

PROYECTO TÉCNICO DE AGREGACIÓN DE LOCALES Y CAMBIO DE USO A CUATRO APARTAMENTOS TURÍSTICOS

EMPLAZAMIENTO

RONDA DE LOS CUARTELES 20-22, LOGROÑO

Pamplona, Agosto de 2026

DOCUMENTOS

Memoria.

Mediciones y Presupuesto.

Pliego de Condiciones.

Planos.

Estudio Básico de Seguridad y Salud.

PROYECTO TÉCNICO DE AGREGACIÓN DE LOCALES Y CAMBIO DE USO A CUATRO APARTAMENTOS TURÍSTICOS

MEMORIA

EMPLAZAMIENTO

RONDA DE LOS CUARTELES 20-22, LOGROÑO

ÍNDICE

MEMORIA

1.1	RESUMEN CARACTERÍSTICAS	5
1.1.1	DATOS IDENTIFICATIVOS	5
1.1.2	EMPLAZAMIENTO Y LOCALIDAD:	5
1.1.3	PROYECTO PREVENCIÓN DE INCENDIOS:	5
1.1.4	ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS:	5
1.1.5	PRESUPUESTO TOTAL:	5
1.2	ANTECEDENTES	6
1.3	OBJETO DEL PROYECTO	6
1.5.1	OBJETO DEL DOCUMENTO	6
1.5.2	ALCANCE DEL DOCUMENTO	6
1.6	DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS MODIFICACIONES	6
1.7	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL LOCAL	6
1.7.1	PROGRAMA DE NECESIDADES. SUPERFICIES	¡Error! Marcador no definido.
1.8	REGLAMENTACIÓN Y DISPOSICIONES	7
1.9	ESTUDIO TÉCNICO CONSTRUCTIVO DE LA EDIFICACIÓN	10
1.9.1	CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN	10
1.9.2	DEMOLICIONES	13
1.9.3	SOLERA	14
1.9.4	CERRAMIENTOS EXTERIORES	14
1.9.5	DIVISIONES INTERIORES	15
1.9.6	SOLADOS Y ALICATADOS	15
1.9.7	FALSOS TECHOS	15
1.9.8	CERRAJERÍA Y CARPINTERÍA	15
1.9.9	VIDRIERA	15
1.9.10	PINTURA	15
1.10	ESTUDIO TÉCNICO DE LAS INSTALACIONES	15
1.10.1	INSTALACIÓN DE FONTANERÍA	15
1.10.2	INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO	15
1.10.3	INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD	16
1.10.4	INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN Y CLIMATIZACIÓN	16
1.10.5	INSTALACIÓN PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	16
1.10.6	SERVICIO DE SALUBRIDAD E HIGIENE	20
1.10.7	TELEFONÍA E INTERPONÍA	¡Error! Marcador no definido.
1.11	MEDIDAS CORRECTORAS	20
1.11.1	REPERCUSIÓN SOBRE LA SANIDAD AMBIENTAL	20
1.11.2	EMISIÓN DE RUIDOS Y ACÚSTICA DEL LOCAL	20
1.12	CONCLUSIONES	20
2	ANEJOS	21
2.1	DB-SU. EXIGENCIAS BÁSICAS DE SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN	21
	SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR ILUMINACIÓN INADECUADA	21
	CLAVES	22
2.2	HE3 EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS INSTALACIONES DE ILUMINACIÓN	23
2.3	DB-SI. SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO	24
	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA OM-PCI-Z	¡Error! Marcador no definido.
2.4	DB-HR. PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO	33

2.5	RD 105/08 EN EL QUE SE REGULA LA PRODUCCIÓN Y GESTIÓN Y RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN.....	35
	CONTENIDO DEL DOCUMENTO	35
	ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS	35
2.6	SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS	45

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA TRÁMITE DE AGRUPACIÓN

1. Identificación de las fincas

Finca 1

- Dirección: Ronda de los Cuarteles 20-22, bajo y sótano
- Referencia catastral: 4721211WN4042S0001FL
- CRU: 26009000427396

Finca 2

- Dirección: Ronda de los Cuarteles 20-22, bajo y sótano
- Referencia catastral: 4721211WN4042S0002GB
- CRU: 260090000648814

2. Descripción del trámite solicitado

Se solicita autorización administrativa para la agrupación registral de las dos fincas descritas anteriormente, conforme a lo regulado en el artículo 2.1.14 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Logroño.

La actuación tiene por objeto la constitución de una única finca resultante mediante la agrupación de los actuales locales en planta baja y sótano.

No se contempla obra, modificación física ni alteración de la configuración actual de los inmuebles, limitándose la actuación a la formalización registral y administrativa de la agrupación solicitada.

3. Estado actual

Actualmente existen dos fincas independientes, ambas destinadas a local y sin uso definido, encontrándose en estado bruto.

Finca 20461

Cuenta con una superficie total de 202,90 m² (Sótano: 118,7 m² , Planta baja: 84,20 m²) y linda:

- En subsuelo, según se mira desde la fachada de la calle Ronda de los Cuarteles: frente y fondo, local 3.
- En planta baja:
 - Frente: calle Ronda de los Cuarteles.
 - Derecha entrando: portal.
 - Izquierda: patio de luces y casa número 24 de la calle Ronda de los Cuarteles.

Finca 20463

Cuenta con una superficie total de 155,53 m² (Sótano:78,75 m², Planta baja: 76,78 m²) y linda:

- En subsuelo, según se mira desde la fachada de la calle Ronda de los Cuarteles:
 - Derecha entrando: casa número 25 de la calle de la Campa.
 - Izquierda: local 1.

- Fondo: casa número 27 de la calle de la Campa.

4. Estado resultante

Como resultado de la agrupación solicitada, las dos fincas actuales pasarán a constituir una única finca registral.

La finca resultante contará con las siguientes superficies:

- Planta baja: 160,98 m²
- Planta sótano: 197,45 m²

Se mantienen los actuales frentes a vía pública y no se produce modificación alguna de la configuración física existente.

5. Justificación del cumplimiento de los requisitos urbanísticos

- La agrupación planteada cumple con las determinaciones establecidas en el Plan General Municipal de Logroño.
- No se altera la edificabilidad existente.
- No se modifican alineaciones, retranqueos ni parámetros urbanísticos vigentes.
- La actuación no implica parcelación urbanística ni generación de nuevas fincas edificables independientes.
- Se mantienen las condiciones actuales de acceso y relación con la vía pública.

1. MEMORIA

1.1 RESUMEN CARACTERÍSTICAS

1.1.1 DATOS IDENTIFICATIVOS

AUTOR DEL PROYECTO

- **Nombre:** CARLOS CIRAUQUI GONZÁLEZ
- **Titulación:** ARQUITECTO TÉCNICO
- **Teléfono:** 603729241
- **Correo Electrónico:** carloscirauqui@gmail.com

PROMOTOR

- Nombre: ECS CAPITAL SL
- NIF: B71502413
- Domicilio Social:
C/ IÑIGO ARISTA, 19, Esc CENTRO, 1º Pta A PAMPLONA/IRUÑA 31007

1.1.2 EMPLAZAMIENTO Y LOCALIDAD:

RONDA DE LOS CUARTELES 20-22, LOGROÑO 26005

1.1.3 PROYECTO PREVENCIÓN DE INCENDIOS:

Se adjunta Anexo de prevención de incendios conforme a las normativas vigentes sobre prevención de incendios y reflejadas en la DB-SI.

1.1.4 ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS:

Dada la actividad a efectuar y la magnitud de la actividad, **no existirán repercusiones importantes sobre la sanidad ambiental**, por cuanto no se realizarán en el local operaciones de tipo nocivo, insalubres ni peligrosos.

Únicamente puede producirse ruido, si bien por debajo del nivel máximo permitido, como repercusión a destacar.

Para evitar al máximo la proyección de estas molestias al exterior se adoptarán los medios que se indican en apartados sucesivos.

1.1.5 PRESUPUESTO TOTAL:

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de **CIENTO QUINCE MIL CIENTO TREINTA Y OCHO COMA OCHENTA Y NUEVE (115.138,89 €)**

1.1.6 ANTECEDENTES

El local en cuestión posee Licencia Urbanística concedida para local diáfano.

1.1.7 OBJETO DEL PROYECTO

1.1.8 OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente proyecto tiene por objeto acompañar la solicitud que el petitionerario eleva a los servicios del Excmo. **Ayuntamiento de Logroño**, a fin de obtener las autorizaciones de licencias urbanísticas necesarias.

1.1.9 ALCANCE DEL DOCUMENTO

En este documento se estudiarán las reformas previstas y la nueva distribución del local, describiendo los materiales y acabados para dar cumplimiento a las necesidades indicadas.

1.1.10 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS MODIFICACIONES

- Se realizará un tabique separador de apartamentos, además de los convenientes tabiques interiores de cada apartamento, para adecuar el uso de los actuales locales al propio de unos apartamentos.
- Se adaptarán las instalaciones existentes para dar servicio a las nuevas dependencias.
- Los escombros generados serán llevados a vertedero autorizado.
- La DURACIÓN TOTAL DE OBRA SERÁ DE 6 MESES.

Todas estas modificaciones quedan reflejadas en los planos adjuntos.

1.1.11 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL LOCAL

Los locales están situados en planta calle de un edificio de viviendas, ocupando una superficie construida de actuación de 130,24 m². No comparte entrada ni recorridos de evacuación con la del resto del edificio.

1.1.12 REGLAMENTACIÓN Y DISPOSICIONES

Este proyecto de cumplimentara las medidas precisas, de acuerdo con la normativa vigente:

- Código Técnico de la Edificación. RD 314/2006 de 17 de marzo. BOE n.º 74 de 28/mar/2006.
- Real Decreto 1627/1997 en materia de Seguridad y Salud.
- Normativa vigente sobre Barreras Arquitectónicas.
- Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo del 9 de marzo de 1.971.
- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión. (Decreto 842/02 de 2 de agosto)
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30-12-62.
- Reglamento de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria
- Ordenanzas municipales.
 - P.G.O.U. de Logroño, aprobado en julio de 1985, con última actualización en enero de 2003.
 - Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja

En general cuantas reglamentaciones vigentes afecten a este tipo de actividad.

1.1.13 CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

El instrumento normativo a aplicar en este caso es el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Logroño.

La calificación urbanística es urbano consolidado.

El local está situado en planta baja de un edificio de viviendas, no encontrándose afectado por las alineaciones que determina el P.G.O.U.

1.1.14 PROGRAMA DE NECESIDADES. SUPERFICIES

El local actual se comprende en planta baja, y antes de su segregación contaba con:

Tabla de superficies útiles (m ²)	
Planta baja	139,25 m ²
Total superficies útiles	139,25 m ²
Total construidos	160,98 m ²

Y tras su reforma y segregación contará con:

APARTAMENTO TURÍSTICO A:

Tabla de superficies APARTAMENTO TURÍSTICO A (m ²)	
Cocina/Salón/Comedor/Dormitorio	28,08 m ²
Baño 1	3,09 m ²
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	31,17 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	37,77 m ²

APARTAMENTO TURÍSTICO B:

Tabla de superficies APARTAMENTO TURÍSTICO B (m ²)	
Salón/Comedor/Cocina	22,75 m ²
Dormitorio	14,54 m ²
Baño 1	3,48 m ²
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	40,77 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	49,4 m ²

APARTAMENTO TURÍSTICO C:

Tabla de superficies APARTAMENTO TURÍSTICO C (m ²)	
Salón/Comedor/Cocina	19,05 m ²
Dormitorio	10,18 m ²
Baño 1	3,62 m ²
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	32,85 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	40,35 m ²

APARTAMENTO TURÍSTICO D:

Tabla de superficies APARTAMENTO TURÍSTICO D(m ²)	
Cocina/Salón/Comedor/Dormitorio	28,09 m ²
Baño 1	3,10 m ²
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	31,19 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	36,87 m ²

JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA TURÍSTICA

El presente proyecto se redacta de conformidad con la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja, y con el Decreto 10/2017, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Turismo de La Rioja, que regulan los establecimientos de apartamentos turísticos y establecen los requisitos exigibles para su clasificación.

El establecimiento proyectado está formado por cuatro apartamentos turísticos, explotados bajo una única titularidad y destinados al alojamiento temporal, por lo que se encuadra dentro de la tipología de establecimiento de apartamentos turísticos definida en la normativa autonómica.

Clasificación del establecimiento

Se proyecta la clasificación del establecimiento en la categoría de una llave, al cumplir las condiciones mínimas establecidas en el artículo 61 del Decreto 10/2017 para dicha categoría.

Los apartamentos proyectados presentan las siguientes tipologías:

Apartamentos A y D: apartamentos tipo estudio, compuestos por una estancia única que integra salón-comedor, dormitorio y cocina, además de cuarto de baño independiente.
Apartamentos B y C: apartamentos completos, compuestos por salón-comedor con cocina integrada, dormitorio independiente y cuarto de baño.

JUSTIFICACIÓN DE SUPERFICIES MÍNIMAS

Artículo 61 del Decreto 10/2017 - Apartamentos turísticos de una llave

Apto.	Tipología	Dependencia	Mínimo	Proyectada	Cumple
A	Estudio	Estar-comedor-dormitorio + cocina integrada	28,00 m ²	28,08 m ²	Sí
		Baño	3,00 m ²	3,09 m ²	Sí
		SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	31,00 m²	31,17 m²	Sí
B	1 dormitorio	Salón-comedor + cocina integrada	18,00 m ²	22,75 m ²	Sí
		Dormitorio doble	10,00 m ²	14,54 m ²	Sí
		Baño	3,00 m ²	3,48 m ²	Sí
		SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	31,00 m²	40,77 m²	Sí
C	1 dormitorio	Salón-comedor + cocina integrada	18,00 m ²	19,05 m ²	Sí
		Dormitorio doble	10,00 m ²	10,18 m ²	Sí
		Baño	3,00 m ²	3,62 m ²	Sí
		SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	31,00 m²	32,85 m²	Sí
D	Estudio	Estar-comedor-dormitorio + cocina integrada	28,00 m ²	28,09 m ²	Sí
		Baño	3,00 m ²	3,10 m ²	Sí
		SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	31,00 m²	31,19 m²	Sí

Asimismo, el establecimiento dispone de más de tres unidades de alojamiento, requisito mínimo para ser considerado establecimiento de apartamentos turísticos, y todas ellas serán gestionadas mediante una única unidad de explotación, conforme a lo exigido por la normativa turística de La Rioja.

En consecuencia, el establecimiento proyectado cumple las condiciones exigidas para su clasificación como apartamentos turísticos de categoría una llave, tanto por su distribución funcional como por las superficies útiles de las distintas dependencias y por el cumplimiento de los requisitos generales establecidos en el Reglamento General de Turismo de La Rioja.

1.1.15 ESTUDIO TÉCNICO CONSTRUCTIVO DE LA EDIFICACIÓN

1.1.16 CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN

Son requisitos básicos, conforme a la **Ley de Ordenación de la Edificación**, los relativos a la **funcionalidad, seguridad y habitabilidad**.

Se establecen estos requisitos con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, debiendo los edificios proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan estos requisitos básicos.

Requisitos básicos relativos a la funcionalidad

- 1.- Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.
 - *Se trata de dos locales, reformados ahora para uso como cuatro apartamentos turísticos, por lo que se ha buscado una buena relación entre los espacios destinados a los diferentes usos. También se dota dichas dependencias de los servicios básico-necesarios para cada caso, de iluminación, ventilación e instalaciones de electricidad, alumbrado, calefacción-climatización, agua fría, así como de los materiales de acabado para suelos, paredes y techos acordes con cada uso.*
- 2.- Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.
- 3.- Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.
 - *Se ha proyectado el local de tal manera, que se garanticen los servicios de telecomunicación.*

Requisitos básicos relativos a la seguridad

- 1.- Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas,

los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

- *En ningún momento se contemplada en el proyecto ninguna acción que pudiera afectar a la estructura de la edificación.*

2.- Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

- *Condiciones urbanísticas: el local es de fácil acceso para los bomberos. El espacio exterior inmediatamente próximo al edificio cumple las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción de incendios.*
- *Todos los elementos estructurales son resistentes al fuego durante un tiempo superior al sector de incendio de mayor resistencia.*
- *El acceso está garantizado ya que los huecos cumplen las condiciones de separación.*
- *No se produce incompatibilidad de usos.*
- *No se colocará 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.*

3.- Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

- *Se diseña el local de tal forma que su uso normal no suponga riesgo de accidente para las personas. La configuración de los espacios, los elementos fijos y móviles que se instalen en el edificio, se proyectarán de tal manera que puedan ser usados para los fines previstos dentro de las limitaciones de uso del edificio que se permiten sin que suponga riesgo de accidentes para los usuarios del mismo.*

Requisitos básicos relativos a la habitabilidad

1.- Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

- *El local reúne los requisitos de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para este uso.*
- *El local se ha proyectado de tal manera que pueda ser utilizado para su uso como apartamentos turísticos.*
- *El conjunto proyectado dispone de medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de*

condensaciones, y dispone de medios para impedir su penetración o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños.

- El local dispone de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida.*
- El local dispone de medios 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 aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.*
- El local dispone de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del agua.*
- El local dispone de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas de forma independiente con las precipitaciones atmosféricas.*

2.- Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

- Todos los elementos constructivos verticales (particiones interiores, paredes separadoras de propiedades o usuarios distintos, paredes separadoras de zonas comunes interiores, paredes separadoras de salas de máquinas, fachadas) cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.*
- Todos los elementos constructivos horizontales (forjados generales separadores de cada una de las plantas, cubiertas transitables y forjados separadores de salas de máquinas), cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.*

3.- Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

- Las características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, permiten la reducción del riesgo de aparición de humedades de condensaciones superficiales e intersticiales que puedan perjudicar las características de la envolvente.*
- Se ha tenido en cuenta especialmente el tratamiento de los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.*
- El acondicionamiento dispone de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.*

4.- Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

- NO PROCEDE.

CUMPLIMIENTO DE OTRAS NORMATIVAS ESPECÍFICAS

➤ **Estatales:**

TELECOMUNICACIONES

- *Real Decreto 346/2011 del 11 de marzo.*

REBT

- *Real Decreto 842/ 2002 de 2 de agosto de 2002, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.*

RITE

- *Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios y sus instrucciones técnicas complementarias. R.D.1027/2008 de 20 de julio.*

➤ **Autonómicas:**

HABITABILIDAD

- *Cumple con todas las exigencias necesarias.*

ACCESIBILIDAD

- *Se cumple con el compendio de normativa técnica en promoción de accesibilidad y supresión de barreras.*

ORDENANZAS MUNICIPALES

- *Se cumple el PGOU de la localidad de Logroño.*
- *Se cumple la Ley de Turismo de La Rioja.*

1.1.17 DEMOLICIONES

Se demolerá la tabiquería que conforma que componen los locales actuales. Los materiales demolidos serán transportados a vertedero autorizado.

1.1.18 SOLERA

Se levantará el suelo mediante un sistema de aislamiento de , permitiendo así una mayor salubridad para los usuarios.

1.1.19 CERRAMIENTOS EXTERIORES

Se modificará la fachada existente, eliminando así los cerramientos actuales por una fachada con puertas de seguridad y sus ventanas correspondientes.

1.1.20 DIVISIONES INTERIORES

Los nuevos tabiques se realizarán mediante tabiques de pladur autoportantes, mientras que la medianera separadora de los apartamentos se realizará con tabiques de pladur con doble placa de cartón-yeso, desde el nivel del suelo hasta el nivel de altura libre del local, efectuando el correspondiente replanteo en base a los planos del Proyecto.

1.1.21 SOLADOS Y ALICATADOS

Se modificarán los existentes para adecuarlos al nuevo uso que se le da al local y mantener la salubridad de este.

1.1.22 FALSOS TECHOS

Se añadirán falsos techos por todo el local, y el sistema mediante el que se realizarán es con descuelgue de cartón-yeso con aislante.

1.1.23 CERRAJERÍA Y CARPINTERÍA

Se modificará la cerrajería y carpintería existentes, por unas nuevas más eficientes y adecuadas al nuevo uso como apartamentos turísticos, como se dispone en el plano de carpinterías

1.1.24 VIDRIERA

Se modifica la vidriera actual, cambiándola por una más moderna y eficiente, como se detalla en el plano de carpinterías.

1.1.25 PINTURA

La pintura de parámetros horizontales es plástica lisa, con color elegido en obra, lavable y con dos manos de aplicación. En los parámetros verticales, es plástica lisa lavable, con dos manos de aplicación, con color elegido en obra.

1.1.26 ESTUDIO TÉCNICO DE LAS INSTALACIONES

1.1.27 INSTALACIÓN DE FONTANERÍA

Se modifica la existente. Se adjuntan planos de las nuevas instalaciones y modificaciones de la existente, siendo estas realizadas conforme a la normativa actual.

1.1.28 INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO

Se modifica la existente. Se adjuntan planos de las nuevas instalaciones y modificaciones de la existente, siendo estas realizadas conforme a la normativa actual.

1.1.29 INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD

Se modifica la existente. Se adjuntan planos de las nuevas instalaciones y modificaciones de la existente, siendo estas realizadas conforme a la normativa actual.

La adaptación de la instalación se realizará de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico para instalaciones de baja tensión, así como a las normas dictadas al efecto por la compañía suministradora de energía eléctrica.

Los aparatos de iluminación se ajustarán a lo dispuesto en los planos y presupuestos, debiendo estar todos ellos dotados de las correspondientes lámparas.

Todo el cableado se realizará con manguera la cual cumple con que el cableado es antillama (UNE-20.432-1), no propagador de incendio (UNE-20432-3 y UNE 20.427-1), de baja emisión de humos opacos (UNE 21.172-1 y 2), de reducida emisión de gases tóxicos (UNE 21.174; NES-713 y NF C-20454), nulo de corrosivos (UNE-21174-2) y exento o cero halógeno (UNE-21147-1).

- **ALUMBRADO DE EMERGENCIA**

Se modifica la existente. Se adjuntan planos de las nuevas instalaciones y modificaciones de la existente, siendo estas realizadas conforme a la normativa actual.

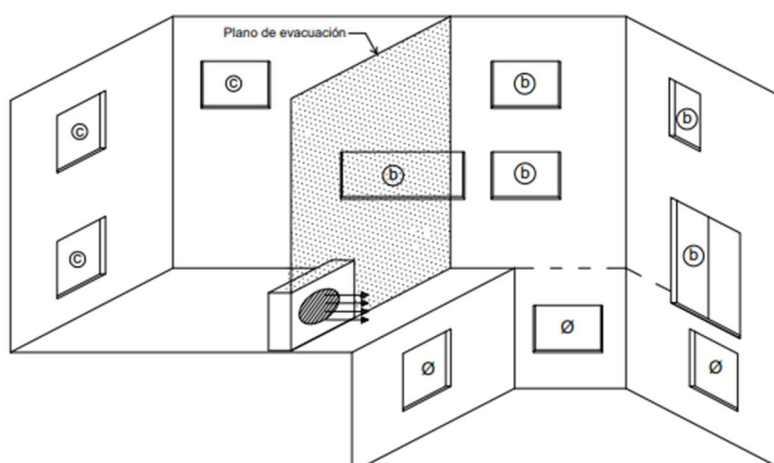
1.1.30 INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN Y CLIMATIZACIÓN

Se modifica la existente. Se adjuntan planos de las nuevas instalaciones y modificaciones de la existente, siendo estas realizadas conforme a la normativa actual. Se ejecutará mediante una máquina SPLIT exterior, conductos en el falso techo y rejillas para la ventilación/climatización. La unidad exterior de climatización está ubicada en la fachada en la parte superior. Las unidades exteriores de climatización se instalarán conforme a las especificaciones del fabricante, sobre soportes antivibratorios que eviten la transmisión estructural de vibraciones al edificio. Las unidades correspondientes a los apartamentos A y C se ubican en patios interiores sin huecos habitables de edificios colindantes, mientras que las de los apartamentos B y D se sitúan en fachada, garantizando una adecuada disipación acústica hacia el espacio exterior. La instalación se proyecta de forma que no se produzcan afecciones acústicas a terceros y deberá cumplir los objetivos de calidad acústica establecidos en la Ley 37/2003, el Real Decreto 1367/2007 y, en su caso, la Ordenanza Municipal de Protección contra la Contaminación Acústica de Logroño.

En cuanto a la extracción de la ventilación mecánica, el tubo de extracción desemboca en la fachada principal. Se colocan a una distancia de 5 metros entre las diferentes viviendas garantizando que el flujo de aire no genere molestias ni se solapen las potencias con respecto a las viviendas de la primera planta ni con respecto a las nuevas viviendas.

DISTANCIA MINIMAS	
(Verticales) Huecos de fachada 2 metros	CUMPLE
(Horizontales) Entre maquinas 5 metros de separación entre ellas y la extracción	CUMPLE

Caudal de aire Q (m ³ /s)		Q<0.2	0.2≤Q≤1	1<Q≤3	Q>3
Disposición					
a	Punto de expulsión y hueco receptor ajeno en mismo paramento	1 m	2 m	7,5 m	10 m
b	Hueco receptor ajeno por delante de punto de expulsión y orientado hacia éste	1 m	3,5 m	10 m	15 m
c	Cualquier otra disposición	1 m	1,5 m	5 m	7,5 m



La unidad exterior a instalar es la Haier 1U71S2SR2FA con su respectiva unidad interior, AD71S2SS1FA(H), de ficha técnica:

Unidad interior			Modelo	AD35S2SS1FA(H)	AD50S2SS1FA(H)	AD71S2SS1FA(H)
Unidad exterior			Modelo	1U35S2SM1FA-2	1U50S2SJ2FA	1U71S2SR2FA
Datos del rendimiento						
Potencia entregada - REFRIGERACIÓN	nom (min-máx)	kW		3,50 (0,90-4,50)	5,00 (1,80-6,00)	7,10 (2,00-7,60)
Potencia entregada - CALEFACCIÓN	nom (min-máx)	kW		4,00 (1,00-4,80)	5,50 (2,00-6,20)	7,50 (3,00-8,30)
Potencia absorbida - REFRIGERACIÓN	nom (min-máx)	kW		1,06 (0,28-1,80)	1,53 (0,55-2,10)	2,20 (0,50-3,00)
Potencia absorbida - CALEFACCIÓN	nom (min-máx)	kW		1,07 (0,28-1,80)	1,47 (0,60-2,10)	2,01 (0,60-2,90)
Eficiencia energética	EER	W/W		3,30	3,26	3,24
	COP	W/W		3,73	3,73	3,73
REFRIGERACIÓN Pdesign	35 °C	kW		3,50	5,00	7,10
CALEFACCIÓN Pdesign	(-10 °C)	kW		3,00	4,30	5,00
Eficiencia energética	SEER			6,10 (A++)	6,10 (A++)	6,10 (A++)
	SCOP			3,80 (A)	3,80 (A)	3,80 (A)
Consumo anual de energía - REFRIGERACIÓN		kWh/a		241	315	406
Consumo anual de energía - CALEFACCIÓN		kWh/a		1427	1961	1836
Unidad interior						
Fuente de alimentación		Ph/V/Hz		1/220-240/50/60	1/220-240/50/60	1/220-240/50/60
Volumen de aire tratado	(H/M/L/Q)	m ³ /h		600/480/420/350	900/750/600	1000/850/750
Presión estática disponible		Pa		0/10/20/40		
Alta potencia de sonido		dB		53	54	57
Presión sonora		dB(A)		33/28/25	36/34/32	49/46/44/42
Dimensiones netas	An. x Pr. x Al.	mm		850x420x185	1170x420x185	1170x420x185
Dimensiones brutas	An. x Pr. x Al.	mm		1045x530x260	1365x530x260	1365x530x260
Peso neto		kg		16,0/21,0	22,0/28,0	25,2/28,4
Panel (opcional)	Modelo			P1B-890IA/D	P1B-1210IA/D	P1B-1210IA/D
Dimensiones netas del panel				890x190x100(panel de salida) x 890x290,5x32,4(panel de entrada)	1210x190x100(panel de salida) x 1210x290,5x32,4(panel de entrada)	
Dimensiones brutas del panel				938x335x220	1258x335x220	1258x335x220
Peso neto del panel				4,0/5,0	5,0/6,0	5,0/6,0
Unidad exterior						
Fuente de alimentación		Ph/V/Hz		1/220-240/50	1/220-240/50	1/220-240/50/60
Cable de alimentación		N x mm ²		3 x 1,5	3 x 1,5	3 x 4,0
Cable de interconexión		N x mm ²		4 x 1,0	4 x 1,0	4 x 2,5
Potencia sonora	Alta	dB		61	63	67
Presión sonora	Alta	dB(A)		48	51	54
Intensidad abs. en funcionamiento en frío/calor	máx.	A		8,0	9,5	13,1
Intensidad abs. en arranque en frío/calor	máx.	A		2,0	2,0	2,0
Dimensiones netas	An. x Pr. x Al.	mm		800x275x553	820x338x614	890x353x697
Dimensiones brutas	An. x Pr. x Al.	mm		908x405x625	993x413x685	1046x460x780
Peso neto		kg		30,0/32,9	37,8/41,5	45,0/50,0
Tipo de compresor				Inverter rotativo	Doble inverter giratorio	Doble inverter giratorio



En cada vivienda se prevé la instalación de dos focos de extracción ubicados a menos de 5 metros entre sí entre la extracción y la climatización:

- **Ventilación mecánica** (cocina y baño): caudal total previsto de **240 m³/h** (0,067 m³/s)
- **Unidad exterior** de climatización o ventilación (tipo split o VMC): caudal previsto de **1000 m³/h** (0,278 m³/s)

La **suma total de caudales simultáneos en el punto de extracción común** es de:

$$240 \text{ m}^3/\text{h} + 1000 \text{ m}^3/\text{h} = 1240 \text{ m}^3/\text{h} = 0,345 \text{ m}^3/\text{s}$$

Este valor se encuentra **muy por debajo del límite máximo de 0,44 m³/s (1.584 m³/h)** exigido por la normativa cuando las salidas de aire están ubicadas a menos de 5 metros entre sí.

Por tanto, se certifica que:

- La instalación propuesta **no supera el umbral de caudal conjunto**,
- **No requiere clasificación como sistema colectivo de extracción**,
- Y cumple con lo estipulado en la **IT 1.1.4.2.1 del RITE, DB-HS3 del CTE**, y el **Anexo II de la OCA** de Madrid.

Se aportarán fichas técnicas de los equipos instalados, planos de ubicación de las salidas, y documentación de caudales nominales si así se requiere

Teniendo en cuenta que necesitamos aproximadamente 100 frigorías/h para enfriar un metro cuadrado y tenemos 60,02 m² necesitaremos unas 6002 frigorías/h para enfriar la vivienda más grande (vivienda A), sabiendo que 5 kW equivalen a aproximadamente 4300 frigorías, la potencia frigorífica de la unidad exterior es de aproximadamente 6100 frigorías/h, cumpliendo así la potencia en la vivienda A y por tanto también en la vivienda B, C y D

Teniendo en cuenta que necesitamos aproximadamente 100 vatios para calentar un metro cuadrado y tenemos 40,77 m² necesitaremos unos 4077 vatios para calentar la vivienda más grande (vivienda B), la potencia calorífica de la unidad exterior es de aproximadamente 7,5 kW, cumpliendo así la potencia en la vivienda b y por tanto también en la vivienda A, C y D.

JUSTIFICACIÓN DE LA VENTILACIÓN NATURAL.

Las piezas habitables disponen de iluminación y ventilación natural directa mediante huecos abiertos a fachada o patio conforme a las determinaciones del Plan General Municipal de Logroño. La superficie de iluminación natural de cada estancia habitable es igual o superior al 10 % de su superficie útil, disponiendo asimismo de una superficie practicable para ventilación natural no inferior al 5 % de dicha superficie.

	Estancia	Superficie (m ²)	Iluminación (m ²)		Ventilación practicable (m ²)		
			Mínima (10%)	Real	Mínima (5%)	Real	
Apartamento A	Estancia única	28,08	2,81	6,77	1,40	4,86	CUMPLE
Apartamento B	Sal/Coc/Estar	22,75	2,28	5,67	1,14	2,16	CUMPLE
	Dormitorio	14,74	1,47	2,35	0,74	2,35	
Apartamento C	Sal/Coc/Estar	19,05	1,91	3,16	0,95	2,16	CUMPLE
	Dormitorio	10,18	1,02	2,92	0,51	2,92	
Apartamento D	Estancia única	28,09	2,81	3,54	1,40	2,4	CUMPLE

INSTALACION DE ACS.

Termo de 100litros y 1500W alimentación de 240V. Temperatura de operación 75°C

1.1.31 INSTALACIÓN PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

En el anexo correspondiente se recoge de forma detallada la instalación de protección contra incendios, de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación (CTE) en su capítulo DB-SI.

En dicho anexo se recogen asimismo las características que deben reunir las diferentes partes de la instalación.

1.1.32 **SERVICIO DE SALUBRIDAD E HIGIENE**

♦ **DOTACIÓN DE ASEOS Y BAÑOS**

Se modifica la instalación existente. Se adjuntan planos de las nuevas instalaciones y modificaciones de la existente, siendo estas realizadas conforme a la normativa actual.

1.1.33 **MEDIDAS CORRECTORAS**

1.1.34 **REPERCUSIÓN SOBRE LA SANIDAD AMBIENTAL**

Dada la actividad a efectuar y la magnitud de la industria, no existen repercusiones importantes sobre la sanidad ambiental, por cuanto no se realizan en el local operaciones de tipo nocivo, insalubres ni peligrosos.

Únicamente puede producirse ruido, si bien por debajo del nivel máximo permitido, como repercusión a destacar.

1.1.35 **EMISIÓN DE RUIDOS Y ACÚSTICA DEL LOCAL**

Dada la Actividad que se va a desarrollar, se considera que las posibles molestias acústicas provocadas por la actividad son mínimas, además se modifican las medidas de protección y el aislamiento existente para mejorar la acústica del local, siempre cumpliendo con la normativa vigente.

1.1.36 **CONCLUSIONES**

Con lo anteriormente expuesto, esperamos haber dado una idea exacta de las modificaciones que se pretenden efectuar y obtener las oportunas autorizaciones de la administración.

Queda el técnico firmante a disposición de los oportunos organismos competentes para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

PAMPLONA, 24 de Agosto de 2026

El Arquitecto Técnico

Fdo. CARLOS CIRAUQUI GONZÁLEZ

2 ANEJOS

2.1.1 DB-SUA. EXIGENCIAS BÁSICAS DE SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN.

SUA	JUSTIFICACIÓN DE LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO EN RELACIÓN CON EL REQUISITO BÁSICO DE SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN						
SUA 1	SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAÍDAS						
		1	2	3	4	5	6
SUA 1.1	Resbaladidad de los suelos		X				
SUA 1.2	Discontinuidades en los pavimentos		X				
SUA 1.3	Desniveles		X				
SUA 1.4	Escaleras y rampas		X				
SUA 1.5	Limpieza de los acristalamientos exteriores	X					
SUA 2	SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE IMPACTO O DE ATRAPAMIENTO						
		1	2	3	4	5	6
SUA 2.1	Impacto		X				
SUA 2.2	Atrapamiento	X					
SUA 3	SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE APRISIONAMIENTO EN RECINTOS						
		1	2	3	4	5	6
SUA 3.1	Aprisionamiento		X				
SUA 4	SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR ILUMINACIÓN INADECUADA						
		1	2	3	4	5	6
SUA 4.1	Alumbrado normal en zonas de circulación	X					
SUA 4.2	Alumbrado de emergencia		X				
SUA 5	SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR SITUACIONES DE ALTA OCUPACIÓN						
		1	2	3	4	5	6
SUA 5.2	Condiciones de los graderíos para espectadores de pie	X					
SUA 6	SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE AHOGAMIENTO						
		1	2	3	4	5	6
SUA 6.1	Piscinas	X					
SUA 6.2	Pozos y depósitos	X					
SUA 7	SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE VEHÍCULOS EN MOVIMIENTO						
		1	2	3	4	5	6
SUA 7.2	Características constructivas	X					
SUA 7.3	Protección de recorridos peatonales	X					
SUA 7.4	Señalización	X					
SUA 8	SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR LA ACCIÓN DEL RAYO						
		1	2	3	4	5	6
SUA 8.1	Procedimiento de verificación y tipo de instalación exigido	X					
SUA 9	ACCESIBILIDAD						
		1	2	3	4	5	6
SUA 9.1	Condiciones de Accesibilidad		X				
SUA 9.2	Características de la información y señalización para la accesibilidad		X				

CLAVES

- | | |
|---|---|
| 1 | Esta exigencia no es aplicable al proyecto, debido a las características del edificio. |
| 2 | Las soluciones adoptadas en el proyecto respecto a esta exigencia se ajustan a lo establecido en el DB SU. |
| 3 | <i>Las prestaciones del edificio respecto a esta exigencia mejoran los niveles establecidos en el DB SU.</i> |
| 4 | Se aporta documentación justificativa de la mejora de las prestaciones del edificio en relación con esta exigencia. |
| 5 | <i>Las soluciones adoptadas en el proyecto respecto a esta exigencia son alternativas a lo establecido en el DB SU.</i> |
| 6 | Se aporta documentación justificativa de las prestaciones proporcionadas por las soluciones alternativas adoptadas. |

PAMPLONA, 24 de Agosto de 2026

El Arquitecto Técnico

Fdo. CARLOS CIRAUQUI GONZÁLEZ

2.1.2 HE3 EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS INSTALACIONES DE ILUMINACIÓN

DB-HE 1.- Limitación de demanda de energía.

En el local que nos ocupa no le es de aplicación, ya que no se trata de un edificio o local con una superficie útil mayor de 1000 m².

DB-HE 2.- Rendimiento de las Instalaciones Térmicas.

Se adjuntan los informes para justificar el cumplimiento de la normativa. Dicha instalación se realizará por instalador autorizado por los servicios de industria, quedando él como responsable del cumplimiento del RITE.

DB-HE 3.- Eficacia Energética de las Instalaciones de Iluminación.

La instalación de alumbrado será realizada por casas especializadas y por instaladores electricistas autorizados, quedando dichas empresas como responsables del cumplimiento de lo indicado.

DB-HE 4.- Contribución Solar Mínima de Agua Caliente Sanitaria.

Cada apartamento cuenta con un sistema independiente de ACS.

DB-HE 5.- Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica.

El local que nos ocupa, al no superar los límites marcados en la tabla 1.1, no es de aplicación.

PAMPLONA, 24 de Agosto de 2026

El Arquitecto Técnico

Fdo. CARLOS CIRAUQUI GONZÁLEZ

2.1.2.1 DB-SI. SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. (BOE núm. 74, martes 28 marzo 2006)

Artículo 11. Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio (SI).

1. 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*.
2. 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.
3. El Documento Básico DB-SI especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad en caso de incendio, excepto en el caso de los edificios, *establecimientos* y zonas de uso industrial a los que les sea de aplicación el «Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales», en los cuales las exigencias básicas se cumplen mediante dicha aplicación.

11.1 Exigencia básica SI 1: Propagación interior: se limitará el *riesgo* de propagación del incendio por el interior del *edificio*.

11.2 Exigencia básica SI 2: Propagación exterior: se limitará el *riesgo* de propagación del incendio por el exterior, tanto en el *edificio* considerado como a otros *edificios*.

11.3 Exigencia básica SI 3: Evacuación de ocupantes: el *edificio* dispondrá de los medios de evacuación adecuados para que los ocupantes puedan abandonarlo o alcanzar un lugar seguro dentro del mismo en condiciones de seguridad.

11.4 Exigencia básica SI 4: Instalaciones de protección contra incendios: el *edificio* dispondrá de los equipos e instalaciones adecuados para hacer posible la detección, el control y la extinción del incendio, así como la transmisión de la alarma a los ocupantes.

11.5 Exigencia básica SI 5: Intervención de bomberos: se facilitará la intervención de los equipos de rescate y de extinción de incendios.

11.6 Exigencia básica SI 6: Resistencia al fuego de la estructura: la estructura portante mantendrá su *resistencia al fuego* durante el tiempo necesario para que puedan cumplirse las anteriores exigencias básicas

Definición del proyecto de que se trata, así como el tipo de obras previstas y el alcance de las mismas.

Tipo de proyecto ⁽¹⁾	Tipo de obras previstas ⁽²⁾	Alcance de las obras ⁽³⁾	Cambio de uso ⁽⁴⁾
Proyecto de cambio de uso	REFORMA/SEGREGACIÓN	REFORMA	Si

⁽¹⁾ Proyecto de obra; proyecto de cambio de uso; proyecto de acondicionamiento; proyecto de instalaciones; proyecto de apertura...

⁽²⁾ Proyecto de obra nueva; proyecto de reforma; proyecto de rehabilitación; proyecto de consolidación o refuerzo estructural; proyecto de legalización...

⁽³⁾ Reforma total; reforma parcial; rehabilitación integral...

⁽⁴⁾ Indíquese si se trata de una reforma que prevea un cambio de uso o no.

Los establecimientos y zonas de uso industrial a los que les sea de aplicación el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (RD. 2267/2004, de 3 de diciembre) cumplen las exigencias básicas mediante su aplicación.

Deben tenerse en cuenta las exigencias de aplicación del Documento Básico CTE-SI que prescribe el apartado III (Criterios generales de aplicación) para las reformas y cambios de uso.

Tipo de proyecto y ámbito de aplicación del documento básico

SECCIÓN SI 1: Propagación interior

Compartimentación en sectores de incendio

Los edificios y establecimientos estarán compartimentados en sectores de incendios en las condiciones que se establecen en la tabla 1.1 de esta Sección, mediante elementos cuya resistencia al fuego satisfaga las condiciones que se establecen en la tabla 1.2 de esta Sección.

A los efectos del cómputo de la superficie de un sector de incendio, se considera que los locales de riesgo especial y las escaleras y pasillos protegidos contenidos en dicho sector no forman parte del mismo.

Toda zona cuyo uso previsto sea diferente y subsidiario del principal del edificio o del establecimiento en el que esté integrada debe constituir un sector de incendio diferente cuando supere los límites que establece la tabla 1.1.

Sector	Superficie construida (m ²)		Uso previsto ⁽¹⁾	Resistencia al fuego del elemento compartimentador ⁽²⁾ ⁽³⁾	
	Norma	Proyecto		Norma	Proyecto

Local único	2.500	71,94	Apartamentos turísticos	EI-120	EI-120
Local único	2.500	64,04	Apartamentos turísticos	EI-120	EI-120

OBSERVACIONES:

La superficie construida de todo sector de incendio no debe exceder de 2.500 m².

⁽¹⁾ Según se consideran en el Anejo SI-A (Terminología) del Documento Básico CTE-SI. Para los usos no contemplados en este Documento Básico, debe procederse por asimilación en función de la densidad de ocupación, movilidad de los usuarios, etc.

⁽²⁾ Los valores mínimos están establecidos en la Tabla 1.2 de esta Sección.

⁽³⁾ Los techos deben tener una característica REI, al tratarse de elementos portantes y compartimentadores de incendio.

La fachada compuesta por: y las medianeras separadoras con locales compuestas por:

Enfoscado 1,5 cm
 ½ Pie de ladrillo perforado
 Enlucido 1 cm
 Montante M48-35 + lana mineral
 Pladur MAGNA25

½ Pie de ladrillo perforado (EXISTENTE)
 Enlucido 1 cm (EXISTENTE)
 Montante M48-35 + lana mineral
 Pladur MAGNA25

Ambos cerramientos cumplen EI-120

Ascensores

Ascensor	Número de sectores que atraviesa	Resistencia al fuego de la caja ⁽¹⁾		Vestíbulo de independencia		Puerta	
		Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
No Existe							

- (1) Las condiciones de resistencia al fuego de la caja del ascensor dependen de si delimitan sectores de incendio y están contenidos o no en recintos de escaleras protegidas, tal como establece el apartado 1.4 de esta Sección.

Locales de riesgo especial

Los locales y zonas de riesgo especial se clasifican conforme a tres grados de riesgo (alto, medio y bajo) según los criterios que se establecen en la tabla 2.1 de esta Sección, cumpliendo las condiciones que se establecen en la tabla 2.2 de esta Sección.						
Local o zona	Superficie construida (m ²)		Nivel de riesgo (¹)	Vestíbulo de independencia (²)		Resistencia al fuego del elemento compartimentador (y sus puertas) (³)
	Norma	Proyecto		Norma	Proyecto	
No existen	-	-	-			

(1) Según criterios establecidos en la Tabla 2.1 de esta Sección.

(2) La necesidad de vestíbulo de independencia está en función del nivel de riesgo del local o zona, conforme exige la Tabla 2.2 de esta Sección.

(3) Los valores mínimos están establecidos en la Tabla 2.2 de esta Sección.

Reacción al fuego de 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 de esta Sección.

Situación del elemento	Revestimiento			
	De techos y paredes		De suelos	
	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
Espacios Ocultos no estancos	B-s3,d0	B-s3,d0	B _{FL} – S2	B _{FL} – S2
Zona ocupables	C-s2,d0	C-s2,d0	E _{FL}	E _{FL}

Espacios Ocultos. Pasos de instalaciones

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. Para ello puede optarse por una de las siguientes alternativas:

- Disponer un elemento que, en caso de incendio, obture automáticamente la sección de paso y garantice en dicho punto una *resistencia al fuego* al menos igual a la del elemento atravesado, por ejemplo, una compuerta cortafuegos automática E_t ($i \leftrightarrow 0$) siendo t el tiempo de *resistencia al fuego* requerida al elemento de compartimentación atravesado, o un dispositivo intumescente de obturación.

- Elementos pasantes que aporten una resistencia al menos igual a la del elemento atravesado, por ejemplo, conductos de ventilación El $t \left(\frac{l}{v} \right) \geq 0$ siendo t el tiempo de resistencia al fuego requerida al elemento de compartimentación atravesado

SECCIÓN SI 2: Propagación exterior

Distancia entre huecos

Se limita en esta Sección la distancia mínima entre huecos entre dos edificios, los pertenecientes a dos sectores de incendio del mismo edificio, entre una zona de riesgo especial alto y otras zonas, o hacia una escalera o pasillo protegido desde otras zonas. El paño de fachada o de cubierta que separa ambos huecos deberá ser como mínimo **EI-60**.

Fachadas					Cubiertas	
Distancia horizontal (m) (1)			Distancia vertical (m)		Distancia (m)	
Ángulo entre planos	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
No procede		-		-		-

⁽¹⁾ La distancia horizontal entre huecos depende del ángulo α que forman los planos exteriores de las fachadas:

Para valores intermedios del ángulo α , la distancia d puede obtenerse por interpolación

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

SECCIÓN SI 3: Evacuación de ocupantes

Cálculo de ocupación, número de salidas, longitud de recorridos de evacuación y dimensionado de los medios de evacuación.

En los establecimientos de Uso Comercial o de Pública Concurrencia de cualquier superficie y los de uso Docente, Residencial Público o Administrativo cuya superficie construida sea mayor que 1.500 m² contenidos en edificios cuyo uso previsto principal sea distinto del suyo, las salidas de uso habitual y los recorridos de evacuación hasta el espacio exterior seguro estarán situados en elementos independientes de las zonas comunes del edificio y compartimentados respecto de éste de igual forma que deba estarlo el establecimiento en cuestión; no obstante dichos elementos podrán servir como salida de emergencia de otras zonas del edificio. Sus salidas de emergencia podrán comunicar con un elemento común de evacuación del edificio a través de un vestíbulo de independencia, siempre que dicho elemento de evacuación esté dimensionado teniendo en cuenta dicha circunstancia.

Como excepción al punto anterior, los establecimientos de uso Pública Concurrencia cuya superficie construida total no exceda de 500 m² y estén integrados en centros comerciales podrán tener salidas de uso habitual o salidas de emergencia a las zonas comunes de circulación del centro. Cuando su superficie sea mayor que la indicada, al menos las salidas de emergencia serán independientes respecto de dichas zonas comunes.

El cálculo de la anchura de las salidas de recinto, de planta o de edificio se realizará, según se establece el apartado 4 de esta Sección, teniendo en cuenta la inutilización de una de las salidas, cuando haya más de una, bajo la hipótesis más desfavorable y la asignación de ocupantes a la salida más próxima.

Para el cálculo de la capacidad de evacuación de escaleras, cuando existan varias, no es necesario suponer inutilizada en su totalidad alguna de las escaleras protegidas existentes. En cambio, cuando existan varias escaleras no protegidas, debe considerarse inutilizada en su totalidad alguna de ellas, bajo la hipótesis más desfavorable.

Recinto planta, sector	Uso previsto ⁽¹⁾	Superficie útil (m ²)	Densidad ocupación ⁽²⁾ (m ² /pers.)	Ocupación (pers.)	Número de salidas ⁽³⁾		Recorridos de evacuación ⁽³⁾ ⁽⁴⁾ (m)		Anchura mínima de salidas ⁽⁵⁾ (m)	
					Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
P.Baja	A.Turístico A	31,17	20	1,55	1	1	25	< 25	0,80	>0,80
	A.Turístico B	40,77	20	2,03	1	1	25	< 25	0,80	>0,80
	A.Turístico C	32,85	20	1,64	1	1	25	< 25	0,80	>0,80
	A.Turístico D	31,19	20	1,64	1	1	25	< 25	0,80	>0,80
TOTAL OCUPACIÓN: 8 PERSONAS										
OBSERVACIONES:										
Tenemos un aforo total de 8 personas										
ANCHURA MÍNIMA DE PUERTAS:										
A= P/ 200 ≥ 0,80 m. Luego todas las puertas de salida deben tener un mínimo de 0,80 m.										
ANCHURA MÍNIMA DE PASOS:										
A= P/ 200 ≥ 1,00 m. Luego todos los pasos públicos deben tener un mínimo de 1,00 m.										

- (¹) Según se consideran en el Anejo SI-A (Terminología) del Documento Básico CTE-SI. Para los usos previstos no contemplados en este Documento Básico, debe procederse por asimilación en función de la densidad de ocupación, movilidad de los usuarios, etc.
- (²) Los valores de ocupación de los recintos o zonas de un edificio, según su actividad, están indicados en la Tabla 2.1 de esta Sección.
- (³) El número mínimo de salidas que debe haber en cada caso y la longitud máxima de los recorridos hasta ellas están indicados en la Tabla 3.1 de esta Sección.
- (⁴) La longitud de los recorridos de evacuación que se indican en la Tabla 3.1 de esta Sección se pueden aumentar un 25% cuando se trate de sectores de incendio protegidos con una instalación automática de extinción.

El dimensionado de los elementos de evacuación debe realizarse conforme a lo que se indica en la Tabla 4.1 de esta Sección.

La pared medianera separadora de apartamentos compuesta por:

Placa Pladur F12.5
 Placa Pladur F12.5
 Danosa acústica
 Montante M70-35 + Lana mineral
 Danosa acústica
 Placa Pladur F12.5
 Placa Pladur F12.5

Cumple EI-120

Protección de las escaleras

Las condiciones de protección de las escaleras se establecen en la Tabla 5.1 de esta Sección.

- Las escaleras protegidas deben cumplir además las condiciones de ventilación que se contienen en la definición del término que obra en el Anejo SI-A (Terminología) del Documento Básico CTE-SI.
- Las escaleras especialmente protegidas deben cumplir además las condiciones de ventilación que se contienen en la definición del término que obra en el Anejo SI-A (Terminología) del Documento Básico CTE-SI.
- Las escaleras que sirvan a diversos usos previstos cumplirán en todas las plantas las condiciones más restrictivas de las correspondientes a cada uno de ellos.

Escalera	Sentido de evacuación (asc./desc.)	Altura de evacuación (m)	Protección ⁽¹⁾		Vestíbulo de independencia ⁽²⁾		Anchura ⁽³⁾ (m)		Ventilación			
			Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Natural (m ²)		Forzada	
									Norma	Proy.	Norma	Proy.
No Existen												

- (¹) Las escaleras serán protegidas o especialmente protegidas, según el sentido y la altura de evacuación y usos a los que sirvan, según establece la Tabla 5.1 de esta Sección: No protegida (NO PROCEDE); Protegida (P); Especialmente protegida (EP).
- (²) Se justificará en la memoria la necesidad o no de vestíbulo de independencia en los casos de las escaleras especialmente protegidas.
- (³) El dimensionado de las escaleras de evacuación debe realizarse conforme a lo que se indica en la Tabla 4.1 de esta Sección. Como orientación de la capacidad de evacuación de las escaleras en función de su anchura, puede utilizarse la Tabla 4.2 de esta Sección (a justificar en memoria).

Vestíbulos de independencia

Los vestíbulos de independencia cumplirán las condiciones que se contienen en la definición del término que obra en el Anejo SI-A (Terminología) del Documento Básico CTE-SI.

Las condiciones de ventilación de los vestíbulos de independencia de escaleras especialmente protegidas son las mismas que para dichas escaleras.

Vestíbulo de indep. (¹)	Recintos que acceden al mismo	Resistencia al fuego del vestíbulo		Ventilación				Puertas de acceso		Distancia entre puertas (m)	
		Norma	Proy.	Natural (m ²)		Forzada		Norma	Proy.	Norma	Proy.
				Nor.	Proy.	Nor.	Proy.				

No procede

OBSERVACIONES:

No se prevé la instalación de ningún vestíbulo independiente.

- (¹) Señálese el sector o escalera al que sirve.

SECCIÓN SI 4: Dotación de instalaciones de protección contra incendios

- La exigencia de disponer de instalaciones de detección, control y extinción del incendio viene recogida en la Tabla 1.1 de esta Sección en función del uso previsto, superficies, niveles de riesgo, etc.
- Aquellas zonas cuyo uso previsto sea diferente y subsidiario del principal del edificio o del establecimiento en el que deban estar integradas y que deban constituir un sector de incendio diferente, deben disponer de la dotación de instalaciones que se indica para el uso previsto de la zona.
- El diseño, la ejecución, la puesta en funcionamiento y el mantenimiento de las instalaciones, así como sus materiales, sus componentes y sus equipos, cumplirán lo establecido, tanto en el apartado 3.1. de la Norma, como en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios (RD. 1942/1993, de 5 de noviembre) y disposiciones complementarias, y demás reglamentación específica que le sea de aplicación.

Recinto, planta, sector	Extintores portátiles		Columna seca		B.I.E.		Detección y alarma		Instalación de alarma		Instalación automática de extinción	
	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
NO PROCEDE												
OBSERVACIONES:												
EL LOCAL ES DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y SE INSTALARÁN LOS MEDIOS NECESARIOS SEGÚN TABLA 1.1 DE ESTA SECCIÓN.												
En caso de precisar otro tipo de instalaciones de protección (p.ej. ventilación forzada de garaje, extracción de humos de cocinas industriales, sistema automático de extinción, ascensor de emergencia, hidrantes exteriores etc.), consígnese en las siguientes casillas el sector y la instalación que se prevé:												
No procede												

SECCIÓN SI 5: Intervención de los bomberos

Aproximación a los edificios

Los viales de aproximación a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado 1.2 de esta Sección, deben cumplir las condiciones que se establecen en el apartado 1.1 de esta Sección.

Anchura mínima libre (m)	Altura mínima libre o gálibo (m)	Capacidad portante del vial (kN/m ²)	Tramos curvos								
			Radio interior (m)			Radio exterior (m)			Anchura libre de circulación (m)		
Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
3,50	>3,50	4,50	>4,50	20	20	5,30	>5,30	12,50	>12,5	7,20	>7,20

Entorno de los edificios

- Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 metros deben disponer de un espacio de maniobra a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos principales que cumpla las condiciones que establece el apartado 1.2 de esta Sección.
- El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos. De igual forma, donde se prevea el acceso a una fachada con escaleras o plataformas hidráulicas, se evitarán elementos tales como cables eléctricos aéreos o ramas de árboles que puedan interferir con las escaleras, etc.
- En el caso de que el edificio esté equipado con columna seca debe haber acceso para un equipo de bombeo a menos de 18 m de cada punto de conexión a ella, debiendo ser visible el punto de conexión desde el camión de bombeo.

Anchura mínima libre (m)		Altura libre (m) ⁽¹⁾		Separación máxima del vehículo (m) ⁽²⁾		Distancia máxima (m) ⁽³⁾		Pendiente máxima (%)		Resistencia al punzonamiento del suelo	
Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
5	>5				-	30	<30	10	<10		

(¹) La altura libre normativa es la del edificio.

(²) La separación máxima del vehículo al edificio desde el plano de la fachada hasta el eje de la vía se establece en función de la siguiente tabla:

Edificios de hasta 15 m de altura de evacuación	23 m
Edificios de más de 15 m y hasta 20 m de altura de evacuación	18 m
Edificios de más de 20 m de altura de evacuación	10 m

(³) Distancia máxima hasta cualquier acceso principal del edificio.

Accesibilidad por fachadas

- Las fachadas a las que se hace referencia en el apartado 1.2 de esta Sección deben disponer de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios. Las condiciones que deben cumplir dichos huecos están establecidas en el apartado 2 de esta Sección.
- Los aparcamientos robotizados dispondrán, en cada sector de incendios en que estén compartimentados, de una vía compartimentada con elementos EI-120 y puertas EI₂ 60-C5 que permita el acceso de los bomberos hasta cada nivel existente, así como sistema de extracción mecánica de humos.

Altura máxima del alféizar (m)		Dimensión mínima horizontal del hueco (m)		Dimensión mínima vertical del hueco (m)		Distancia máxima entre huecos consecutivos (m)	
Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
1,20	-	0,80	-	1,20	-	25,00	-

SECCIÓN SI 6: Resistencia al fuego de la estructura

La resistencia al fuego de un elemento estructural principal del edificio (incluidos forjados, vigas, soportes y tramos de escaleras que sean recorrido de evacuación, salvo que sean escaleras protegidas), es suficiente si:

- Alcanza la clase indicada en la Tabla 3.1 de esta Sección, que representa el tiempo en minutos de resistencia ante la acción representada por la curva normalizada tiempo temperatura (en la Tabla 3.2 de esta Sección si está en un sector de riesgo especial) en función del uso del sector de incendio y de la altura de evacuación del edificio;
- Soporta dicha acción durante un tiempo equivalente de exposición al fuego indicado en el Anejo B.

Sector o local de riesgo especial	Uso del recinto inferior al forjado considerado	Material estructural considerado ⁽¹⁾			Estabilidad al fuego de los elementos estructurales	
		Soportes	Vigas	Forjado	Norma	Proyecto ⁽²⁾
No procede	-	Hormigón	Hormigón	Hormigón	R 120	R 120

- (1) Debe definirse el material estructural empleado en cada uno de los elementos estructurales principales (soportes, vigas, forjados, losas, tirantes, etc.)
- (2) La resistencia al fuego de un elemento puede establecerse de alguna de las formas siguientes:
 - comprobando las dimensiones de su sección transversal obteniendo su resistencia por los métodos simplificados de cálculo con datos en los anejos B a F, aproximados para la mayoría de las situaciones habituales;
 - adoptando otros modelos de incendio para representar la evolución de la temperatura durante el incendio;
 - mediante la realización de los ensayos que establece el R.D. 312/2005, de 18 de marzo. Deberá justificarse en la memoria el método empleado y el valor obtenido.

PAMPLONA, 24 de Agosto de 2026

El Arquitecto Técnico

Fdo. CARLOS CIRAUQUI GONZÁLEZ

2.1.3 DB-HR. PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO

horizontal	<i>Suelo flotante</i>		R_A (dBA)=	57	$\geq$	54	CUMPLE
			ΔR_A (dBA)=	7	$\geq$	5	CUMPLE
			ΔL_w (dB)=	32	$\geq$	14	CUMPLE
Tabiquería	Techo suspendido		ΔR_A (dBA)=	0	$\geq$	0	CUMPLE
			m (kg/m ²)=	25	$\geq$	25	CUMPLE
Muro con puertas y/o ventanas	Tabiquería	Tabiques de distribución	R_A (dBA)=	43	$\geq$	43	CUMPLE
			R_A (dBA)=	30	$\geq$	30	CUMPLE
	Puerta Recinto protegido		R_A (dBA)=	30	$\geq$	20	CUMPLE
			R_A (dBA)=	30	$\geq$	20	CUMPLE
	Muro	Cerramientos caja escalera con salón(ladrillo con trasdosado)	m (kg/m ²)=	182	$\geq$	--	CUMPLE
			R_A (dBA)=	57	$\geq$	54	CUMPLE

Solución de elementos de separación horizontal y vertical entre recintos de uso y recintos de instalaciones o actividad

Elementos constructivos		Tipo	Características				
			de proyecto		Exigidas en tablas		
Elemento de separación vertical	Elemento base	Inexistente	m (kg/m²)=	213	≥	200	CUMPLE
			R _A (dBA)=	47	≥	46	CUMPLE
	Trasdosado		ΔR _A (dBA)=	12	≥	12	CUMPLE
Elemento de separación horizontal	Forjado	#NAME?	m (kg/m²)=	372	≥	350	CUMPLE
			R _A (dBA)=	56	≥	54	CUMPLE
	Suelo flotante		ΔR _A (dBA)=	7	≥	5	CUMPLE
			ΔL _w (dB)=	34	≥	14	CUMPLE
	suspendido		ΔR _A (dBA)=	7	≥	7	CUMPLE

Medianerías . (apartado 3.1.2.4)

Tipo <u> </u>	
--	--

Fachadas, cubiertas y suelos en contacto con el aire exterior (apartado 3.1.2.5)

Solución de <i>fachada</i>									
Elementos constructivo	Descripcion	% Huecos	Características						
			de proyecto		exigidas				
Parte ciega	Fachada	30%	$R_{A,tr}(dBA)=$	57	$\geq$	45			CUMPLE
	hoja exterior		$m (kg/m^2)=$	258	$\geq$	225			CUMPLE
Huecos			$R_{A,tr}(dBA)=$	50	$\geq$	50			CUMPLE
		$R_{A,tr}(dBA)=$	28	$\geq$	28			CUMPLE	
(1) Área de la parte ciega o del hueco vista desde el interior del <i>recinto</i> considerado.									
Solución de <i>cubierta</i>									
Elementos constructivo	Descripcion	% Huecos	Características						
			de proyecto		exigidas				
Parte ciega	Cubierta no transitable (Unidireccional)	0%	$R_{A,tr}(dBA)=$	54	$\geq$	30			CUMPLE
	hoja exterior		$m (kg/m^2)=$	514	$\geq$	225			CUMPLE
Huecos			$R_{A,tr}(dBA)=$	61	$\geq$	50			CUMPLE
		$R_{A,tr}(dBA)=$	--	$\geq$	--			CUMPLE	
(1) Área de la parte ciega o del hueco vista desde el interior del <i>recinto</i> considerado.									

PAMPLONA, 24 de Agosto de 2026

El Arquitecto Técnico

Fdo. CARLOS CIRAUQUI GONZÁLEZ

2.1.4 RD 105/08 EN EL QUE SE REGULA LA PRODUCCIÓN Y GESTIÓN Y RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN.

CONTENIDO DEL DOCUMENTO

De acuerdo con el RD 105/2008 y la Orden 2690/2006 de 28 de Julio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición, se presenta el presente Estudio de Gestión de Residuos de Demolición, conforme a lo dispuesto en el art.4, con el siguiente contenido:

- * Identificación de los residuos (según OMAM/304/2002).
- * Estimación de la cantidad de residuos que se genera (en Tn y m3).
- * Medidas de segregación “in situ”.
- * Previsión de reutilización en la misma obra u otros emplazamientos.
- * Operaciones de valorización “in situ”.
- * Destino previsto para los residuos.
- * Instalaciones para el almacenamiento, manejo u otras operaciones de gestión.
- * Valoración del coste previsto para la correcta gestión de los RCDs, que formará parte del presupuesto del proyecto.

ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS

Identificación de los residuos a generar, codificados con arreglo a la Lista Europea de Residuos publicada por Orden MAM/304/2002 de 8 de febrero o sus modificaciones posteriores.

- **Clasificación y descripción de los residuos:**

Se identifican dos categorías de Residuos de Construcción y Demolición (RCD).

RCDs de nivel I: Residuos generados por el desarrollo de las obras de infraestructura de ámbito local o supramunicipal contenidas en los diferentes planes de actuación urbanística o planes de desarrollo de carácter regional, siendo resultado de los excedentes de excavación de los movimientos de tierra y materiales pétreos, no contaminados, procedentes de obras de excavación.

RCDs de Nivel II: Residuos generados principalmente en las actividades propias del sector de la construcción, de la demolición, de la reparación domiciliaria y de la implantación de servicios.

Son residuos no peligrosos que no experimentan transformaciones físicas, químicas o biológicas significativas.

Los residuos inertes no son solubles ni combustibles, ni reaccionan física ni químicamente ni de ninguna otra manera, ni son biodegradables, ni afectan negativamente a otras materias con las que entran en contacto de forma que puedan dar lugar a

contaminación del medioambiente o perjudicar a la salud humana. Se contemplan los residuos inertes procedentes de obras de construcción y demolición, incluidos los de obras menores de construcción y reparación domiciliaria sometidas a licencia municipal o no.

Los residuos generados serán tan solo los de la Lista Europea establecida en la Orden MAM/304/2002, marcados a continuación. No se consideran incluidos en el cómputo general los materiales que no superen 1m³ de aporte y no sean considerados peligrosos y requieran, por tanto, un tratamiento especial.

Estimación de la cantidad de cada tipo de residuo que se genera en la obra.

La estimación se realizará en función de las categorías del punto 1.1.1.

Reforma: En ausencia de datos más contrastados se manejan parámetros estimativos estadísticos de 20 cm de altura de mezcla de residuos por m² demolido, con una densidad tipo del orden de 1,5 a 0,5 Tn/m³.

En base a estos datos, la estimación completa de residuos en la obra es:

GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (RCD)

Superficie Demolidada total	12,50 m ²
Volumen de residuos (Sup.*0,135 m)	1,68 m ³
Densidad tipo (entre 1,5 y 0,5 Tn/m ³)	1,10 Tn/m ³
Toneladas de residuos	1,65 Tn

Con el dato estimado de RCDs por metro cuadrado de construcción y en base a los estudios realizados de la composición en peso de los RCDs que van a vertederos plasmados en el Plan Nacional de RCDs 2001-2006, se consideran los siguientes pesos y volúmenes en función de la tipología de residuo:

RCDs Nivel II				
	%	Tn	d	V
Evaluación teórica del peso por tipología de RCDs	% de peso (según CC.AA Madrid)	Toneladas de cada tipo de RCD	Densidad tipo (entre 1,5 y 0,5)	m ³ Volumen de Residuos
Ladrillos, azulejos y otros cerámicos	0,054			
Hormigón	0,012			
Madera	0,04			
Vidrio	0,005			
Plástico	0,015			
Metales	0,025			
Yeso	0,002			
Papel	0,003			

Medidas de segregación “in situ” previstas (clasificación/selección)

En base al artículo 5.5 del RD 105/2008, los residuos de construcción y demolición deberán separarse en fracciones, cuando de forma individualizada para cada una de dichas fracciones, la cantidad prevista de generación para el total de la obra supere las siguientes cantidades:

Hormigón	24,00 Tn
Ladrillos	17,00 Tn
Elementos cerámicos	12,60Tn
Madera	3,00Tn
Vidrio	2,60Tn
Plásticos	2,00Tn
Cobre, bronce, latón	16,40Tn
Hierro	40,00Tn

Medidas empleadas (se marcan las casillas según lo aplicado)

X	Eliminación previa de elementos desmontables y/o peligrosos
	Derribo separativo / segregación en obra nueva (ej. Pétreos, madera, metales, plásticos + cartón + envases, orgánicos, peligrosos...). Solo en caso de superar las fracciones establecidas en el artículo 5.5 del RD 105/2008
X	Derribo integral o recogida de escombros en obra nueva “todo mezclado”, y posterior tratamiento en planta.

Los contenedores o sacos industriales empleados cumplirán las especificaciones del artículo 6 de la Orden 2690/2006 de 28 de Julio, de la Conserjería de Medioambiente y Ordenación del Territorio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.

Previsión de operaciones de reutilización en la misma obra o en emplazamientos externos (en este caso se identificará el destino previsto).

Se marcan las operaciones previstas y el destino previsto inicialmente para los materiales (propia obra o externo)

	OPERACIÓN PREVISTA	DESTINO INICIAL
X	No hay previsión de reutilización en la misma obra o en emplazamientos externos, simplemente serán transportados a vertedero autorizado	Externo
	Reutilización de tierras procedentes de la excavación	
	Reutilización de residuos minerales o pétreos en áridos reciclados o en urbanización	
	Reutilización de materiales cerámicos	
	Reutilización de materiales no pétreos: Madera, vidrio, ...	
	Reutilización de materiales metálicos	
	Otros (indicar)	

Previsión de operaciones de valorización “in situ” de los residuos generados.

Se marcan las operaciones previstas y el destino previsto inicialmente para los materiales (propia obra o externo)

	OPERACIÓN PREVISTA
X	No hay previsión de reutilización en la misma obra o en emplazamientos externos, simplemente serán transportados a vertedero autorizado
	Utilización principal como combustible o como otro medio de generar energía
	Recuperación o regeneración de disolventes
	Reciclado o recuperación de sustancias orgánicas que utilizan no disolventes
	Reciclado o recuperación de metales o compuestos metálicos
	Reciclado o recuperación de otras materias orgánicas
	Regeneración de ácidos y bases
	Tratamiento de suelos, para una mejora ecológica de los mismos
	Acumulación de residuos para su tratamiento según el Anexo II.B de la Comisión 96/350/CE
	Otros (indicar)

Destino previsto para los residuos no reutilizables ni valorizables “in situ”.

Las empresas de Gestión y tratamiento de residuos estarán en todo caso autorizadas por la Comunidad Autónoma de Aragón para la gestión de residuos no peligrosos, indicándose por parte del poseedor de los residuos el destino para estos residuos.

Terminología:

RCD: Residuos de la Construcción y la Demolición

RSU: Residuos Sólidos Urbanos

RNP: Residuos NO Peligrosos

RP: Residuos Peligrosos

Valoración del coste previsto para la correcta gestión de los RCDs, que formará parte del presupuesto del proyecto

- Con carácter General:**

Prescripciones a incluir en el pliego de prescripciones técnicas del proyecto, en relación con el almacenamiento, manejo y, en su caso, otras operaciones de gestión de los residuos de construcción y demolición en obra.

- **Gestión de residuos de construcción y demolición.**

Gestión de residuos según RD 105/2008, realizándose su identificación con arreglo a la Lista Europea de Residuos publicada por Orden MAM/304/2002 de 8 de febrero o sus modificaciones posteriores.

La segregación, tratamiento y gestión de residuos se realizará mediante el tratamiento correspondiente por parte de empresas homologadas mediante contenedores o sacos industriales, que cumplirán las especificaciones del artículo 6 de la Orden 2690/2006 de 28 de Julio, de la Consejería de Medioambiente y Ordenación del Territorio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición de la Comunidad de Madrid.

- **Certificación de los medios empleados.**

Es obligación del contratista proporcionar a la Dirección Facultativa de la obra y a la Propiedad de los certificados de los contenedores empleados así como de los puntos de vertido final, ambos emitidos por entidades autorizadas y homologadas por la comunidad de Madrid.

- **Limpieza de las obras.**

Es obligación del contratista mantener limpias las obras y sus alrededores tanto de escombros como de materiales sobrantes, retirar las instalaciones provisionales que no sean necesarias, así como ejecutar todos los trabajos y adoptar las medidas que sean apropiadas para que la obra presente buen aspecto.

- **Con carácter Particular:**

Prescripciones a incluir en el pliego de prescripciones técnicas del proyecto (se marcan aquellas que sean de aplicación a la obra).

	Para los derribos: se realizarán actuaciones previas tales como apeos, apuntalamientos, estructuras auxiliares, ... para las partes o elementos peligrosos, referidos tanto a la propia obra como a los edificios colindantes. Como norma general, se procurará actuar retirando los elementos contaminados y/o peligrosos tan pronto como sea posible, así como los elementos a conservar o valiosos (cerámicos, mármoles). Seguidamente se actuará desmontando aquellas partes accesibles de las instalaciones, carpinterías y demás elementos que lo permitan.
X	El depósito temporal de los escombros, se realizará bien en sacos industriales iguales o inferiores a 1m³, con la ubicación y condicionado a lo que al respecto establezcan las ordenanzas municipales. Dicho depósito en acopios, también deberá estar en lugares debidamente señalizados y segregados del resto de residuos.
X	El depósito temporal para RCDs valorizables (maderas, plásticos, metales, chatarra...) que se realice en contenedores o acopios, se deberá señalar y segregar del resto de residuos de un modo adecuado.

X	Los contenedores deberán estar pintados en colores que destaquen su visibilidad, especialmente durante la noche, y contar con una banda de material reflectante de al menos 15 cm a lo largo de todo su perímetro. En los mismos deberá figurar la siguiente información: Razón social, CIF, teléfono del titular del contenedor / envase y el número de inscripción en el registro de transportistas de residuos. Esta información también deberá quedar reflejada en los sacos industriales y otros medios de contención y almacenaje de residuos.
X	El responsable de la obra a la que presta servicio el contenedor adoptará las medidas necesarias para evitar el depósito de residuos ajenos a la misma. Los contenedores permanecerán cerrados, o cubiertos al menos, fuera del horario de trabajo, para evitar el depósito de residuos ajenos a la obra a la que prestan servicio.
X	En el equipo de obra deberán establecerse los medios humanos, técnicos y procedimientos para la separación de cada tipo de RCD.
X	Se atenderán los criterios municipales establecidos (ordenanzas, condiciones de licencia de obras...), especialmente si obligan a la separación en origen de determinadas materias objeto de reciclaje o deposición. En este último caso se deberá asegurar por parte del contratista realizar una evaluación económica de las condiciones en las que es viable esta operación, tanto por las posibilidades reales de ejecutarla, como por disponer de plantas de reciclaje o gestores de RCDs adecuados. La Dirección de Obra será la responsable de tomar la última decisión y de su justificación ante las autoridades locales o autonómicas pertinentes.
X	Se deberá asegurar en la contratación de la gestión de los RCDs que el destino final (planta de reciclaje, vertedero, cantera, incineradora...) son centros con la autorización autonómica de la Consejería que tenga atribuciones para ello, así mismo se deberá contratar sólo transportistas o gestores autorizados por dicha Consejería e inscritos en el registro pertinente. Se llevará a cabo un control documental en el que quedarán reflejados los avales de retirada y entrega final de cada transporte de residuos.
X	La gestión tanto documental como operativa de los residuos peligrosos que se hallen en una obra de derribo o de nueva planta se regirá conforme a la legislación nacional y autonómica vigente y a los requisitos de las ordenanzas municipales. Asimismo los residuos de carácter urbano generados en las obras (restos de comidas, envases,...) serán gestionados acorde con los preceptos marcados por la legislación y autoridad municipal correspondiente.
X	Para el caso de los residuos con amianto se seguirán los pasos marcados por la Orden MAM/304/2002 de 8 de febrero por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos para poder considerarlos como peligroso o no peligroso.

	En cualquier caso siempre se cumplirán los preceptos dictados por el RD 108/1991 de 1 de febrero sobre la prevención y reducción de la contaminación del medioambiente producida por el amianto, así como la legislación laboral al respecto.
X	Los restos de lavado de canaletas / cubas de hormigón serán tratadas como escombros.
X	Se evitará en todo momento la contaminación con productos tóxicos o peligrosos de los plásticos y restos de madera para su adecuada segregación, así como la contaminación de los acopios o contenedores de escombros con componentes peligrosos.
	Las tierras superficiales que pueden tener un uso posterior para jardinería o recuperación de los suelos degradados será retirada y almacenada durante el menor tiempo posible en cabellones de altura no superior a 2 metros. Se evitará la humedad excesiva, la manipulación y la contaminación con otros materiales.
	Otros (indicar).

Valoración del coste previsto para la gestión correcta de los residuos de construcción y demolición, coste que formará parte del presupuesto del proyecto en capítulo aparte

A continuación se desglosa el capítulo presupuestario correspondiente a la gestión de los residuos de la obras, repartido en función del volumen de cada material.

Para los RCDs de Nivel I se utilizarán los datos de proyecto de la excavación, mientras que para los de Nivel II se emplean los datos del apartado 2.2 del Estudio de Gestión.

Se establecen los precios de gestión acorde a lo establecido a la orden 2690/2006 de la CAM. El contratista posteriormente se podrá ajustar a la realidad de los precios finales de contratación y especificar los costes de gestión de los RCDs de Nivel II por las categorías LER si así lo considerase necesario.

ESTIMACIÓN DEL COSTE DE TRATAMIENTOS DE LOS RCDs

Topología RCDs	Estimación (m ³)	Precio de gestión en Planta/Vertedero/Cantera/Gestor (€/m ³)	Importe (€)	% del pto. de la obra
RCDs Nivel I				
Tierras y petreos de la excavación				
RCDs Nivel II				
RCDs de naturaleza pétreo				
RCDs de naturaleza no pétreo	9.2			
RCDs Potencialmente peligrosos				

TOTAL PRESUPUESTO ESTUDIO DE GESTIÓN RCDs	700€	
--	-------------	--

ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS de la obra ☒ mayor, ☐ menor del proyecto técnico de reforma total de tabiquería y fachada en local destinado a apartamentos sito en C\Ronda de los Cuarteles, 20-22, 26005, Logroño.

Conforme al artículo 4 del RD 105/08 en el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Cumplimiento del art. 4 del RD 105/2008 de 1 de Febrero.

Identificación de los residuos y estimación de la cantidad de cada tipo de residuo que se generará en la obra:

CÓDIGO SEGÚN orden mam/304/2002	DENOMINACIÓN RESIDUO	Toneladas (Tm)	metros cúbicos (m3)
17.01.01	Hormigón		
17.01.02	Ladrillos		1,43
17.01.03	Tejas y materiales cerámicos		
17.01.06*	Mezclas o fracciones separadas de hormigón, ladrillos tejas y materiales cerámicos que contienen sustancias peligrosas		
17.01.07	Mezclas de hormigón, ladrillos, tejas y materiales cerámicos distintas de las especificadas en el artículo 17.01.06		
17.02.01	Madera		
17.02.02	Vidrio		
17.02.03	Plástico		
17.02.04*	Madera, vidrio y plástico que contiene sustancias peligrosas o están mezcladas con ellas		
17.03.01*	Mezclas bituminosas que contienen alquitrán de hulla		
17.02.02	Mezclas bituminosas distintas de las especificadas en el código 17.03.01*		
17.02.03	Alquitrán de hulla y productos alquitranados		
17.04.01	Cobre, bronce, latón		
17.04.02	Aluminio		
17.04.03	Plomo		
17.04.04	Zinc		
17.04.05	Hierro y acero		
17.04.06	Estaño		
17.04.07	Metales mezclados		
17.04.09*	Residuos metálicos contaminados con sustancias peligrosas		
17.04.10*	Cables que contienen hidrocarburos, alquitrán de hulla y otras sustancias peligrosas		
17.04.11	Cables distintos de los especificados en el código 17.04.10		
17.05.03*	Tierra y piedras que contienen sustancias peligrosas		
17.05.04	Tierra y piedras distintas de las especificadas en el código 17.05.03*		

17.05.05*	Lodos de drenaje que contienen sustancias peligrosas		
17.05.06	Lodos de drenaje distintos de los especificados en el código 17.05.05*		
17.05.08	Balasto de vías férreas distinto del especificado en el código 17.07.07		
17.06.01*	Materiales de aislamiento que contienen amianto		
17.06.03*	Otros materiales de aislamiento que consisten en, o contienen sustancias peligrosas		
17.06.04	Materiales de aislamiento distintos de los especificados en los códigos 17.06.01* y 17.06.03*		
17.06.05*	Materiales de construcción que contienen amianto		
17.08.01*	Materiales de construcción a partir de yeso contaminados con sustancias peligrosas		
17.08.02	Materiales de construcción a partir de yeso distintos de los especificados en el código 17.08.01*		0.25
17.09.01*	Residuos de construcción o demolición que contienen mercurio		
17.09.02*	Residuos de construcción y demolición que contienen PCB (por ejemplo sellantes de PCB, revestimientos de suelo a partir de resinas que contienen PCB, acristalamientos dobles que contienen PCB, condensadores que contienen PCB.		
17.09.03*	Otros residuos de construcción y demolición (incluidos los residuos mezclados) que contienen sustancias peligrosas.		
17.09.04	Residuos mezclados de construcción y demolición distintos de los especificados en los códigos 17.09.01*, 17.09.02* y 17.09.03		

Estimación de la cantidad de cada tipo de residuo que generará la obra			Toneladas (Tm)	metros cúbicos (m3)
RCD Nivel II	ESCOMBROS	TOTAL		1,68
RCD Nivel I	TIERRAS Y MATERIALES PETREOS	TOTAL		

Medidas de segregación “in situ” previstas. (Clasificación/Selección).

No se consideran

Previsión de operaciones de reutilización en la misma obra o en emplazamientos externos (en este caso se identificará el destino previsto):

No se consideran

Previsión de operaciones de valoraciones “in situ” de los residuos generados.

No se consideran

Destino previsto para los residuos no reutilizables ni valorables “in situ” (indicando características y cantidad de cada tipo de residuos):

VERTEDERO

Prescripciones a incluir en el pliego de prescripciones técnicas del proyecto, en relación con el almacenamiento, manejo y, en su caso, otras operaciones de gestión de los residuos de construcción y demolición en obra:

NO PROCEDE

Valoración del coste previsto de la gestión correcta de los residuos de construcción y demolición, coste que formará parte del presupuesto del proyecto en capítulo aparte:

El coste total previsto de la gestión de los residuos de construcción y demolición asciende a SETECIENTOS EUROS (700€).

PAMPLONA, 24 de Agosto de 2026

El Arquitecto Técnico

Fdo. CARLOS CIRAUQUI GONZÁLEZ

2.1.5 **SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS**

LA MODIFICACIÓN HA REALIZAR **NO AFECTA** A LA LICENCIA ANTERIOR.

PAMPLONA, 24 de Agosto de 2026

El Arquitecto Técnico

Fdo. CARLOS CIRAUQUI GONZÁLEZ

ANEXO I JUSTIFICACIÓN SUPERFICIES DE ILUMINACIÓN Y PRACTICABLES MÍNIMAS

HABITACIÓN DE HUÉSPEDES A					
ESTANCIA	SUP.M2	SUP. ILUMINACIÓN MIN 12%	SUP. ILUMINACIÓN PROYECTO	SUP. VENTILACIÓN MIN 8%	SUP. VENTILACIÓN PROYECTO
SALÓN/COMEDOR/DORMITORIO	33,05	3,97	4,56	2,64	2,87
TOTAL	33,05	3,97	4,56	2,64	2,87

HABITACIÓN DE HUÉSPEDES B					
ESTANCIA	SUP.M2	SUP. ILUMINACIÓN MIN 12%	SUP. ILUMINACIÓN PROYECTO	SUP. VENTILACIÓN MIN 8%	SUP. VENTILACIÓN PROYECTO
SALÓN/COMEDOR/DORMITORIO	35,78	4,29	4,56	2,86	2,87
TOTAL	35,78	4,29	4,56	2,86	2,87

PAMPLONA, 24 de Agosto de 2026

El Arquitecto Técnico

Fdo. CARLOS CIRAUQUI GONZÁLEZ

72803037X
CARLOS
CIRAUQUI
(R:
B31797657)

Firmado
digitalmente por
72803037X
CARLOS CIRAUQUI
(R: B31797657)
Fecha: 2026.08.25
11:51:23 +02'00'