

ANEXO II: CONTESTACIÓN A LOS REQUERIMIENTOS DEL ÁREA DE URBANISMO, ESPACIO PÚBLICO Y CIUDAD CIRCULAR DEL AYTO DE LOGROÑO (19-06-2025)



PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIO PARA APARTAMENTOS TURÍSTICOS

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

PROMOTOR: Industrias Clavijo S.L.

FECHA: Agosto 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: Agosto de 2025.

ÍNDICE

1	MEMORIA DESCRIPTIVA	4
1.1	IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PROYECTO.....	4
1.2	AGENTES	4
1.2.1	PROMOTOR	4
1.2.2	PROYECTISTA.....	4
1.2.3	OTROS TÉCNICOS.....	4
1.3	ANTECEDENTES.....	5
1.3.1	REQUERIMIENTOS DEL ÁREA DE URBANISMO, ESPACIO PÚBLICO Y CIUDAD CIRCULAR.....	5
2	CONSIDERACIONES	5
2.1	USO SEGÚN P.G.M. LOGROÑO.....	5
2.2	ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LA ESCALERA.....	5
2.3	CTE DB SI: SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO.....	6
2.3.1	CTE DB SI 1 : PROPAGACIÓN INTERIOR.....	7
2.3.2	CTE DB SI 2: PROPAGACIÓN EXTERIOR	9
2.3.3	CTE DB SI 3: EVACUACIÓN DE LOS OCUPANTES	11
2.3.4	CTE DB SI 4: INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	13
2.3.5	CTE DB SI 5: INTERVENCIÓN DE LOS BOMBEROS.....	13
2.3.6	CTE DB SI 6: RESISTENCIA AL FUEGO DE LA ESTRUCTURA	14
3	CONCLUSIÓN	15
4	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	16

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 ANTECEDENTES

1.3.1 REQUERIMIENTOS DEL ÁREA DE URBANISMO, ESPACIO PÚBLICO Y CIUDAD CIRCULAR

En el trámite de licencia de obras se recibe por parte del ayuntamiento una comunicación de reparos solicitando un anexo con la siguiente documentación:

1.-Puesto que el edificio mantiene el Uso Residencial, se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones de vivienda exterior en cada uno de los apartamentos y el resto de condiciones de Uso Residencial de las NNUU (arts 2.2.6 a 2.2.10)

2.-Se deberá dotar a la escalera de iluminación y ventilación conforme al art. 2.4.2

2 CONSIDERACIONES

2.1 USO SEGÚN P.G.M. LOGROÑO

Indicar que según el PGM de Logroño este uso (Apartamentos Turísticos) se engloba dentro del apartado Otros Usos Residenciales incluidos en los artículos del 2.2.11 al 2.2.13.

También indicar que se trata de una actividad puramente turística con lo que no se solicita la cédula de habitabilidad.

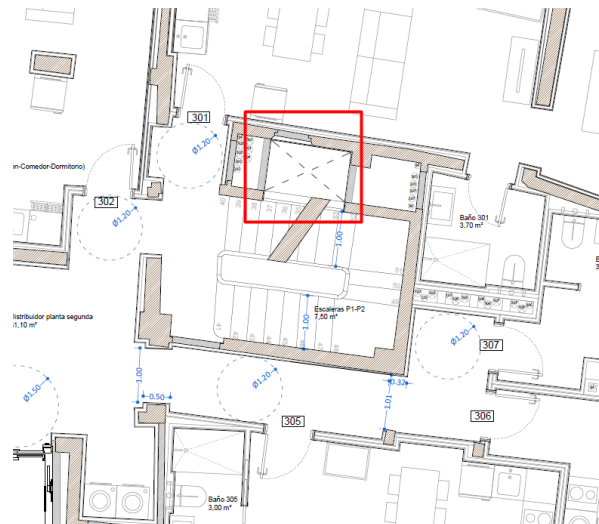
Se ha modificado la distribución de planta bajocubierta eliminando los 2 apartamentos turísticos que había en ella y dejando su uso como disponible e instalaciones.

Se adjuntan planos modificados.

2.2 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LA ESCALERA

Se ha dotado a la escalera de un hueco adicional de iluminación y ventilación cenital que recorre todas las plantas. Las dimensiones del hueco son las máximas que permite el patio central cumpliendo con la superficie mínima de 1.50 m².

Se adjuntan planos modificados.



2.3 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-

2.3.1 CTE DB SI 1 : PROPAGACIÓN INTERIOR

2.3.1.1 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	1112,90 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**

2.3.1.2 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
Instalaciones	23.00 m ²	Bajo	EI-90	EI ₂ -45-C5	No
Disponibles	77.70 m ²	Bajo	EI-90	EI ₂ -45-C5	No

2.3.1.3 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.

2.3.1.4 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.

2.3.2 CTE DB SI 2: PROPAGACIÓN EXTERIOR

2.3.2.1 MEDIANERÍAS Y FACHADAS

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

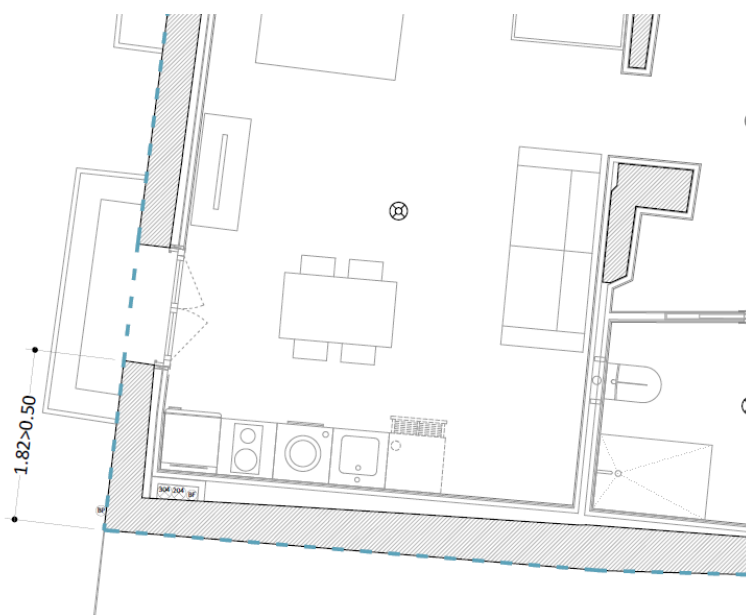
Los cerramientos del edificio son EI 120 mediante fábrica de ladrillo perforado / macizo de 12 cm de espesor mínimo.

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

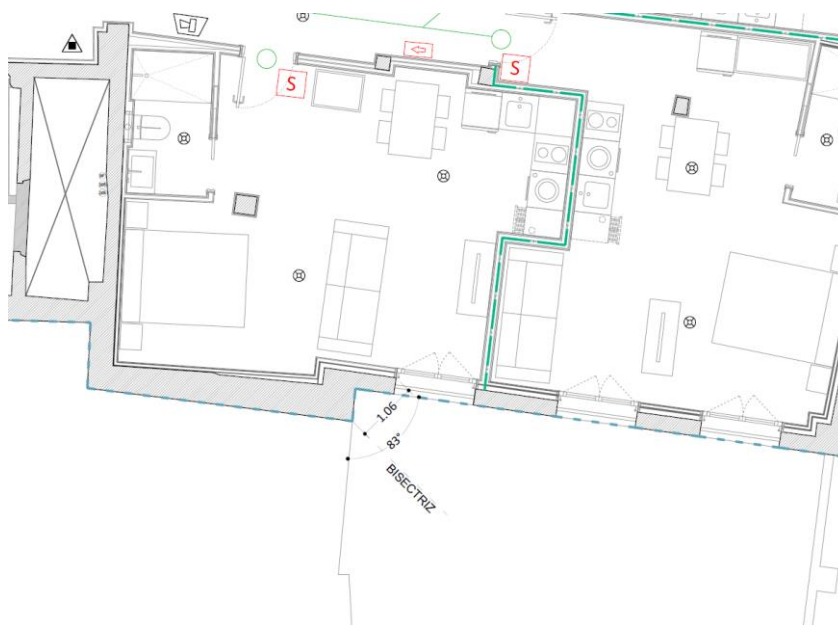
α	0° ⁽¹⁾	45°	60°	90°	135°	180°
d (m)	3,00	2,75	2,50	2,00	1,25	0,50

⁽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.

2.3.2.2 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.

Se ejecutarán franjas REI 60 en las zonas de cubierta colindantes con edificios anexos y separación de sectores y locales de riesgo especial bajo.

2.3.3 CTE DB SI 3: EVACUACIÓN DE LOS OCUPANTES

2.3.3.1 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
TOTAL		37 personas

2.3.3.2 NÚMERO DE SALIDAS Y LONGITUD DE LOS 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).

2.3.3.3 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

2.3.3.4 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)

2.3.3.5 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.

2.3.3.6 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.

2.3.3.7 CONTROL DEL HUMO DE INCENDIO

No se aplica a este proyecto

2.3.3.8 EVACUACIÓN DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN CASO DE INCENDIO

No se aplica a este proyecto

2.3.4 CTE DB SI 4: INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

2.3.4.1 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.

2.3.4.2 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.

2.3.5 CTE DB SI 5: INTERVENCIÓN DE LOS BOMBEROS

2.3.5.1 CONDICIONES DE APROXIMACIÓN Y ENTORNO

2.3.5.1.1 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.

2.3.5.1.2 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.

2.3.5.2 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:

- 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;
- 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;
- 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.

2.3.6 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⁾		

Se deberá proteger la estructura de madera (vigas y viguetas) hasta conseguir una resistencia al fuego **R60**

3 CONCLUSIÓN

Con la presente documentación y los planos que acompañan a la misma, el facultativo que suscribe, estima que se ha cumplido con los requerimientos practicados por el Área de Urbanismo, espacio público y ciudad circular.

Logroño, Agosto de 2025
El Dr. Arquitecto,

D. Jesús Ángel Duque Chasco



4 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Se aportan los planos siguientes modificados:

- B01_R1: Mobiliario y Superficies. Plantas baja y primera
- B02_R1: Mobiliario y Superficies. Plantas segunda, bajocubierta y cubierta
- B03_R1: Mobiliario y Superficies. Alzados
- C01_R1: Cotas. Plantas baja y primera
- C02_R1: Cotas. Plantas segunda y bajocubierta
- IPCI01_R1: Protección contra incendios. Plantas baja y primera
- IPCI02_R1: Protección contra incendios. Plantas segunda y bajocubierta

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: Agosto de 2025.

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		225.40 m²	365.00 m²
	Distribuidor planta baja						26.30 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			30.60 m²		5.80 m²	36.40 m²		275.30 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						29.10 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	19.70 m²	10.80 m²		1.10 m²	3.50 m²	35.10 m²	1.50 m²		
	Apartamento 204	21.30 m²	11.80 m²		1.10 m²	4.00 m²	38.20 m²	1.50 m²	275.30 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			


PROYECTO BÁSICO

REHABILITACIÓN DE EDIFICIO PARA APARTAMENTOS TURÍSTICOS

C/ RODRÍGUEZ PATERNA 2. LOGROÑO. LA RIOJA

PROMOTOR: INDUSTRIAS CLAVILLO S.L. MAYO 2025

ARQUITECTO:



JAD
arquitectos

Jesús Ángel Duque

Expediente: 211exp_arquitectural250610_bas002_bas02021_cad

Archivo: 2506_BAS_CAD_JAD_2-ARQ_001_0001_MOBVSUP.dwg

ESTADO REFORMADO


PLANTAS BAJA Y PRIMERA

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

Fecha Revision: 13-08-2025

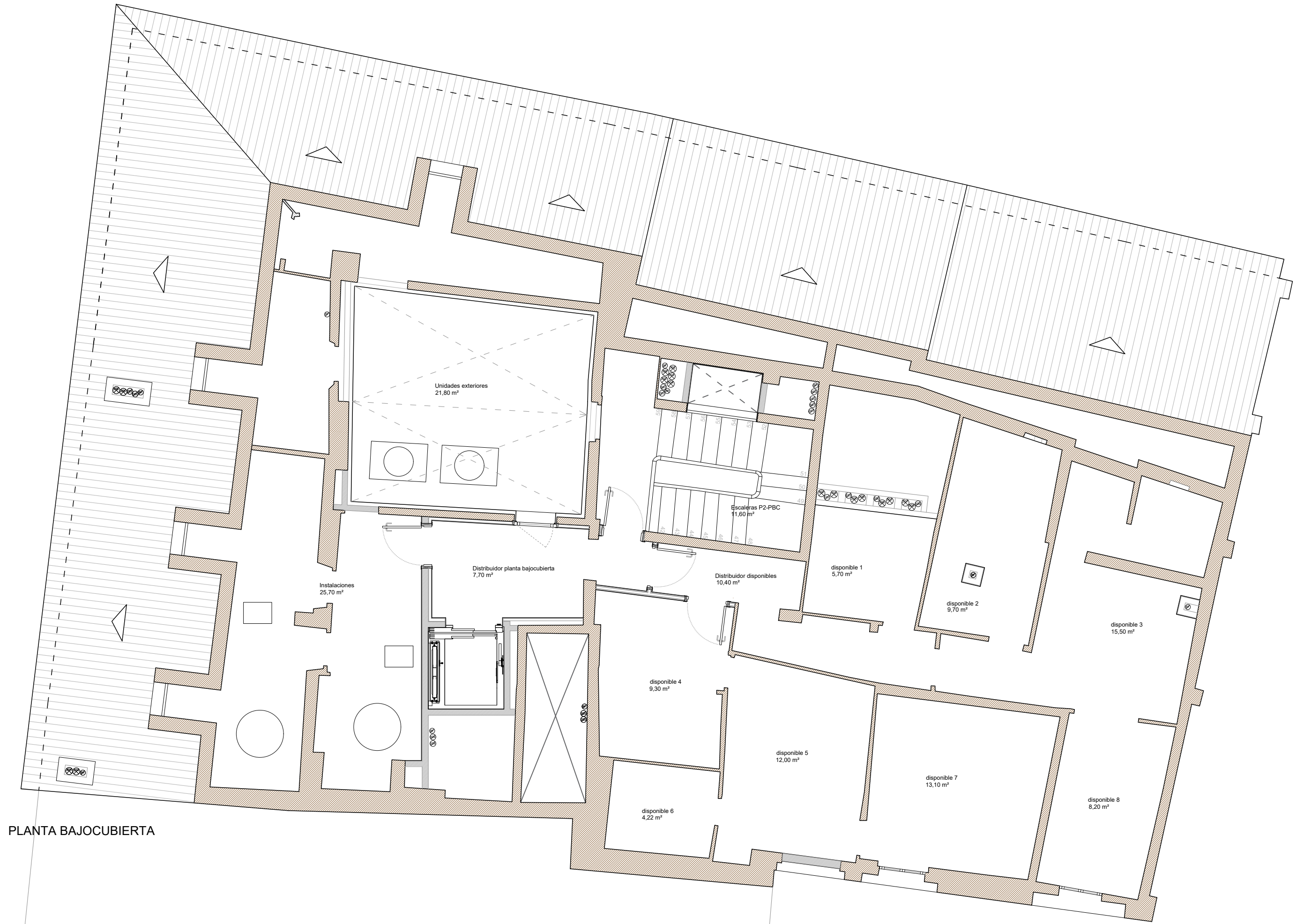
B01.01

Rev



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

La edición del .x-ppt al otro cualquier formato o en otro soporte, quedará la responsabilidad de su autor.



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						31.10 m²			
	Apartamento 301			33.80 m²		3.70 m²				
	Apartamento 302			30.50 m²			33.50 m²			
	Apartamento 303	19.70 m²	10.80 m²		1.10 m²	3.50 m²	35.10 m²	1.50 m²		
	Apartamento 304	21.10 m²	11.60 m²		1.10 m²	5.10 m²	38.90 m²	1.50 m²		
	Apartamento 305			28.00 m²		3.00 m²	31.00 m²			
PLANTA BAJOCUBIERTA	Apartamento 306			28.00 m²		3.00 m²	31.00 m²			
	Apartamento 307			28.60 m²		3.00 m²	31.60 m²			
	Escaleras P2-Pbc						11.60 m²			
	Distribuidor planta bajocubierta						7.70 m²			
	Instalaciones						25.76 m²			
	Distribuidor disponibles						10.40 m²			
	Instalaciones						23.00 m²			
	Disponible 1						5.70 m²			
	Disponible 2						9.70 m²			
	Disponible 3						15.50 m²			
	Disponible 4						9.30 m²			
	Disponible 5						12.00 m²			
	Disponible 6						4.22 m²			
	Disponible 7						13.10 m²			
	Disponible 8						8.20 m²			
	Unidades exteriores						0.00 m²	21.8		
									958.82 m²	1309.47 m²

Logo

PROYECTO BÁSICO

REHABILITACIÓN DE EDIFICIO PARA APARTAMENTOS TURÍSTICOS

C/ RODRÍGUEZ PATERNA 2. LOGROÑO. LA RIOJA

PROMOTOR: INDUSTRIAS CLAVIJO S.L. MAYO 2025

ARQUITECTO:

Logo

Jesús Ángel Duque

Expediente: 211exp-arquitectural250610_bac102_bac1021_cad

Archivo: 2506_BAS_CAD_JAD_211exp_001_0001_MOBVSUP.dwg

ESTADO REFORMADO

PLANTAS SEGUNDA, BAJOCUBIERTA Y CUBIERTA

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

Fecha Revision: 13-08-2025

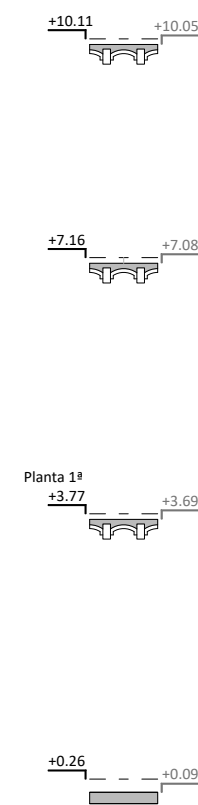
Rev

B02.01

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.



ALZADO C/RODRÍGUEZ PATERNA



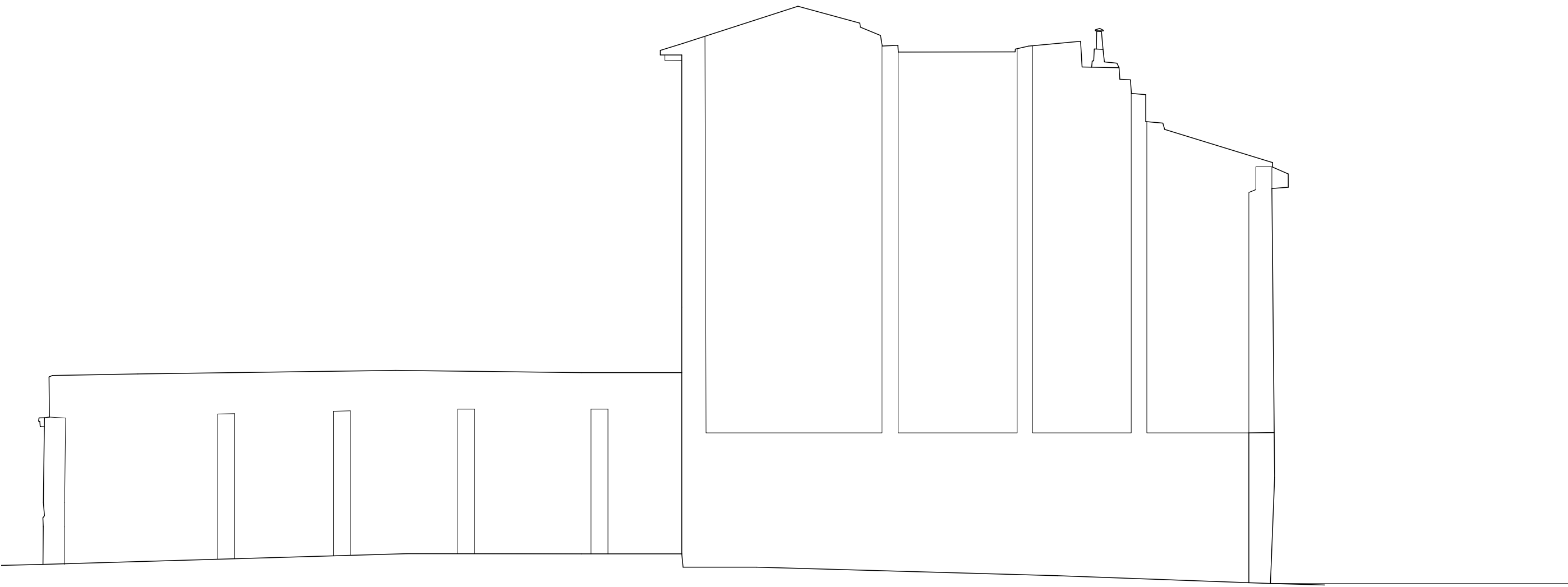
ALZADO C/HOSPITAL VIEJO



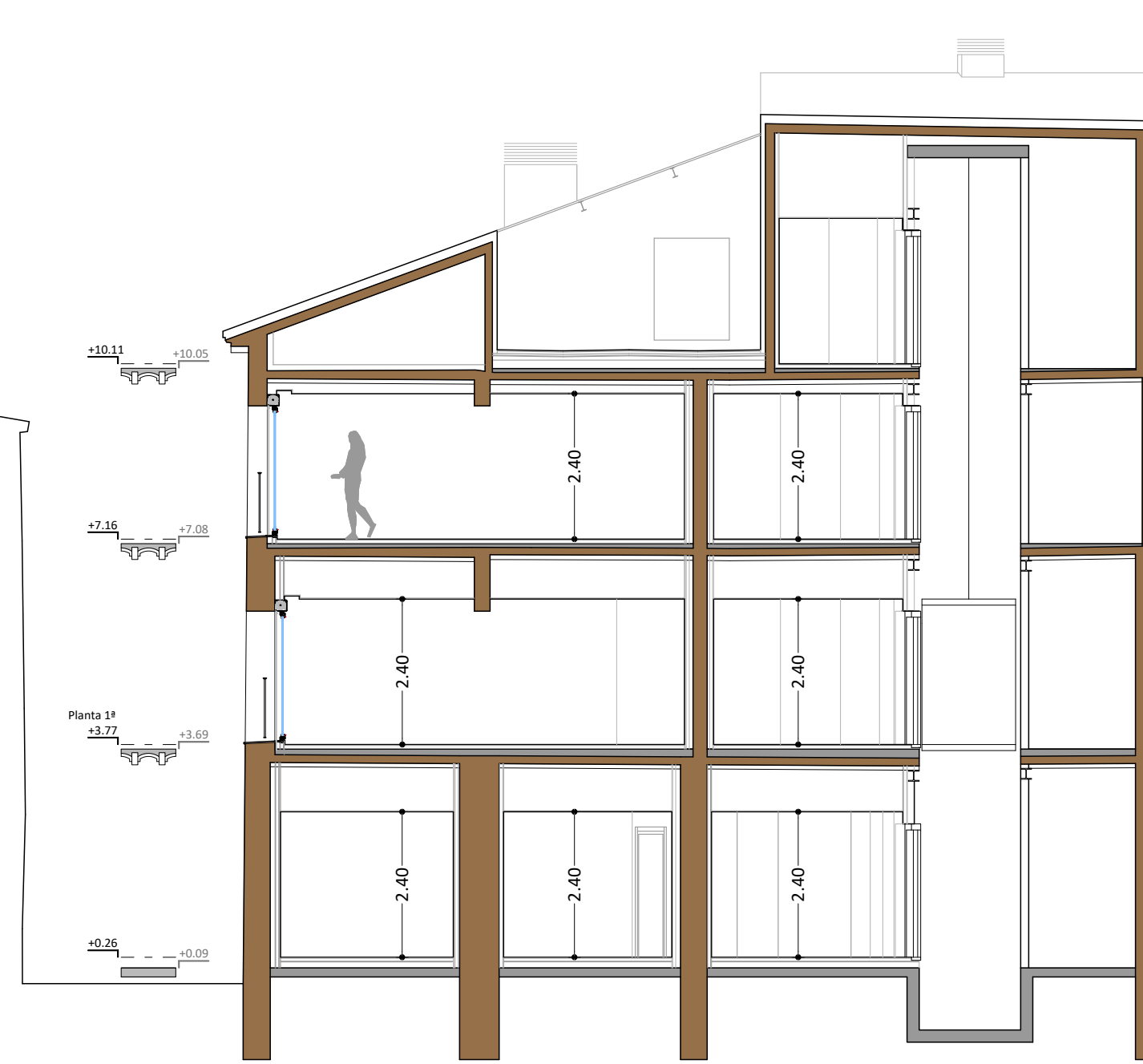
ALZADO PATIO DE MANZANA



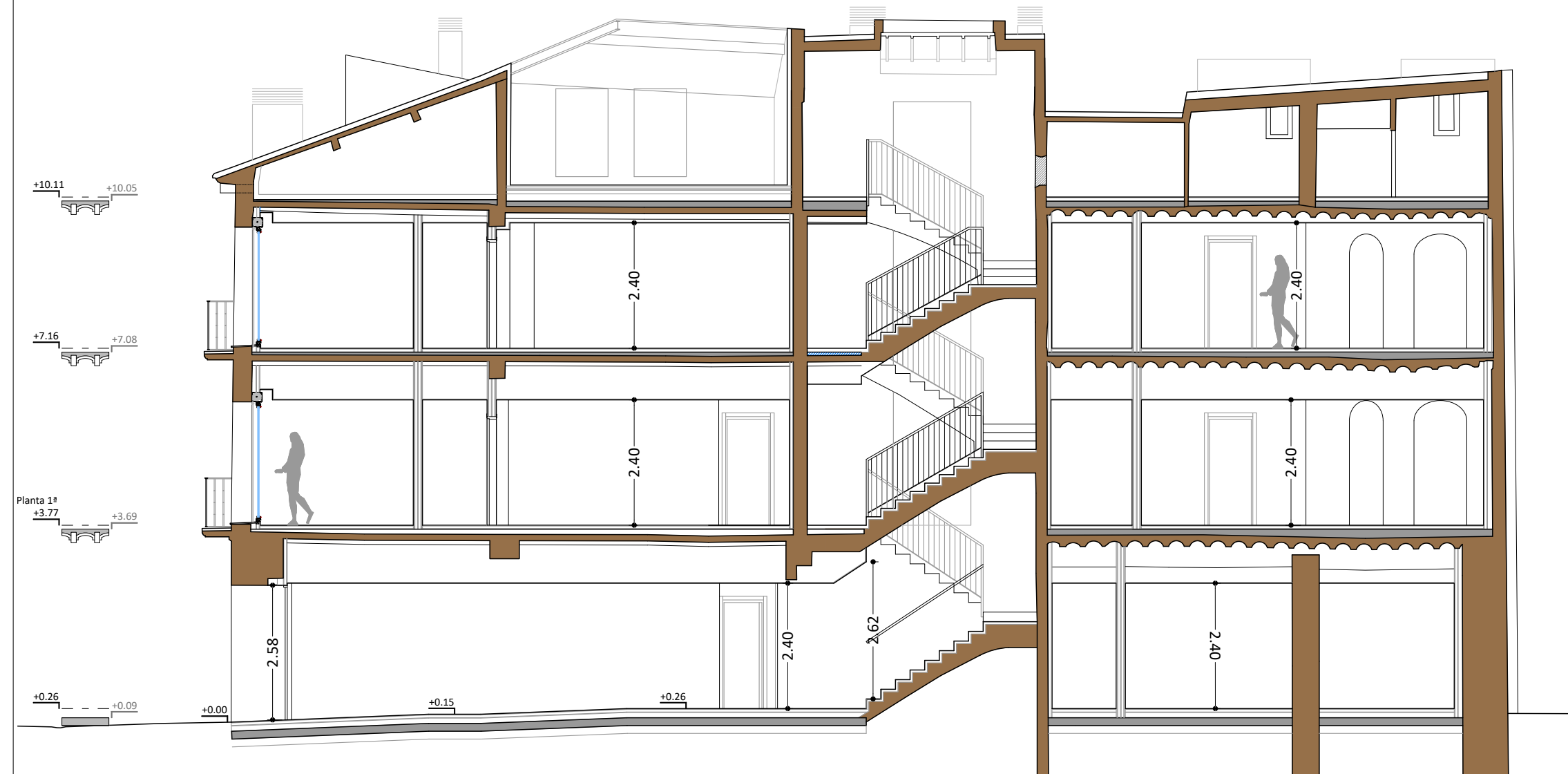
ALZADO C/YERROS



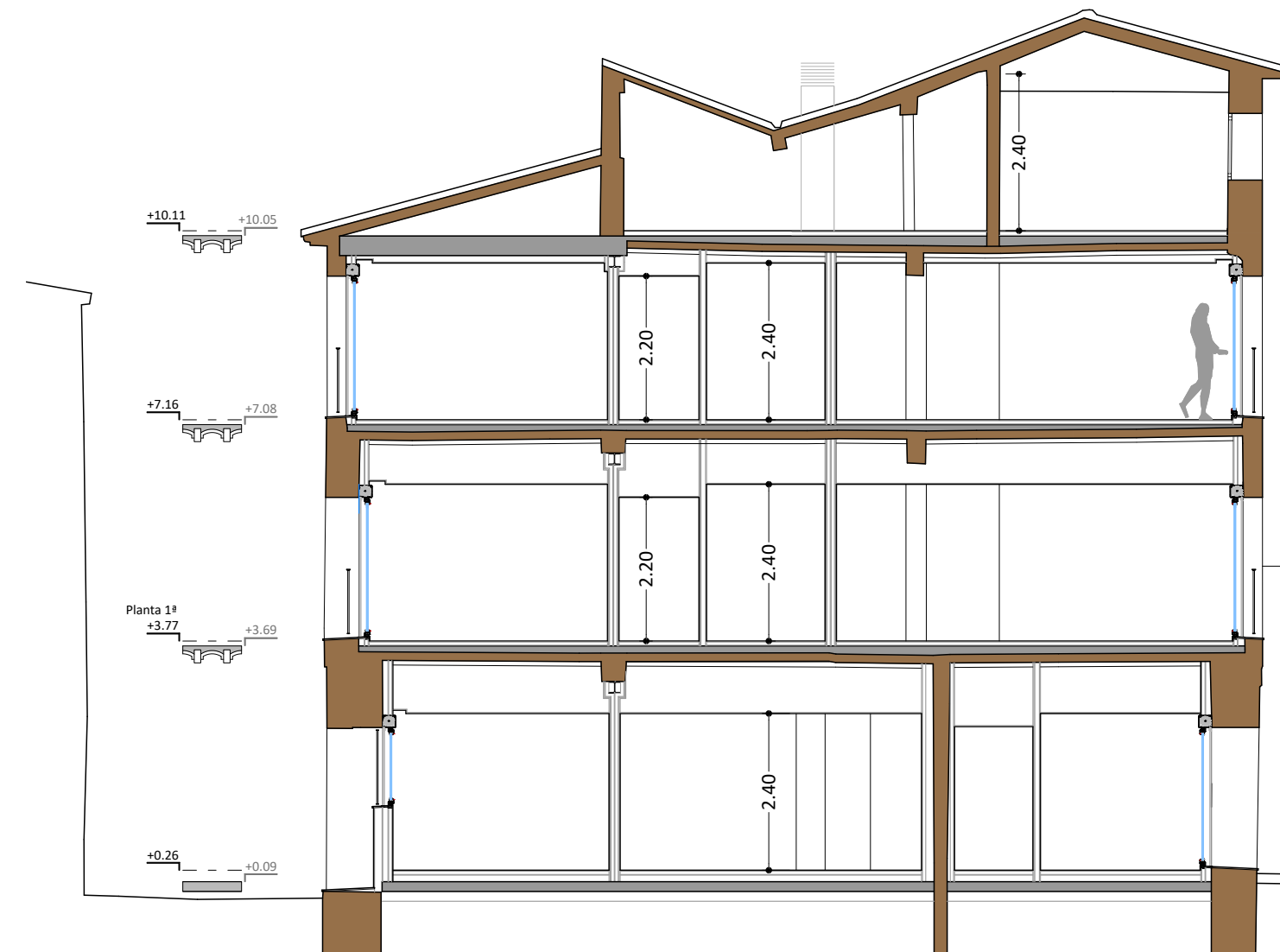
ALZADO MURO MEDIANERO ENTRE C/YERROS Y C/ HOSPITAL VIEJO



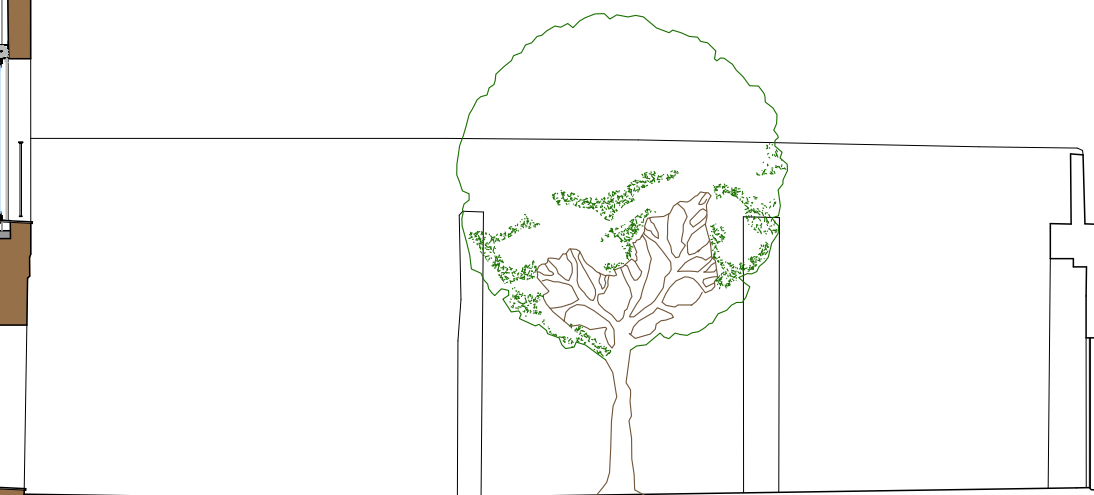
SECCIÓN CC'



SECCIÓN AA'



SECCIÓN BB'



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

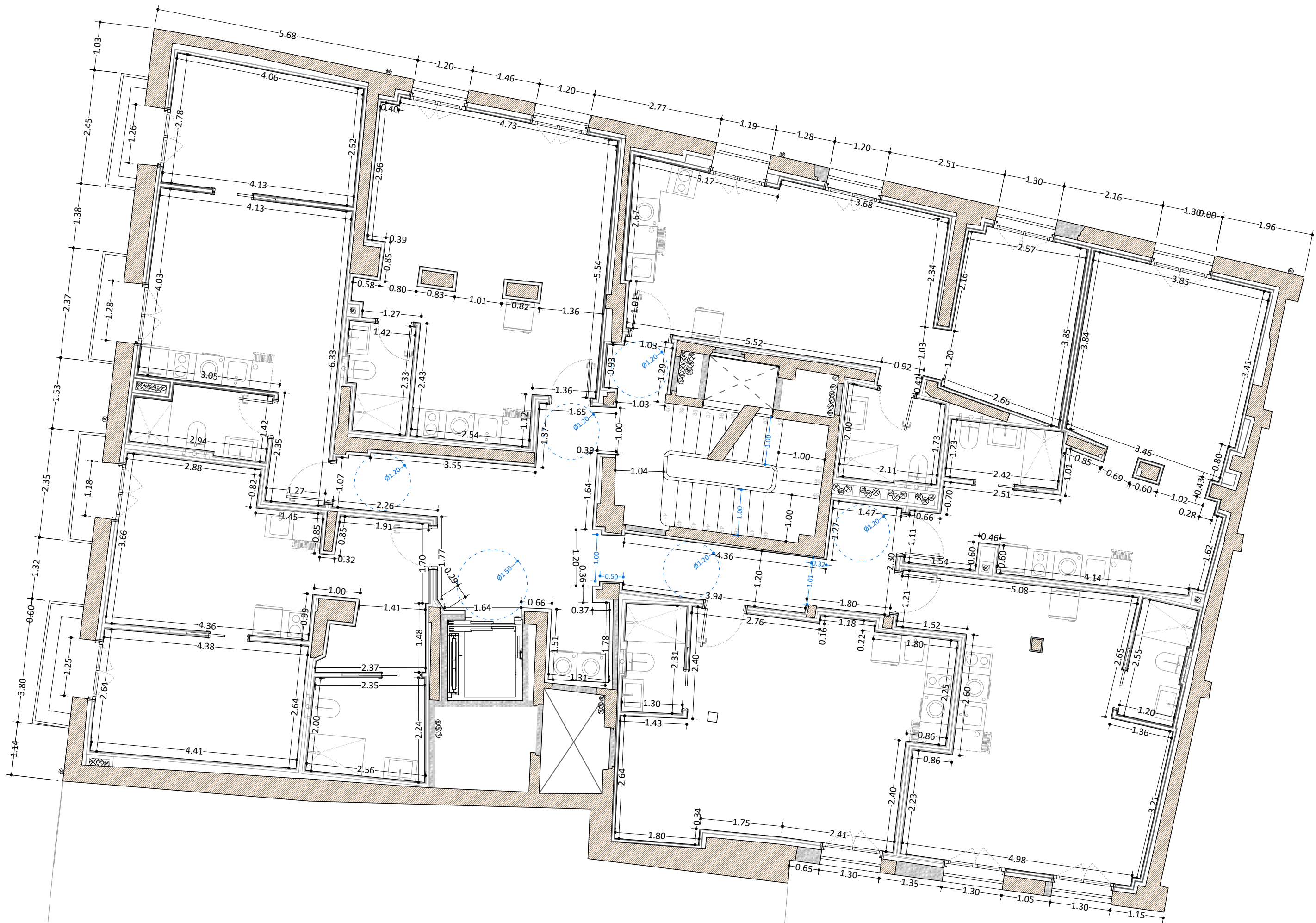


Jesús Ángel Duque
Expediente: 211expo arquitectural/250610_boc/02_boc/02/1_cad
Archivo: 2506_BAS_CAD_JAD_211expo_001_0001_MOB/5UP.dwg

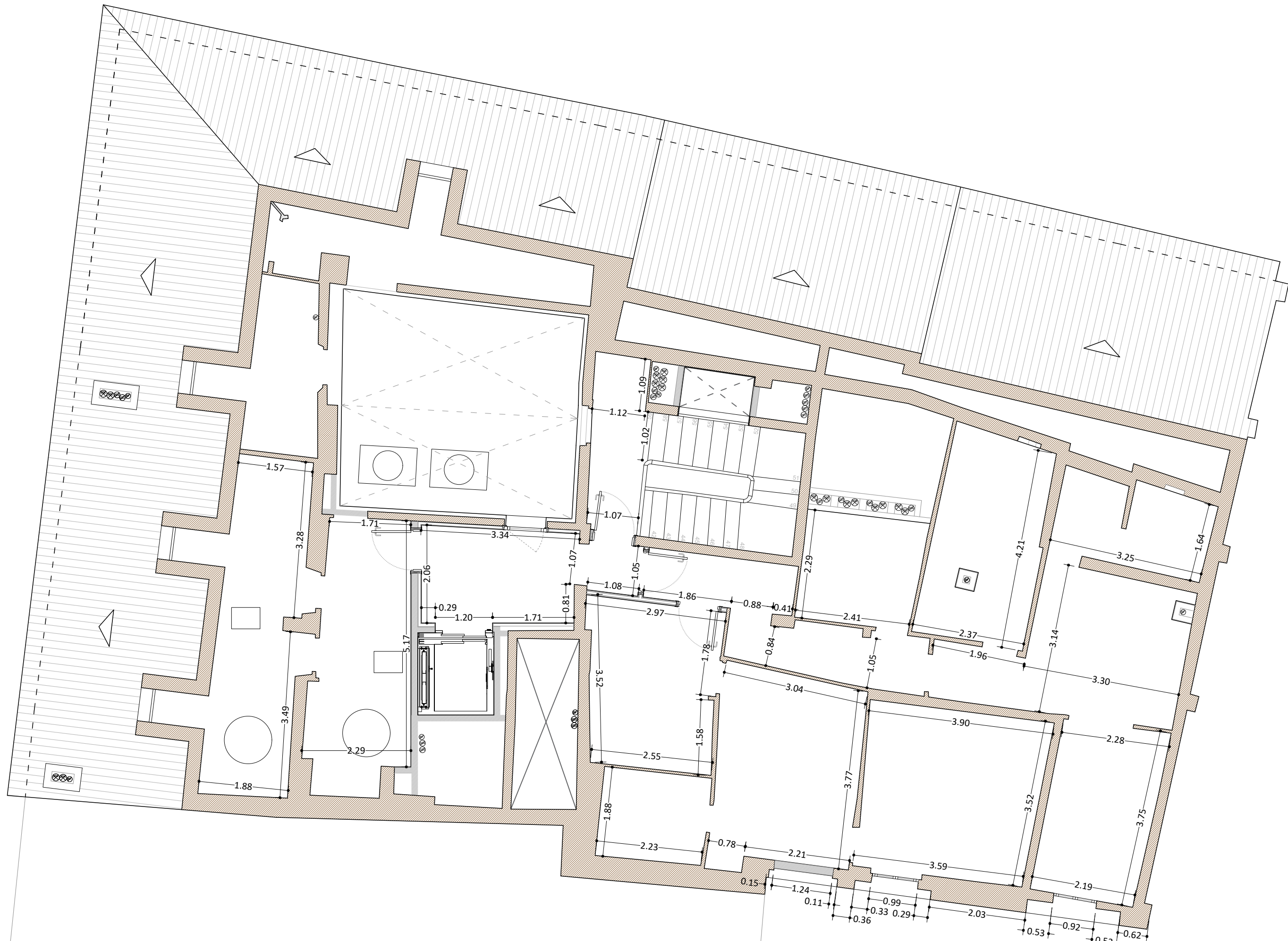
ESTADO REFORMADO
ALZADOS Y SECCIONES
Escala: A1: 1/100
A3: 1/200

Fecha Revision: 13-08-2025
El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos arriba firmados.
Su edición total o parcial, así como cualquier modificación o copia no autorizada, quedan expresamente prohibidas.
B03.01





PLANTA SEGUNDA



PLANTA BAJOCUBIERTA



C/ Omega y Cereset, 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_arquitectural(250610)_baci02_baci021_cad
Archivo: 2506_BAS_CAD_JAD_211exp_002_0001_COTAS.dwg

ESTADO REFORMADO. COTAS

PLANTAS SEGUNDA Y BAJOCUBIERTA

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

Fecha Revision: 13-08-2025

Rev
C02.01

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 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 CLAVIJO S.L. MAYO 2025

ARQUITECTO:

Jesús Ángel Duque

Expediente: 211exp_arquitectural/250610_bas/02_bas/021_cad

Archivo: 2506_BAS_CAD_JAD_S.PQJ_001_0001_PQJ.dwg

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

PLANTAS BAJA Y PRIMERA

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

Fecha Revision: 13-08-2025

IPCI 01. 01

Rev

El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos arriba firmados. La edición del .x y .pdf, al como cualquier modificación a estos o terceros, quedan a plena responsabilidad de sus autores.



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	