

ESTADO REFORMADO

PLANTAS BAJA Y PRIMERA

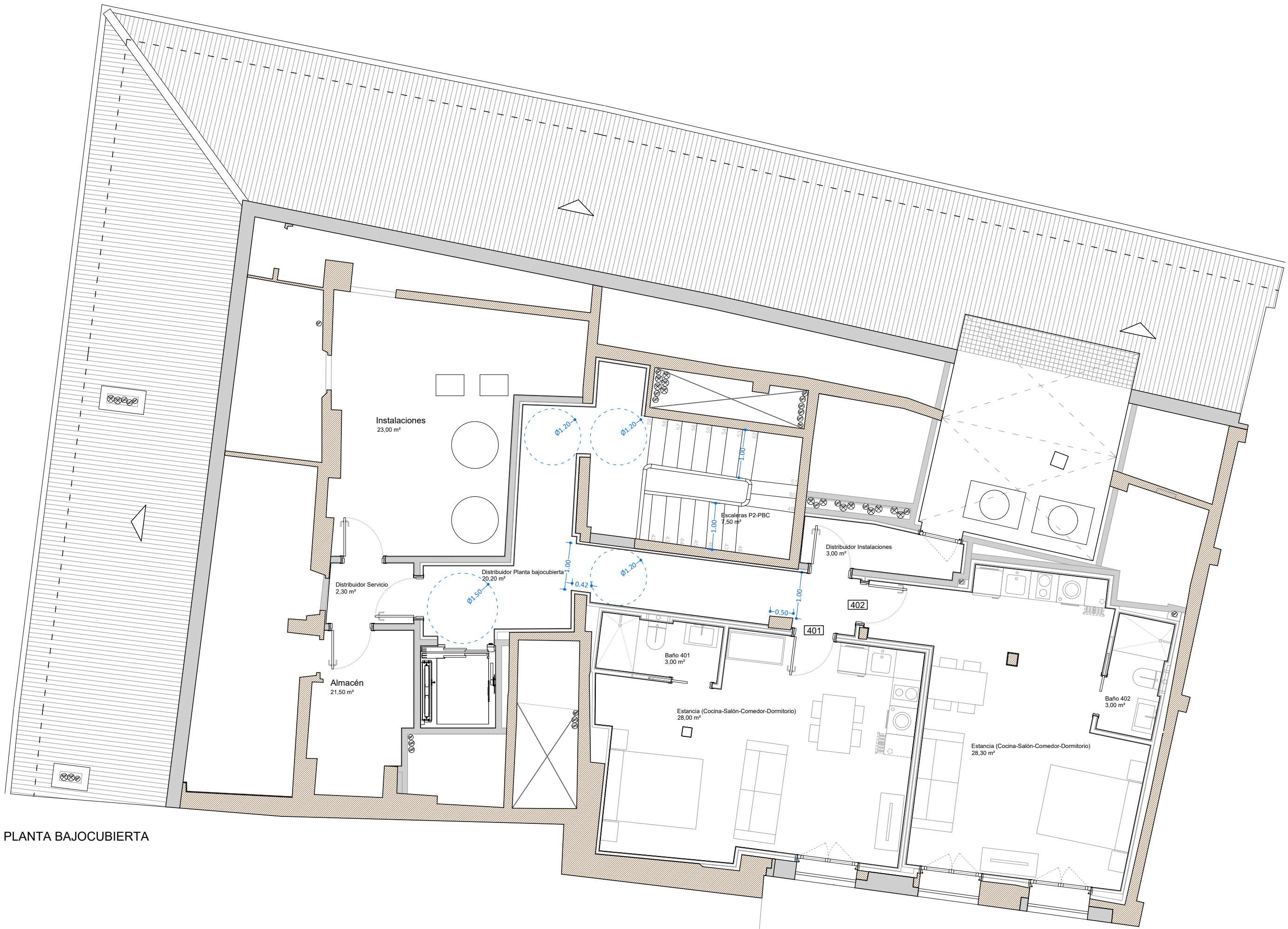
Escala: A1: 1/75
A3: 1/150

Fecha Revisión:

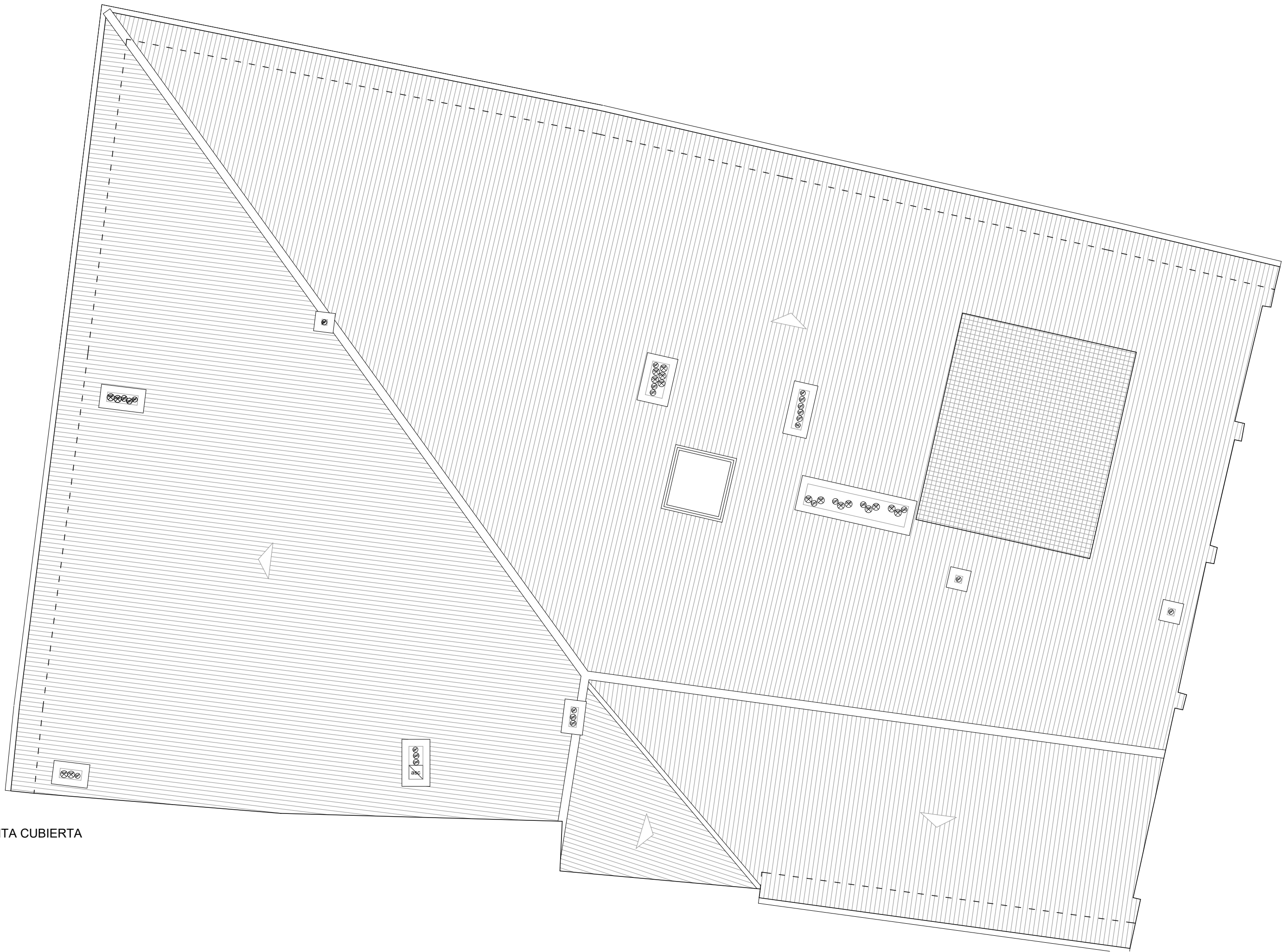
Rev
B01.00

El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos arriba firmados.

Si alfabo del a ponal al con calqueo modificado a otro a terro, repare la pua alfabo de a abo.



PLANTA BAJOCUBIERTA



PLANTA CUBIERTA



PLANTA SEGUNDA

PLANTA	ESTANCIA	SUPERFICIE SALÓN-COCINA	SUPERFICIE DORMITORIO	SUPERFICIE COCINA-SALÓN-DORMITORIO	SUPERFICIE MIRADOR	SUPERFICIE BAÑO	SUP. ÚTIL CERRADA	SUP. ÚTIL ABIERTA	TOTAL SUP. ÚTIL	SUP. CONSTRUIDA
PLANTA SEGUNDA	Escaleras P1-P2						7.50 m²			
	Distribuidor planta segunda						31.30 m²			
	Apartamento 301			33.80 m²		3.70 m²				
	Apartamento 302			30.50 m²		3.00 m²				
	Apartamento 303			31.00 m²	1.10 m²	3.50 m²				
	Apartamento 304			33.10 m²	1.10 m²	5.10 m²				
	Apartamento 305			28.00 m²		3.00 m²				
PLANTA BAJOCUBIERTA	Apartamento 306			28.00 m²		3.00 m²				
	Apartamento 307			28.50 m²		3.00 m²				
	Escaleras P2-P3c						7.50 m²			
	Distribuidor planta bajocubierta						20.20 m²			
	Distribuidor instalaciones						3.00 m²			
	Distribuidor servicio						2.30 m²			
	Instalaciones						23.00 m²			
PLANTA BAJOCUBIERTA	Almacén						21.50 m²			
	Apartamento 401			28.00 m²		3.00 m²				
	Apartamento 402			28.30 m²		3.00 m²				

Logo

PROYECTO BÁSICO

REHABILITACIÓN DE EDIFICIO PARA APARTAMENTOS TURÍSTICOS

C/ RODRÍGUEZ PATERNA 2. LOGROÑO. LA RIOJA

PROMOTOR: INDUSTRIAS CLAVILLO S.L. MAYO 2025

ARQUITECTO:

Logo

Jesús Ángel Duque

Expediente: 211exp_arquitectural250610_bas02_bas02021_cad

Archivo: 2506_BAS_CAD_JAD_2ARQ_001_0002_MOBVSUP.dwg

ESTADO REFORMADO

PLANTAS SEGUNDA, BAJOCUBIERTA Y CUBIERTA

Escala: A1: 1/75
A3: 1/150

Fecha Revisión:

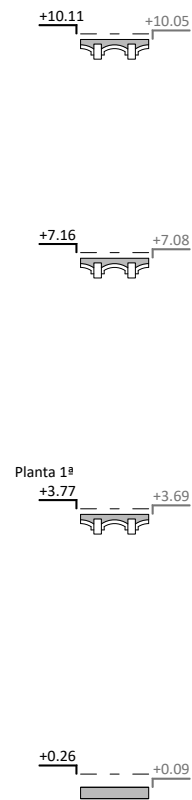
Rev
B02.00

El presente documento es copia de su original del que son autor los arquitectos arriba firmados.

Si el dibujo está a parte, al ser cualquier modificación o error a tener, deberá la presentación antes de ser usada.



ALZADO C/RODRÍGUEZ PATERNA



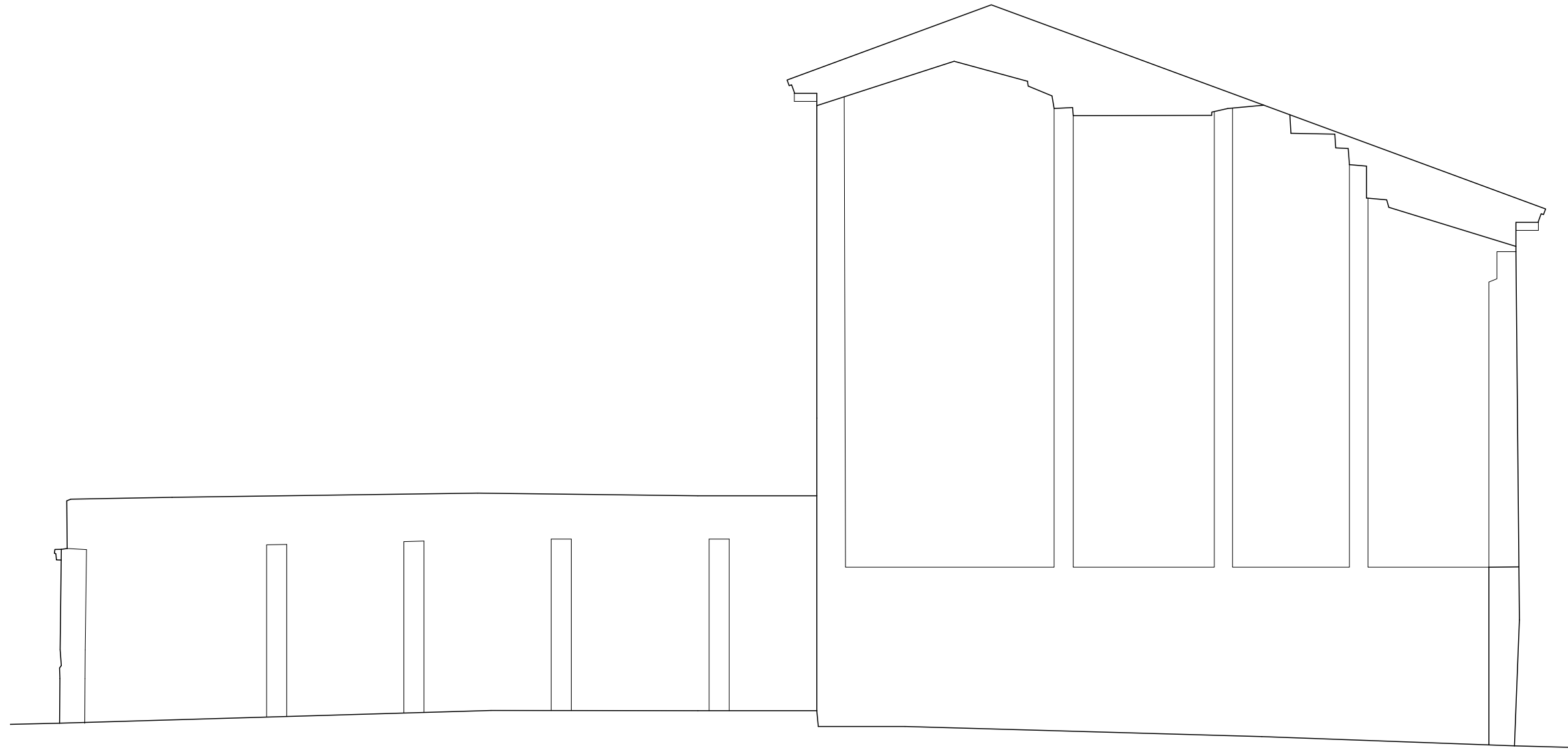
ALZADO C/HOSPITAL VIEJO



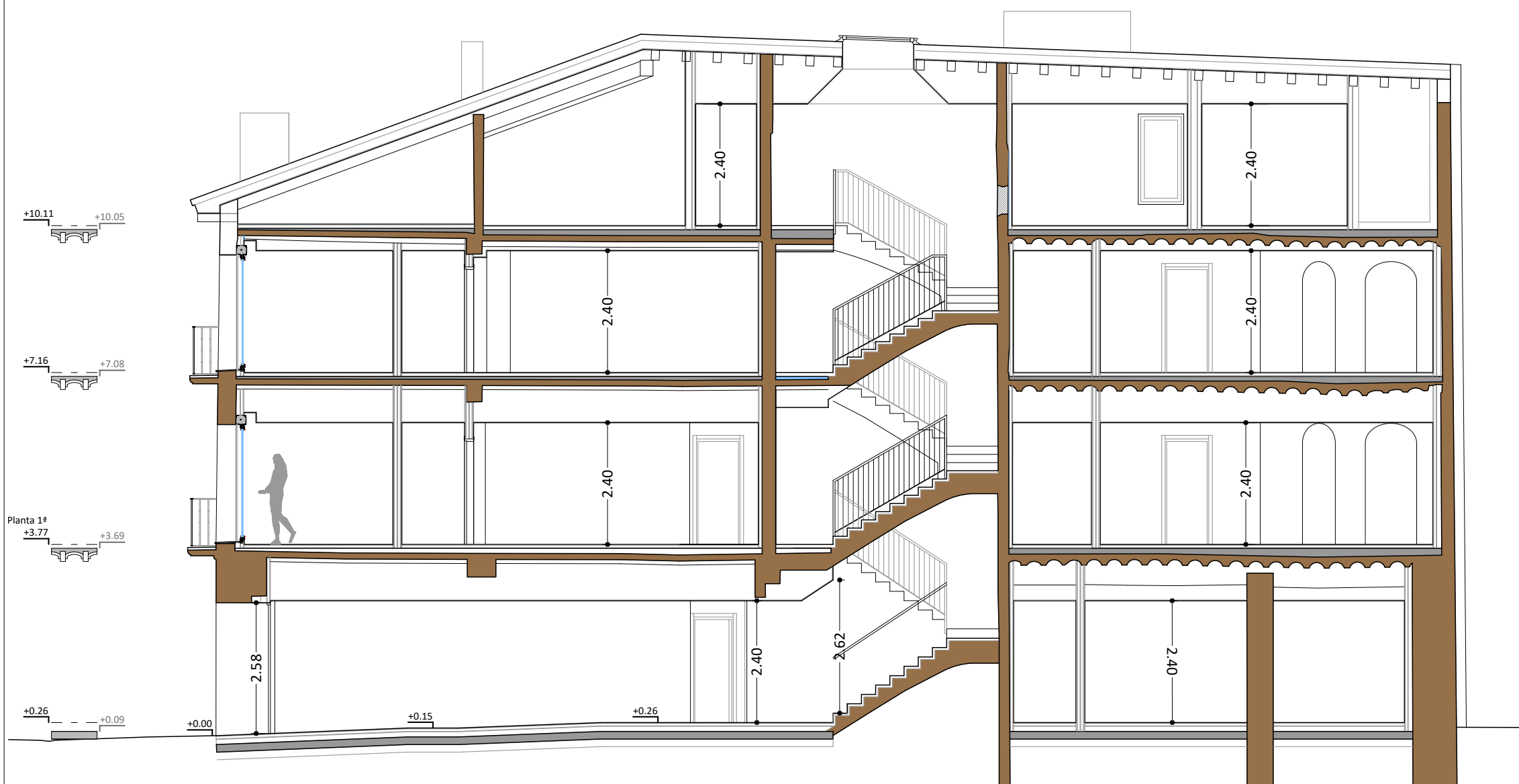
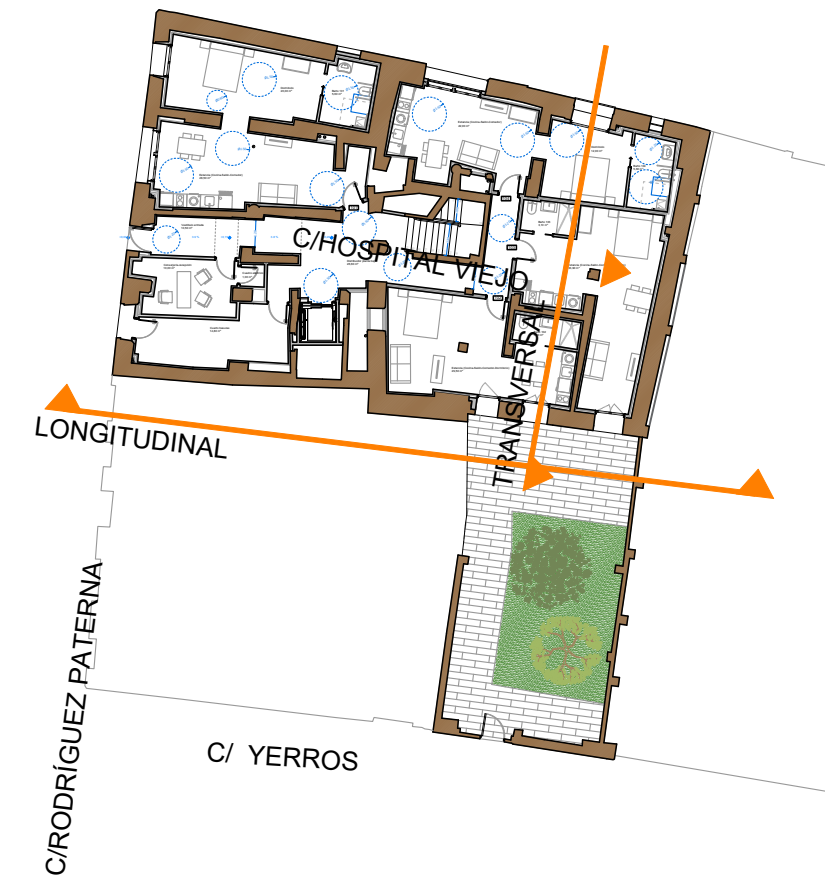
ALZADO PATIO DE MANZANA



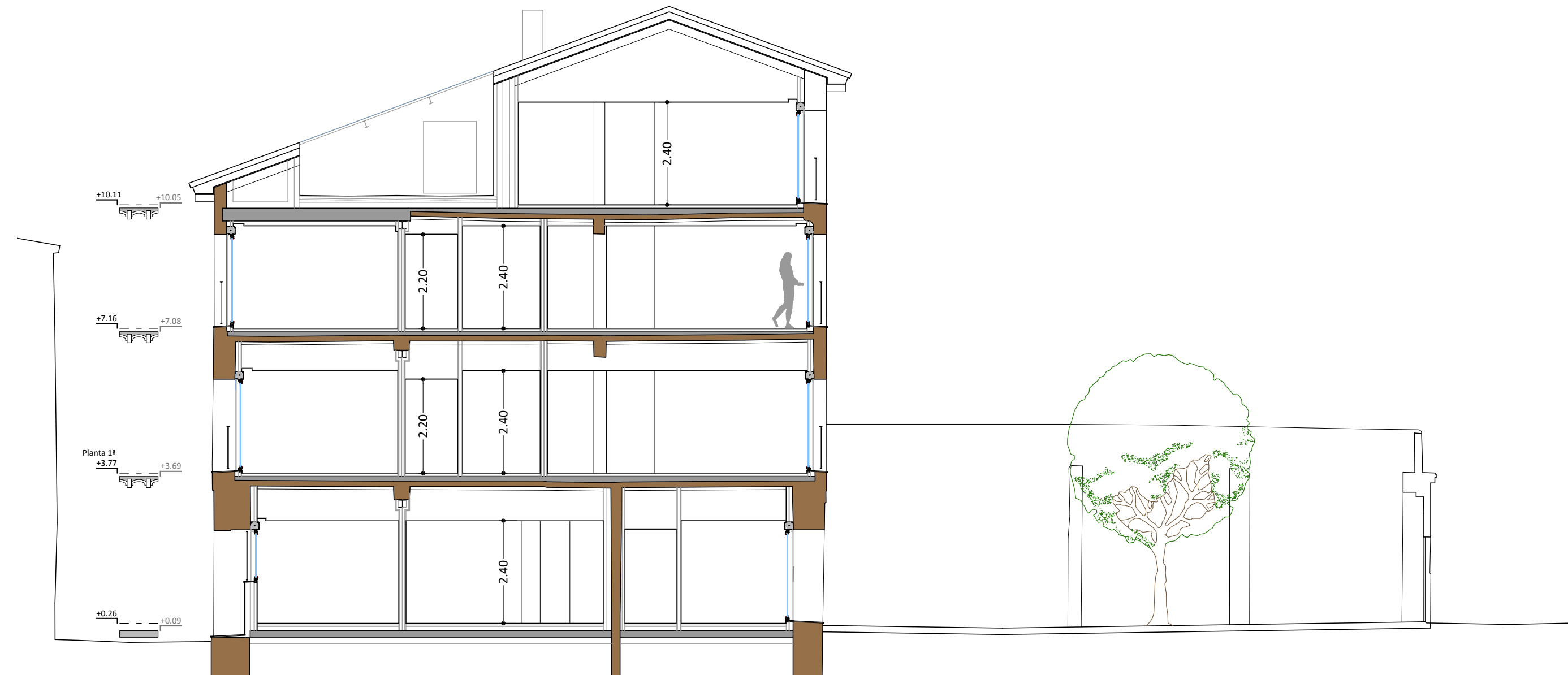
ALZADO C/YERROS



ALZADO MURO MEDIANERO ENTRE C/YERROS Y C/ HOSPITAL VIEJO



SECCIÓN LONGITUDINAL



SECCIÓN TRANSVERSAL



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PROYECTO BÁSICO

REHABILITACIÓN DE EDIFICIO PARA APARTAMENTOS TURÍSTICOS

C/ RODRÍGUEZ PATERNA 2. LOGROÑO. LA RIOJA

PROMOTOR: INDUSTRIAS CLAVIJO S.L. MAYO 2025

ARQUITECTO:



Jesús Ángel Duque

Expediente: 211exp-arquitectura\250610_bas\02_bas\021_cad

Archivo: 2506_BAS_CAD_JAD_21102_002_0000_COTAS.dwg

ESTADO REFORMADO. COTAS

PLANTAS BAJA Y PRIMERA

Escala: A1: 1/75

A3: 1/150

Fecha Revision:

C/ Ortega y Gasset, 14 - bajo 2B
50007 Logroño - La Rioja
T: 941 50 93 71 F: 941 50 93 72
oficina@jadarquitectos.com
www.jadarquitectos.com

Rev
C01.00

El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos arriba firmados.
Su edición, uso, o parte, en otro cualquier formato o medio o forma, quedan expresamente prohibidos.



PLANTA SEGUNDA



PLANTA BAJOCUBIERTA



PLANTA BAJA




PLANTA PRIMERA

SECTORIZACIÓN	
	Sector Vivienda EI 60
	Local de riesgo especial bajo EI 90
	Separación entre viviendas EI 60
	Puertas cortafuegos resistencia indicada
	EI, 30-C5
INSTALACIONES DE DETECCIÓN Y ALARMA	
	Detector óptico térmico de incendios
	Central de detección de incendios. Planta Baja Portal 1
	Sirena óptico-acústica interior
	Sirena óptico-acústica exterior
	Pulsador de alarma+señal

INSTALACIONES DE EXTINCIÓN	
	Extintor portátil 21A-113B+señal
EVACUACIÓN	
	Origen de evacuación
	Recorrido de evacuación
	Salida de edificio
	Salida de planta

SEÑALIZACIÓN DE EVACUACIÓN	
	Señal indicativa sentido evacuación
	Señal indicativa sentido evacuación descendente
	Señal indicativa "SALIDA"
	Señal indicativa "NO USAR EN CASO DE EMERGENCIA"
Todas las instalaciones se registrarán según el RD 513/2017, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios. Se respetará la sectorización indicada mediante los elementos obturadores automáticos indicados en el CTE DB SI 1. Los sistemas de control de humo de incendio se han definido en los planos de ventilación (IV). El forjado que separa planta tercera de cuarta (portales 1, 2 y 3) es un elemento sectorizador de incendios, por lo tanto todas las instalaciones que atraviesen los dos sectores de vivienda deben contar con dispositivos de obturación automática según CTE DB SI	



C/ Oñegga y Gueset, 14 - bajo 2B
50007 Logroño - La Rioja
T: 941 50 93 71 F: 941 50 93 72
oficina@jadarquitectos.com
www.jadarquitectos.com

PROYECTO BÁSICO

REHABILITACIÓN DE EDIFICIO PARA APARTAMENTOS TURÍSTICOS

C/ RODRÍGUEZ PATERNA 2. LOGROÑO. LA RIOJA

PROMOTOR: INDUSTRIAS CLAVILLO S.L. MAYO 2025

ARQUITECTO:

Jesús Ángel Duque

Expediente: 211exp.arquitectural/250610_bas/02_bas/021_cad

Archivo: 2506_BAS_CAD_JAD_S.PQI_001_0002_PQI.dwg

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

PLANTAS BAJA Y PRIMERA

Escala: A1: 1/75
A3: 1/150

Fecha Revisión:

IPCI 01 . 00

Rev

El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos arriba firmados. Si alfabo el al ponal, al omo cualquier modifioa a odo a lomo, repare a puaaomaa opea de auaaon.



PLANTA SEGUNDA

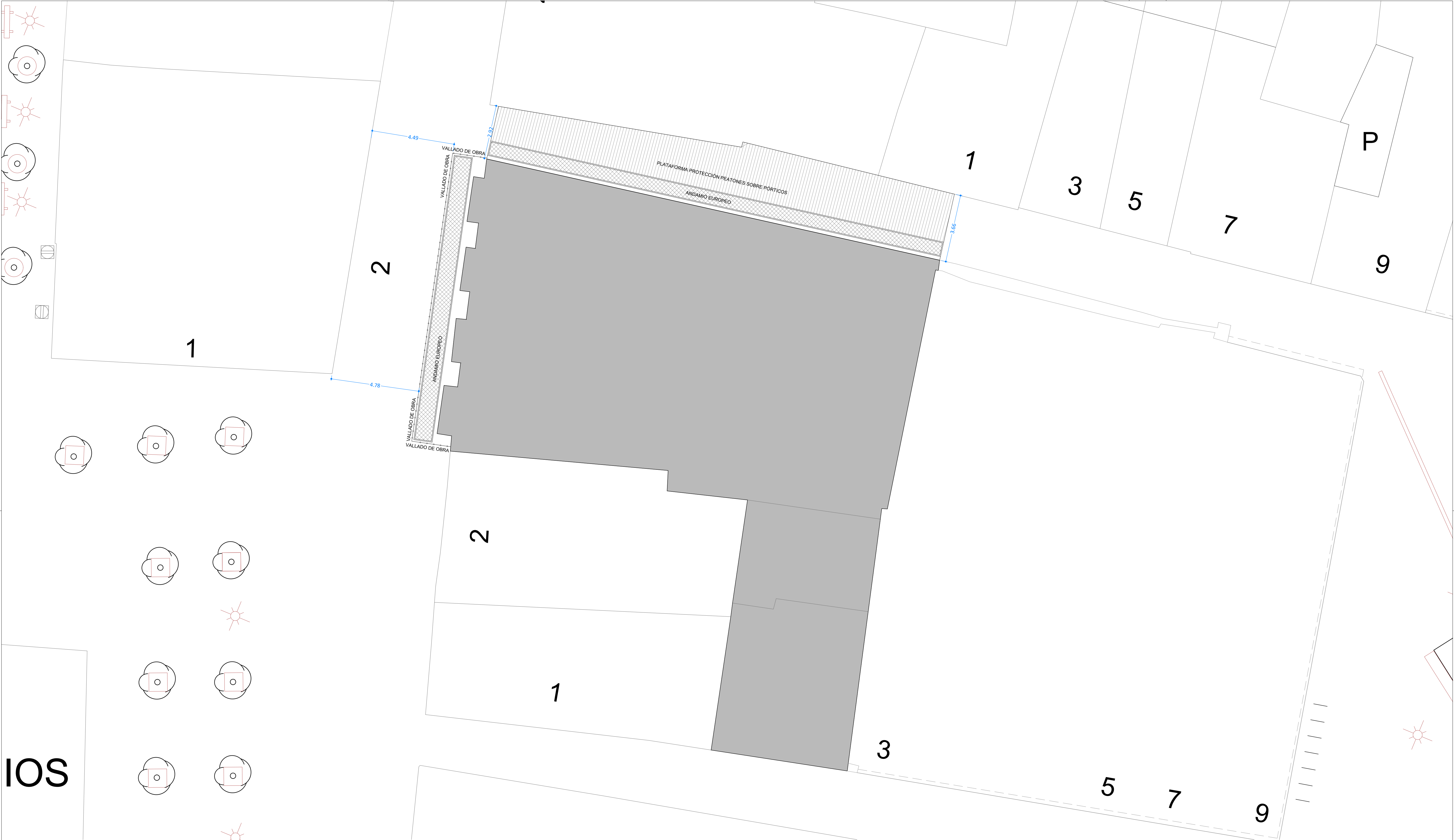


PLANTA BAJOCUBIERTA

SECTORIZACIÓN	
	Sector Vivienda EI 60
	Local de riesgo especial bajo EI 90
	Separación entre viviendas EI 60
	Puertas cortafuegos resistencia indicada
EI, 30-C5	
INSTALACIONES DE DETECCIÓN Y ALARMA	
	Detector óptico térmico de incendios
	Central de detección de incendios. Planta Baja Portal 1
	Sirena óptico-acústica interior
	Sirena óptico-acústica exterior
	Pulsador de alarma+señal

INSTALACIONES DE EXTINCIÓN	
	Extintor portátil 21A-113B+señal
EVACUACIÓN	
	Origen de evacuación
	Recorrido de evacuación
	Salida de edificio
	Salida de planta

SEÑALIZACIÓN DE EVACUACIÓN	
	Señal indicativa sentido evacuación
	Señal indicativa sentido evacuación descendente
	Señal indicativa "SALIDA"
	Señal indicativa "NO USAR EN CASO DE EMERGENCIA"
Todas las instalaciones se registrarán según el RD 513/2017, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios. Se respetará la sectorización indicada mediante los elementos obturadores automáticos indicados en el CTE DB SI 1. Los sistemas de control de humo de incendio se han definido en los planos de ventilación (IV). El forjado que separa planta tercera de cuarta (portales 1, 2 y 3) es un elemento sectorizador de incendios, por lo tanto todas las instalaciones que atraviesen los dos sectores de vivienda deben contar con dispositivos de obturación automática según CTE DB SI	



IOS



C/ Oñegga y Gueset, 14 - bajo 2B
50007 Logroño - La Rioja
T: 941 50 93 71 F: 941 50 93 72
oficina@jadarquitectos.com
www.jadarquitectos.com

PROYECTO BÁSICO

REHABILITACIÓN DE EDIFICIO PARA APARTAMENTOS TURÍSTICOS

C/ RODRÍGUEZ PATERNA 2. LOGROÑO. LA RIOJA

PROMOTOR: INDUSTRIAS CLAVIJO S.L. MAYO 2025

ARQUITECTO:

Jesús Ángel Duque

Expediente: 211exp_arquitectural250610_bas002_bas0021_cad

Archivo: 2506_BAS_CAD_JAD_8 SYS_01_000 SYS.dwg

SEGURIDAD Y SALUD

IMPLANTACIÓN DE OBRA

Escala: A1: 1/100
A3: 1/200

Fecha Revisión:

Rev

SS 01.00

El presente documento es copia de su original del que son autor los arquitectos antes firmantes.
Su edición total o parcial, así como cualquier modificación o copia no autorizada, quedan expresamente prohibidas.