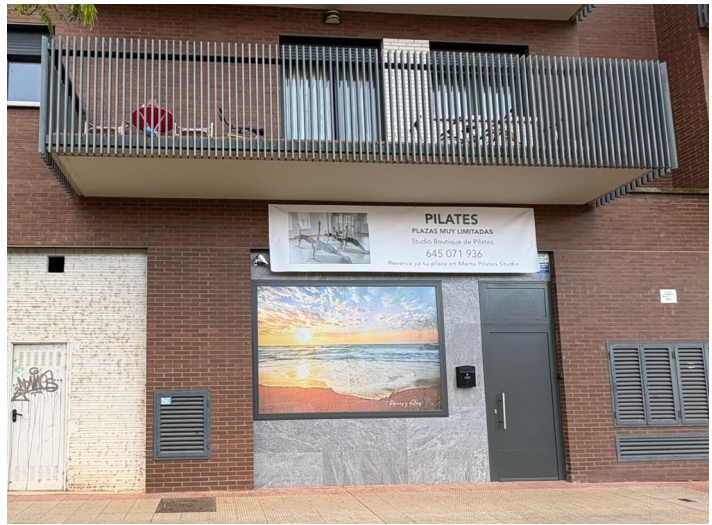


PROYECTO DE CAMBIO DE ACTIVIDAD

DE LOCAL DE MERENDERO A PILATES APARATOS



encargo
MARTA LOPEZ GARCIA.

emplazamiento
PASEO DEL PRIOR Nº4 BAJO 10,
CP 26004 LOGROÑO (LA RIOJA)

autores del proyecto
DAVID D. ELICES KOLMERSCHLAG
FERNANDO OCHOA ZALDIVAR
arquitectos técnicos

fecha
NOVIEMBRE DE 2025

documentación aportada
memoria
documentación gráfica

PROYECTO DE CAMBIO DE ACTIVIDAD

PROYECTO DE CAMBIO DE ACTIVIDAD DE LOCAL DE MERENDERO A PILATES MAQUINAS EN PASEO DEL PRIOR Nº4 BAJO 10, CP:26004 LOGROÑO (LA RIOJA).

Descripción	Formato
Memoria	A4
Documentación gráfica	Formato
01- Situación y emplazamiento.	A3
02- Estado actual y resultante. Cotas y superficies.	A2
03- Estado reformado. Secciones.	A3
04- Estado reformado. Mobiliario y acabados.	A3
05- Estado reformado. Electricidad	A3
06- Estado reformado. Ventilación y climatización.	A3
07- Estado reformado. Protección contra incendio.	A3

1.	ENCARGO.-	2
2.	OBJETO.-	2
3.	DATOS DEL LOCAL Y SITUACIÓN ACTUAL.-	3
4.	JUSTIFICACIÓN Y RAZONAMIENTO DE LA MEMORIA.-	3
4.1.	Descripción de la actividad.	4
4.2.	Número de personas que trabajan en la actividad.	7
4.3.	Maquinaria e instalaciones.	7
4.4.	Sistemas de climatización, renovación de aire y extracción.	7
4.5.	Instalaciones higiénicas.	7
4.6.	Instalación de protección contra incendios.	8
5.	JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA APLICABLE:.....	8
5.1.	Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Logroño.....	8
5.2.	Ordenanza de protección del medio ambiente contra emisión de ruido y vibraciones. (Ley 37/2003 de 17 de noviembre).....	9
6.	JUSTIFICACIÓN DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN:.....	9
6.1.	CTE-SI. Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio.-	9
6.2.	CTE-SUA. Documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad.....	13
6.3.	Justificación detallada del documento DB HE 3 del CTE, sobre eficiencia energética de las instalaciones de iluminación.	15
6.4.	JUSTIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE INSTALACIONES TÉRMICAS EN LOS EDIFICIOS (RITE).	16
7.	CONCLUSIÓN.-	17



MEMORIA**1. ENCARGO.-**

Les ha sido encomendado el presente proyecto de actividad a **David D. Elices Kolmerschlag** con NIF **16.604.840 J**, colegiado con el número **01230** en el **COAATR** (Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de La Rioja) y a **Fernando Ochoa Zaldívar** con NIF **16.564.832W**, colegiado con el número **00647** en el **COAATR** (Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de La Rioja) con domicilio fiscal en C/Miguel Villanueva nº 5, pl 6ª oficina 2, CP 26001 Logroño (La Rioja), por medio de **Marta Lopez Garcia** con **DNI:28800756H** con domicilio fiscal en Paseo Prior nº4 Bajo 10 de Logroño (La Rioja).

2. OBJETO.-

Tiene como objeto el presente proyecto definir gráfica y literalmente el cambio de actividad que va a realizarse en el local, anteriormente el local se dedicaba a **“MERENDERO PARTICULAR”** y en la actualidad se dedicará a **“PILATES APARATOS”** para obtener licencia de Actividad, por parte del Ayuntamiento de Logroño.



3. DATOS DEL LOCAL Y SITUACIÓN ACTUAL.-

El local objeto de este proyecto se sitúa en la planta baja de Paseo Del Prior Nº4 Bajo 10 de Logroño con ref. catastral 6423401WN4062S0013TD.



El edificio al que pertenece el local es un bloque de viviendas con uso residencial plurifamiliar que data de principios de siglo XXI (año 2010).

Cuenta con planta baja, destinada a locales comerciales y el correspondiente portal de acceso a las viviendas de las plantas superiores, y 5 plantas alzadas con dos viviendas por planta.

El tipo de construcción es el tradicional de la época, con un sistema estructural formado por pilares y vigas colgadas de hormigón, que sirven de apoyo a los forjados unidireccionales.

El revestimiento de la fachada es de ladrillo caravista en todas sus plantas.

El local dispone de acometida de luz, de agua fría sanitaria, telecomunicaciones, saneamiento y ventilación.

4. JUSTIFICACIÓN Y RAZONAMIENTO DE LA MEMORIA.-

El proyecto trata básicamente de la descripción de la nueva actividad a desarrollar en el local para “**PILATES APARATOS**”. **No es necesario realizar obras para el cambio de actividad.**

A continuación se detalla el cuadro de superficies del estado actual y resultante:

SUPERFICIE ESTADO REFORMADO	
estancia	superficie
ZONA DE PILATES	29,86 m2
OFFICE ALUMNOS	11,93 m2
ASEO	6,55 m2
SUPERFICIE ÚTIL	48,34 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA	56,90 m2

La altura libre es de 2,90 m a techo terminado en la Zona de Pilates y de 2,40m en el Aseo.

Para más información, ver documentación gráfica 02, Estado reformado.



4.1. Descripción de la actividad.

La actividad que se pretende ejercer en el local objeto de este proyecto es la de Pilates con aparatos destinado a la reeducación postural, tonificación y mejora funcional del cuerpo humano mediante ejercicios de bajo impacto, controlados y guiados por una instructora certificada.

Se trata de un espacio boutique y exclusivo, con un aforo muy reducido (máximo de 5 alumnos por sesión), en el que se imparten clases personalizadas o en grupos muy reducidos. El carácter del estudio es terapéutico y de bienestar, no deportivo ni competitivo.

- Naturaleza del método Pilates con aparatos

El método Pilates con aparatos es un sistema de entrenamiento físico y mental orientado a la mejora de la movilidad, la estabilidad y la fuerza de la musculatura profunda. Los ejercicios se realizan en un aparato específico (Reformer) que permanece estático en el suelo y cuya función es asistir y guiar la correcta colocación del cuerpo durante los movimientos.

Los muelles que incorporan estos aparatos actúan de forma similar a una banda elástica o goma de resistencia, proporcionando una tensión controlada que facilita la estabilidad y la alineación corporal. No generan impactos, vibraciones ni ruidos; su comportamiento mecánico es comparable al de los equipos utilizados en consultas de fisioterapia.

Por tanto, los aparatos de Pilates no se consideran maquinaria deportiva ni elementos móviles. Su finalidad es corregir posturas, prevenir lesiones y mejorar la funcionalidad del cuerpo, no desarrollar fuerza bruta ni resistencia cardiovascular.

- Características acústicas y de uso

La actividad no genera ruido ni vibración, ya que los movimientos son suaves, lentos y guiados por la respiración.

Los aparatos se mantienen fijos en su posición y no producen desplazamientos.

No se utilizan mancuernas, pesas, música a alto volumen ni máquinas motorizadas.

El nivel de emisión acústica es equiparable al de una consulta de fisioterapia o yoga.

El estudio cuenta con aislamiento acústico existente y con un aseo adaptado a personas con movilidad reducida.

No se realizarán obras estructurales ni instalaciones que alteren la actividad actual del local, ya que la adecuación es únicamente funcional y estética.

- Actividad docente y ocupación

Las clases serán impartidas exclusivamente por la instructora titular, Marta López, certificada en Pilates Mat y Estudio Comprehensivo, así como en Biomecánica del Movimiento.



El horario previsto es reducido y en franjas de tarde (18:00–21:00 h) y mañana (6:00–8:00 h), con sesiones de máximo 5 alumnos o clases individuales.

El tipo de actividad es docente, personalizada y sin público espectador.

- Equipamiento y materiales complementarios
- 5 aparatos de Pilates Reformer.



- Aro mágico, pelotas pequeñas y medianas



- Cintas elásticas de resistencia ligera



- Esterillas

Todos los materiales son de uso manual, sin motor y sin generación de ruido o vibración.



Los aparatos están fabricados por empresa certificada, que acreditará su silencio operativo y seguridad mecánica, documentación que se adjunta.

ELINA PILATES EQUIPMENT, S.L.
Pol. Ind. Noáin-Esquíroz, C/ P22
31110 Noáin (Navarra) – ESPAÑA
Tel: +34 948 310 391
info@elinapilates.com
CIF: B58715713

INFORME TÉCNICO – CERTIFICADO DE INOCUIDAD ACÚSTICA Y MECÁNICA

A solicitud de Marta López García, se certifica que los siguientes equipos, fabricados y distribuidos por Elina Pilates Equipment, S.L., cumplen con las condiciones de uso y seguridad que garantizan su carácter no ruidoso, no vibrante y de impacto nulo durante su funcionamiento.

Características técnicas y acústicas

Los aparatos de Pilates fabricados por Elina Pilates Equipment, S.L. están diseñados para la práctica del método Pilates profesional, cuya naturaleza es silenciosa, de bajo impacto y sin generación de ruido ambiental o estructural.

- Los muelles utilizados en los reformers y aparatos actúan como resistencias elásticas, comparables al uso de bandas de goma, sin producir golpes ni impactos metálicos.
- Las estructuras de madera permanecen estáticas durante el uso, sin desplazamientos ni vibraciones.
- Los niveles de emisión sonora medidos durante el uso normal del equipo se sitúan por debajo de 30 dB, equivalentes al nivel de ruido ambiental de una conversación en voz baja.
- No incorporan motores, sistemas eléctricos ni partes móviles automáticas.
- Su uso es manual, guiado por el peso corporal y control del usuario, con movimientos lentos y precisos.

Por todo ello, estos aparatos se consideran equipamiento inocuo y no molesto, adecuados para su instalación en locales de bienestar, fisioterapia o enseñanza de Pilates, sin necesidad de medidas acústicas adicionales.

ELINA PILATES EQUIPMENT, S.L.

En cumplimiento de la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, los datos personales utilizados en este documento forman parte de un fichero automatizado titularidad de PTK PILATES, S.L. con la finalidad de facilitar la gestión comercial y administrativa. El interesado puede ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la dirección indicada.



- Conclusión

La actividad desarrollada es una actividad inocua, no molesta y no contaminante, centrada en la educación corporal y la salud postural.

No puede considerarse un gimnasio ni un centro deportivo, ya que no existe impacto sonoro, esfuerzo físico de alta intensidad ni uso de maquinaria motorizada.

El propósito del estudio es ofrecer un espacio de bienestar, reeducación del movimiento y prevención de lesiones, en un entorno reducido, tranquilo y de atención personalizada.

4.2. Número de personas que trabajan en la actividad.

El número de personal para el desarrollo de la actividad objeto del presente proyecto es de 1 persona/monitor y 5 alumnos.

4.3. Maquinaria e instalaciones.

Las únicas instalaciones previstas en el local son los de extracción de baño y de climatización y renovación de aire del local.

Tanto las instalaciones de climatización, renovación de aire como las de extracción, que pudieran molestar en un régimen de funcionamiento normal a los vecinos inmediatos o próximos al conjunto de la instalación que nos ocupa, irán montados sobre bancadas de materiales antivibratorios, los cuales absorban y eviten toda vibración que por transmisión de las mismas pudieran producirse. Dado la actividad de este local no se preveen elementos generadores de vibraciones.

4.4. Sistemas de climatización, renovación de aire y extracción.

La climatización del local se realizará mediante una bomba de calor 1x1 de la marca Daikin modelo ADEQS71C de conductos con una potencia de 7.5kW de calor y 6,8kW de frio conectado por conductos hasta la fachada posterior.

La renovación de aire se realizará de forma natural mediante las ventanas y la puerta de acceso y un extractor de la marca COPROVEN modelo CIM1 DE 1050m3/h conectado por conductos hasta la fachada posterior.

Para la ventilación del aseo se ha optado por extractor S&P mod. Decor 100 conectado mediante tubo de alumiflex de 125 mm de diámetro conectado por conductos hasta la fachada posterior.

4.5. Instalaciones higiénicas.

Se cumplirá en todo momento el Real Decreto 486/1997, de 14 abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad e higiene en los lugares de trabajo.

Por tratarse de un centro de enseñanza de Pilates Aparatos se dispondrá de un Aseo adaptado para minusválidos. Se colocarán dispensador de toallas de papel, dispensador de jabón y papel higiénico, así como espejo y papelera.



4.6. Instalación de protección contra incendios.

Consistirá en la instalación de 1 extintor de tipo 21 A-113 B de 6 Kg. y 1 extintor de CO2 de 2 Kg. junto al cuadro eléctrico.

Se instalará el siguiente alumbrado de emergencia:

- Zona Pilates:	1 Ud.	150 Lúmenes.
	1 Ud.	70 Lúmenes.
- Aseo:	2 Ud.	70 Lúmenes.

Para más información, documentación gráfica 6.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA APLICABLE:**5.1. Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Logroño.****-Justificación del art. 2.2.32. Enseñanza.**

Se cumplirá en todo momento el art. 2.2.32, de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Logroño, referente a centros de enseñanza con menos de 50 alumnos.

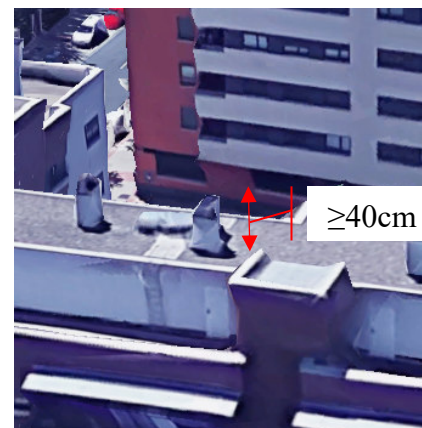
Se dispone de un aseo adaptado con vestíbulo de independencia con lavabo e inodoro.

No se justifica el artículo 2.2.36 de espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas puesto que no se trata de un gimnasio, sino de un centro de enseñanza y práctica del método Pilates con aparatos, un sistema de entrenamiento físico y mental orientado a la mejora postural, la estabilidad y la movilidad del cuerpo mediante ejercicios de bajo impacto, controlados y guiados por la respiración.

-Justificación del art. 2.4.6. Evacuación de Humos y Gases.

En la actualidad el local, dispone de dos chimeneas independientes para la evacuación de humos y gases de cocina y chimenea, prevista en la ejecución del propio edificio, situada según documentación gráfica 5, (Con alineación recta o perpendicular hasta cubierta).

La salida exterior es superior a 0,40 m. de la cumbrera y de cualquier edificación colindante situada a menos de 10 m. (Dado que estaba provista en la construcción de la edificación).



Fotografías 1 y 2 de chimeneas prevista en obra para el local



5.2. Ordenanza de protección del medio ambiente contra emisión de ruido y vibraciones. (Ley 37/2003 de 17 de noviembre).

Toda maquinaria susceptible de producir ruidos o vibraciones que pudieran molestar, en un régimen de funcionamiento normal, a los vecinos inmediatos o próximos al conjunto de la instalación que nos ocupa, deberá de ir montados sobre bancadas de materiales antivibratorios, los cuales absorban y eviten toda vibración que por transmisión de las mismas pudieran producirse.

Como ya se ha mencionado anteriormente la actividad principal objeto de este proyecto es la de “**Pilates Aparatos**” y su horario de funcionamiento es reducido en franjas de mañana (6:00–8:00 h) y tarde (18:00–21:00 h) con sesiones de máximo 5 alumnos o clases individuales.

Según Certificado de medición in situ realizada el 18 de Septiembre de 2019 el local posee un aislamiento acústico entre el local de actividad situado en planta baja y la vivienda 1ªH situada Paseo del Prior nº4:

-A RUIDO AÉREO:

DnTA	Diferencia de nivel estandarizada ponderada	67,0 dBA
DnT 125	Diferencia de niveles a 125Hz	52,3 dB

(*)Los límites de la Ordenanza admiten tolerancias de 3dB(A) para el valor DnT A ó de 3 dB para el valor DnT 125 entre los valores obtenidos In Situ y los valores establecidos.

-A RUIDO DE IMPACTO:

L'nTw	Nivel global de presión de ruidos de impactos estandarizado, según Norma UNE EN ISO 140-7 y CTE DB HR.	32,0 dB
--------------	---	----------------

(*)Los límites de la Ordenanza admiten tolerancias de 3dB(A) para el valor DnT A ó de 3 dB para el valor DnT 125 o L'nTw, entre los valores obtenidos In Situ y los valores establecidos.

Dado el tipo de actividad y horario (Horario diurno y nocturno), se clasifica el local de Tipo 3, según la Modificación de la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de ruidos y vibraciones en la ciudad de Logroño. (B.O.R. 18-12-09) con unos valores mínimos exigidos de aislamiento global DnTA: 60 dBA (*) y de aislamiento en la banda de tercio de octava de frecuencia centrada en 125 Hz, DnT 125: 47 dB. (*).

El aislamiento a Ruido de Impacto, deberá garantizar que el nivel global de presión de ruido de impactos estandarizado, L'nTw, no sea mayor de 35 dB.

Por lo tanto el local cumple con actividad Tipo 3 con el aislamiento actual.

6. JUSTIFICACIÓN DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN:

6.1. CTE-SI. Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio.-

II-Ámbito de aplicación.

Al considerarse un cambio de actividad en un local dentro de un edificio, es objeto de aplicación.

CTE-SI. 1 Propagación Interior.

1. Compartimentación en sectores de incendio

Nos indica que los edificios y los establecimientos estarán compartimentados en sectores de incendio mediante elementos cuya resistencia al fuego sea la que se establece la Tabla 1.2.

En este caso al ser un Local ubicado en un edificio de viviendas con una altura de evacuación de 15 m \leq 18 m., La resistencia al fuego de las



paredes, techos, y puertas que delimitan este sector de incendio tendrá que tener EI 90.

En este caso disponemos de un forjado unidireccional y un falso techo acústico de doble placa de yeso más un segundo techo decorativo también de cartón yeso por lo que EI ≥ 90.

2. Locales y zonas de riesgo especial.

En este caso no es de aplicación.

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

	De techos y paredes	Suelos
Zonas ocupables	C-s2,d0	E _{FL}
Las paredes están trasdosadas con doble placa de cartón yeso, el techo tiene un falso techo de doble placa de yeso más un segundo techo decorativo también de cartón yeso y el solado es de parquet flotante laminado, por lo que cumple.		

CTE-SI. Propagación exterior.

1. Medianería fachadas

Las medianerías o muros colindantes con otro edificio deben ser al menos EI 120.

En este caso los muros los cerramientos son al menos de 1/2 asta de ladrillo macizo, con trasdosado con doble placa de cartón yeso, por lo que alcanzamos EI ≥ 120

2 Cubiertas

No es de aplicación

CTE-SI. Evacuación de ocupantes

1. Compatibilidad de los elementos de evacuación.

Según el art. 1, los establecimientos de uso Comercial o Pública Concurrencia de cualquier superficie y los de uso Docente, Residencial Público o Administrativo cuya superficie construida sea mayor que 1.500 m² si están integrados en un edificio cuyo uso previsto principal sea distinto del suyo, deben cumplir las siguientes condiciones:

- Sus salidas de uso habitual y los recorridos hasta el espacio exterior seguro estarán situados en elementos independientes de las zonas comunes del edificio y compartimentados respecto de este de igual forma que deba estarlo el establecimiento en cuestión, según lo establecido en el capítulo 1 de la Sección 1 del DB SI. No obstante, dichos elementos de evacuación 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 este dimensionado teniendo en cuenta dicha circunstancia.

Por lo tanto este establecimiento cumple con dicho artículo.



2. Calculo de ocupación.

Para la aplicación de las exigencias relativas a evacuación se tomarán los valores de densidad de ocupación que se indican en la tabla 2.1 Densidades de Ocupación.

Se establece los siguientes valores de ocupación:

- Zona Pilates (29,86 m ²)	alumnos + monitor	6 pers.
- Office Alumnos (11,93 m ²)	Uso alternativo	
- Aseo (6,55 m ²)	Uso alternativo	

Obtenemos un valor total de ocupación de 6 personas.

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

La tabla 3.1. indica que la longitud de los recorridos de evacuación hasta una salida de planta no debe exceder de 25 m, dado que disponemos de una salida de planta.

En este caso, disponemos de menos de 25 m. a la salida al exterior por lo tanto se cumple con este apartado.

4. Dimensionado de los medios de evacuación.

Calculo.

Puertas y pasos $A \geq P/200 \geq 0,80$ m.
La anchura de toda hoja de puerta no debe ser menor que 0,60 m, ni exceder de 1,23 m.

En este caso:

$$P/200 = 6/200 = 0,03 \text{ m.}$$

En este establecimiento la puerta de salida, será de una hoja abatible de 1m de ancho.

5. Protección de las escaleras.

No es objeto de este proyecto.

6. Puertas situadas en recorridos de evacuación.

En este caso la puerta de evacuación a Paseo del Prior es una puerta de una hoja abatible con apertura hacia el interior.

7. Señalización de los medios de evacuación.

En este caso, dispondrá de:

Señal de salida según norma UNE 23034:1988.

- En la salida del recinto y recorridos de evacuación.
- Señales indicativas de dirección de recorridos, visibles desde todo origen de evacuación.
- El tamaño de las señales será de 210 x 210 mm.

8. Control del humo de incendio.

No es objeto de este proyecto.



CTE-SI. 4 Detección, control y extinción del incendio.**1. Dotación de instalaciones de protección contra incendios.****-Extintores portátiles.**

Cada 15 m. de recorrido en cada planta como máximo, desde todo origen de evacuación.

En este local se instalará 1 extintor de eficacia 21-A 113 B y un extintor de CO₂ junto al cuadro eléctrico.

(Tal como se describe en la documentación gráfica adjunta 11, protección contra incendios).

-Alumbrado de emergencia.

Se instalará el siguiente alumbrado de emergencia:

- Zona Pilates y Office:	1 Ud.	150 Lúmenes.
	1 Ud.	70 Lúmenes.
- Aseo:	2 Ud.	70 Lúmenes.

Para más información véase documentación gráfica, protección contra incendios 6.

2. Señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios.

-Los medios de protección contra incendios de utilización manual (extintores) se deben señalar mediante señales definidas en la norma UNE 23033-1 cuyo tamaño sea **210 x 210 mm.**

-Las señales deben ser visibles incluso en caso de fallo en el suministro al alumbrado normal.

Cuando sean fotoluminiscente, sus características de emisión luminosa deben cumplir lo establecido en la norma UNE 23035-4:1999.

CTE-SI. 5 Intervención de los bomberos.

No es objeto de aplicación para este establecimiento.

CTE-SI. 6 Resistencia al fuego de la estructura**1.-Elementos estructurales principales.**

Según la tabla 3.1.

Residencial Vivienda, Residencial Público, Docente, Administrativo con altura de evacuación del edificio 15 m ≤ h ≤ 18 m. R 90

En este local tenemos un forjado unidireccional de hormigón armado, según la tabla 4.8 (columna 3) del Eurocódigo y tomando la variable D = 25 mm., el techo tiene un falso techo de doble placa de yeso más un segundo techo decorativo también de cartón yeso, por lo que obtenemos una **Resistencia al Fuego R≥90.**

Los pilares, según la tabla A.7.2 de la EHE (Anejo 7), considerando que la dimensión mínima de cara es 300 mm., obtenemos una **Resistencia al Fuego R≥90.**



6.2. CTE-SUA. Documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad.

SUA 1 Seguridad Frente al Riesgo de Caídas.

1. Resbaladicidad de los suelos.

A continuación se describe la resistencia al deslizamiento R_d , según las distintas estancias:

- Zona Pilates y Office:	Clase 1	$15 < R_d \leq 35$
- Aseo:	Clase 2	$35 < R_d \leq 45$

2. Discontinuidades en el pavimento.

El local objeto del proyecto cumplirá con las condiciones siguientes:

- No presentará imperfecciones o irregularidades que supongan una diferencia de nivel de más de 6 mm.
- Los desniveles que no excedan de 50 mm. se resolverán con una pendiente que no exceda del 25 %.
- En zonas interiores para circulación de personas, el suelo no presentará perforaciones o huecos por los que pueda introducirse una esfera de 15 mm de diámetro.
- No dispondrá de un escalón aislado, ni dos consecutivos.

El local cumple con estos requisitos.

3. Desniveles.

El acceso al local se realiza con un desnivel ≤ 2 cm.

4. Escaleras y rampas.

No existen escaleras o rampas en el local.

SUA 2 Seguridad frente al riesgo de impacto o atrapamiento.

1. Impacto.

1.1. Impacto con elementos fijos.

El local objeto del proyecto cumplirá con las condiciones siguientes:

- La altura libre de paso en zonas de circulación será, como mínimo, 2200. Los umbrales de las puertas la altura será de 2000 mm., como mínimo.
- Los elementos fijos que sobresalgan de las fachadas y que estén situados sobre zonas de circulación estarán a una altura de 2200 mm., como mínimo.
- En las zonas de circulación, las paredes carecerán de elementos salientes que vuelen más de 150 mm en la zona de altura comprendida entre 1000 mm y 2200 mm medida a partir del suelo.

1.2. Impacto con elementos practicables.

Este artículo, no es objeto de este proyecto.



1.3. Impacto con elementos frágiles.

Las partes vidriadas de puertas estarán constituidos por elementos laminados o templados que resistan sin rotura un impacto nivel 3, conforme al procedimiento descrito en la norma UNE EN 12600:2003.

1.4. Impacto con elementos insuficientemente perceptibles.

Las grandes superficies acristaladas que se puedan confundir con puertas o aperturas estarán provistas, en toda su longitud, de señalización visualmente contrastada situada a una altura inferior comprendida entre 0,85 y 1,10 m y a una altura superior comprendida entre 1,50 y 1,70 m.

En este caso los vidrios existentes en las áreas con riesgo de impacto que no disponen de una barrera de protección dispondrán de vinilos.

Se excluyen de dicha condición los vidrios cuya mayor dimensión no exceda de 30 cm.

2. Atrapamiento.

1. Con el fin de limitar el riesgo de atrapamiento producido por una puerta corredera de accionamiento manual, incluidos sus mecanismos de apertura y cierre, la distancia hasta el objeto fijo más próximo será de 20 cm, como mínimo.

En nuestro caso, la distancia entre la puerta abierta y el paramento es mayor de 20 cm.

SUA 3 Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento en recintos.**1. Aprisionamiento.**

1. Cuando las puertas de un recinto tengan dispositivo para su bloqueo desde el interior y las personas puedan quedar accidentalmente atrapadas dentro del mismo, existirá algún sistema de desbloqueo de las puertas desde el exterior del recinto.

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

SUA 4 Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada.**2. Alumbrado normal en zonas de circulación.**

En cada zona se dispondrá una instalación de alumbrado capaz de proporcionar, una iluminancia mínima de 20 lux en zonas exteriores y de 100 lux en zonas interiores.

El factor de uniformidad media será del 40% como mínimo.

3. Alumbrado de emergencia.

Se instalará el siguiente alumbrado de emergencia:

- Zona Pilates - Office:	1 Ud.	150 Lúmenes.
	1 Ud.	70 Lúmenes.
- Aseo:	2 Ud.	70 Lúmenes.

Para más información véase documentación gráfica 6.



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

Este artículo, no es objeto de este proyecto.

SUA 6 Seguridad frente al riesgo de ahogamiento.

Este artículo, no es objeto de este proyecto.

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

Este artículo, no es objeto de este proyecto.

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

Este artículo, no es objeto de este proyecto.

SUA 9 Accesibilidad.**1. Condiciones de accesibilidad****1.1 Condiciones funcionales**

El acceso al local se realiza con un desnivel $\leq 2\text{cm}$.

1.2 Dotación de elementos accesibles

Al aseo es accesible.

1.3 Mobiliario fijo

No es de aplicación.

1.4 Mecanismos

Excepto en las zonas de ocupación nula, los interruptores y los pulsadores de alarma serán mecanismos accesibles.

2. Condiciones y características de la información y señalización para la accesibilidad

Con el fin de facilitar el acceso y la utilización independiente, no discriminatoria y segura de los edificios, se señalizarán todos los elementos de información y señalización conforme las características y dimensiones del Símbolo Internacional de Accesibilidad para la movilidad (SIA) que se establecen en la norma UNE 41501:2002.

6.3. Justificación detallada del documento DB HE 3 del CTE, sobre eficiencia energética de las instalaciones de iluminación.

-Cálculo del valor de eficiencia energética de la instalación VEEI en cada zona, constatando que no superan los valores límites consignados en la Tabla 2.1. del apartado 2.2.

- Zona Pilates (Sup. Útil : 29,86 m²):

$$VEEI = \frac{P \cdot 100}{S \cdot E_m} = \frac{240 \times 100}{29,86 \times 500} = 1,61 \text{ W/m}^2$$



Considerándolo como zona de actividad diferenciada, zonas comunes, el VEEI limite tiene que ser <4, por lo tanto cumple con dicha exigencia.

- Office Alumnos (Sup. Útil : 11,93 m²):

$$VEEI = \frac{P \cdot 100}{S \cdot E_m} = \frac{96 \times 100}{11,93 \times 500} = 1,61 \text{ W/m}^2$$

Considerándolo como zona de actividad diferenciada, zonas comunes, el VEEI limite tiene que ser <4, por lo tanto cumple con dicha exigencia.

- Aseo (Sup. Útil : 6,65m²):

$$VEEI = \frac{P \cdot 100}{S \cdot E_m} = \frac{18 \times 100}{6,65 \times 300} = 0,90 \text{ W/m}^2$$

Considerándolo como zona de actividad diferenciada, zonas comunes, el VEEI limite tiene que ser <4, por lo tanto cumple con dicha exigencia.

-Comprobación de la existencia de un sistema de control y, en su caso, de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, cumpliendo lo dispuesto en el apartado 2.2.

Todas las estancias dispondrán de encendido y apagado manual, siendo a través de un interruptor (no siendo desde el cuadro eléctrico).

-Verificación de la existencia de un plan de mantenimiento, que cumpla con lo dispuesto en el apartado 5.

Las lámparas se sustituirán cada 12.000 horas de servicio (aproximadamente 2 años de uso), y se limpiarán cada año de uso.

6.4. JUSTIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE INSTALACIONES TÉRMICAS EN LOS EDIFICIOS (RITE).

IT.1.1.4.2.2. Categorías de calidad de aire interior en función del uso del local.

Dado el tipo de actividad, administrativo se considera IDA 3, con un caudal de aire exterior de 8 dm³/s=29 m³/hr por persona.

Dado que el cálculo de ocupación del local, según CTE DB SI es de 6 personas, necesitamos un extractor que un caudal superior a 169 m³/hr.

Se dispone de un extractor de la marca COPROVEN mod. CIM1 con 1.050m³/hr, garantizan la renovación de aire para la ocupación estimada del local conectado por conductos a la fachada posterior.

Para la ventilación del Aseo, se dispone de un extractor S&P mod. Decor 100 conectado por conductos a la fachada posterior.

Dicho extractor se pondrá en funcionamiento al mismo tiempo que ES encendida la luz del cuarto.

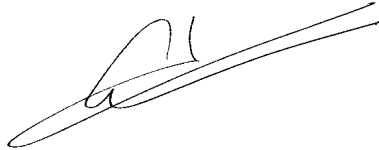


7. CONCLUSIÓN.-

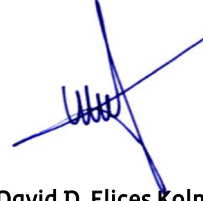
Con todo lo expuesto los técnicos que suscriben, concluyen que han reconocido los apartados anteriores y han realizado las pruebas que se han considerado oportunas en base a sus conocimientos y en orden a conocer sus características constructivas.

Y para que conste a efectos oportunos expiden el presente proyecto en

Logroño, a noviembre de 2025.

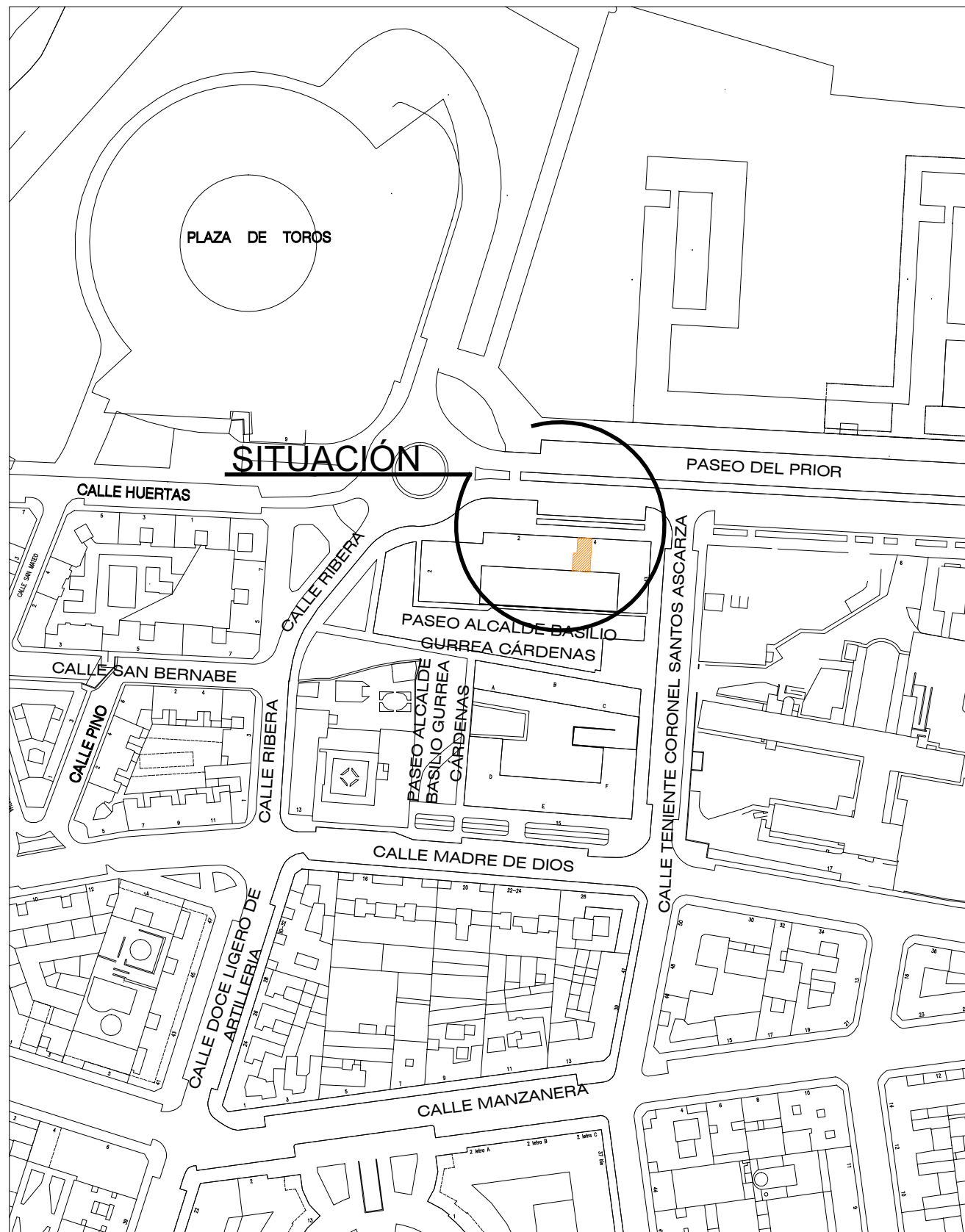


Fdo: Fernando Ochoa Zaldivar
ARQUITECTO TÉCNICO. Col nº 00647 del
Colegio Oficial Aparejadores y Arquitectos
Técnicos de La Rioja

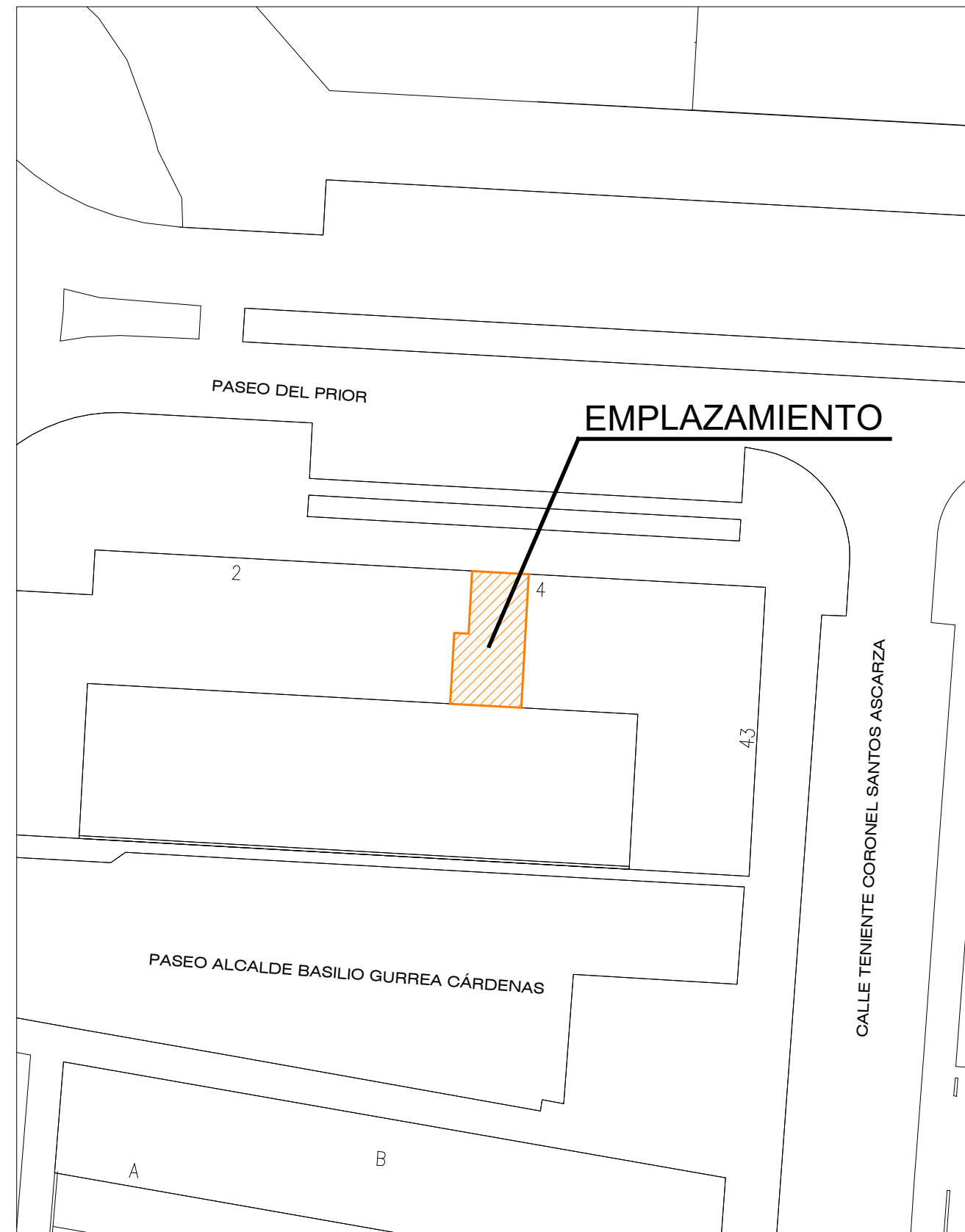


Fdo: David D. Elices Kolmerschlag
ARQUITECTO TÉCNICO. Col nº 1230 del
Colegio Oficial Aparejadores y Arquitectos
Técnicos de La Rioja





Situación
Esc: 1/2.000



Emplazamiento
Esc: 1/500



arquitect

arquitectura > ingeniería > interiorismo

PROYECTO DE ACTIVIDAD

Proyecto de cambio de actividad de local de Merendero a Pilates Aparatos en Paseo del Prior nº4 Bajo 10, CP:26004 Logroño (LaRioja)

PLANO DE: Situación y emplazamiento

PROMOTOR: Marta Lopez Garcia

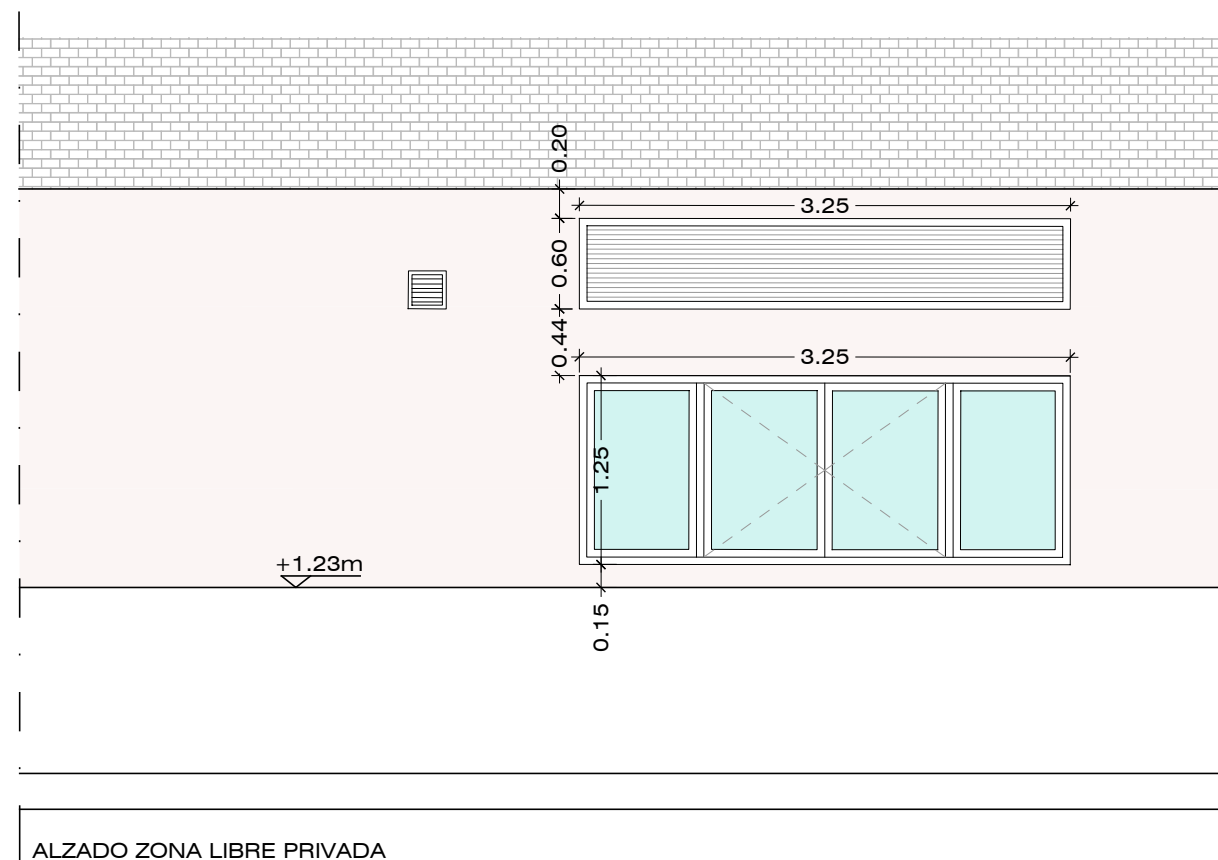
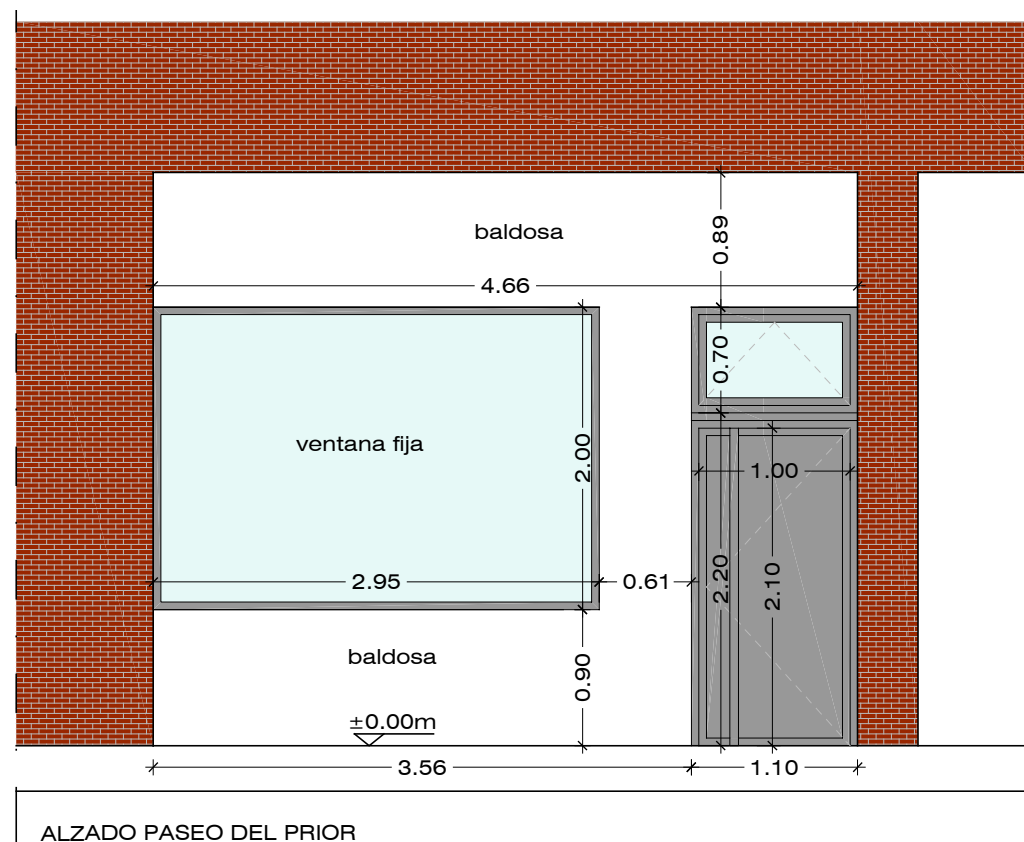
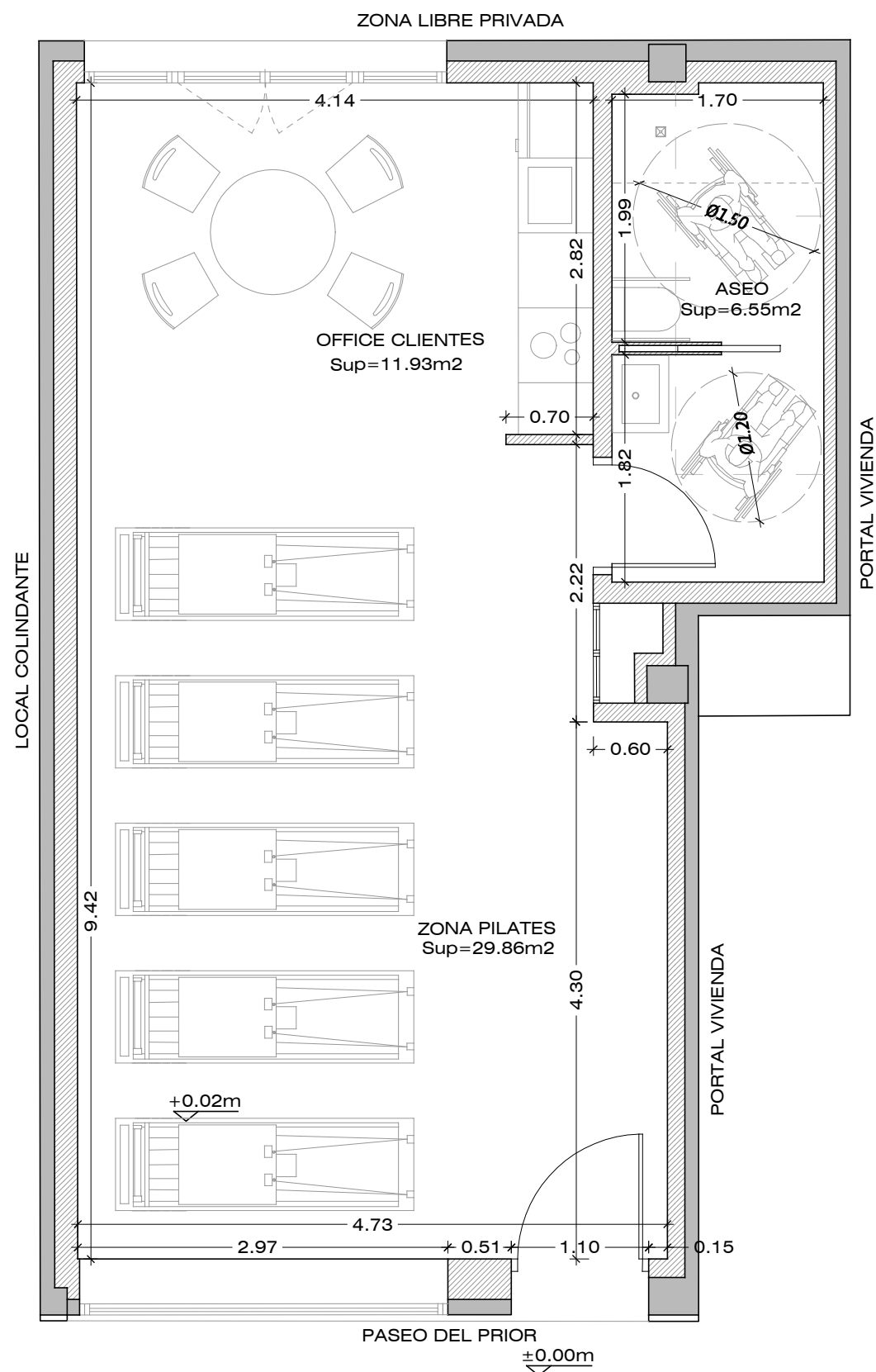
Logroño, Noviembre de 2025

ARQ. TÉCNICO: Fernando Ochoa Zaldivar
ARQ. TÉCNICO: David D. Ellices Kolmerschlag

Col.0647 C.O.A.A.T.R.
Col.1230 C.O.A.A.T.R.

01

ESC: ----



arquitect

arquitectura > ingeniería > interiorismo

PROYECTO DE ACTIVIDAD

Proyecto de cambio de actividad de local de Merendero a Pilates Aparatos en Paseo del Prior nº4 Bajo 10, CP:26004 Logroño (LaRioja)

PLANO DE: Est. Actual y Resultante. Ootas y superficies

PROMOTOR: Marta Lopez Garcia

Logroño, Noviembre de 2025

ARQ. TÉCNICO: Fernando Ochoa Zaldivar

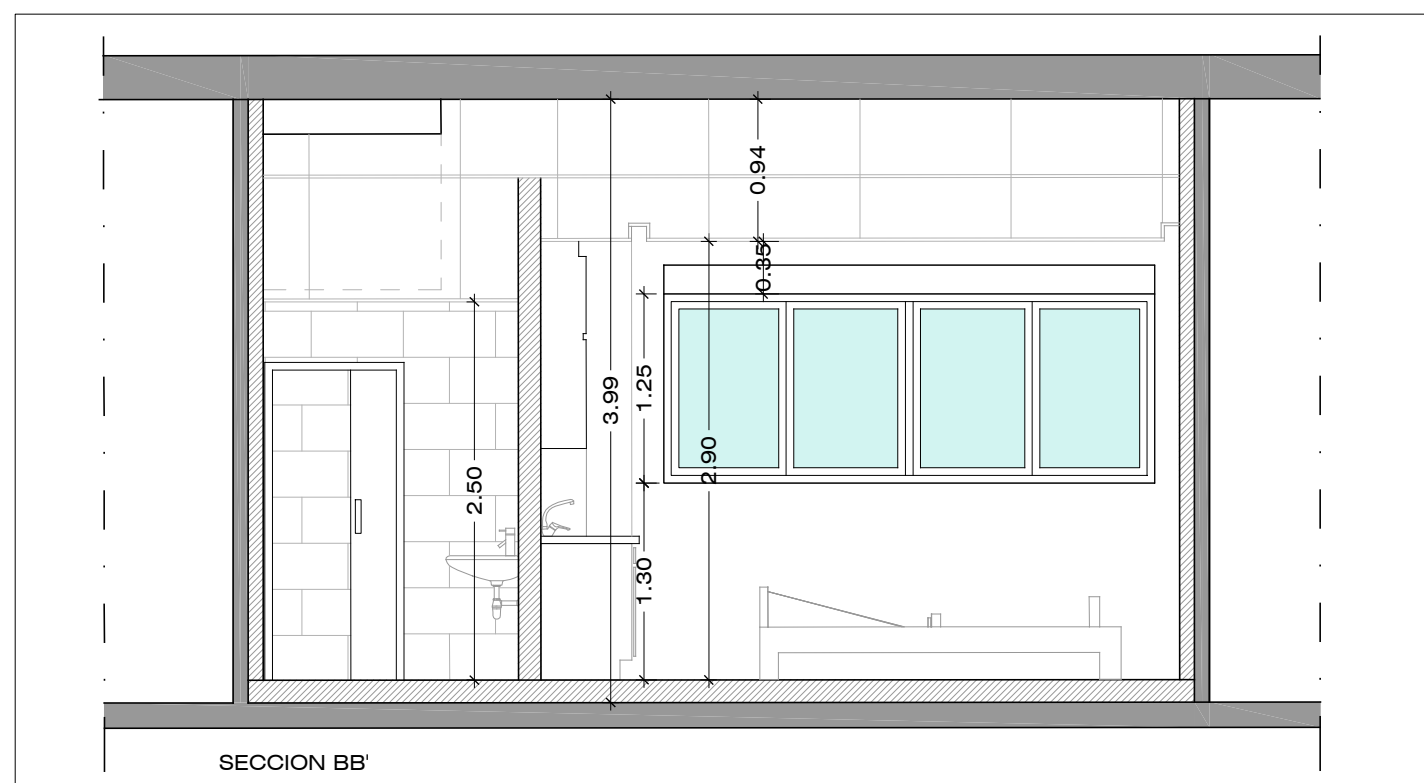
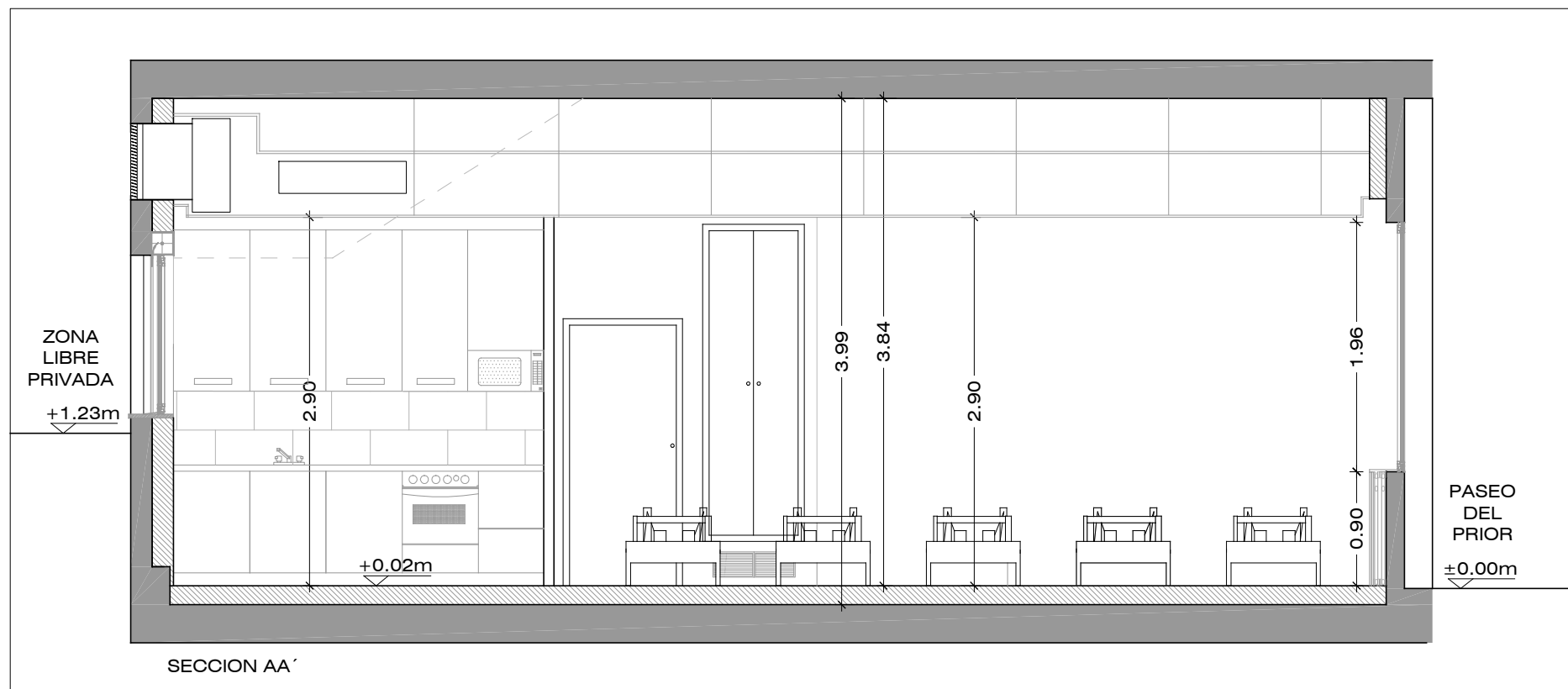
ARQ. TÉCNICO: David D. Ellices Kolmerschlag

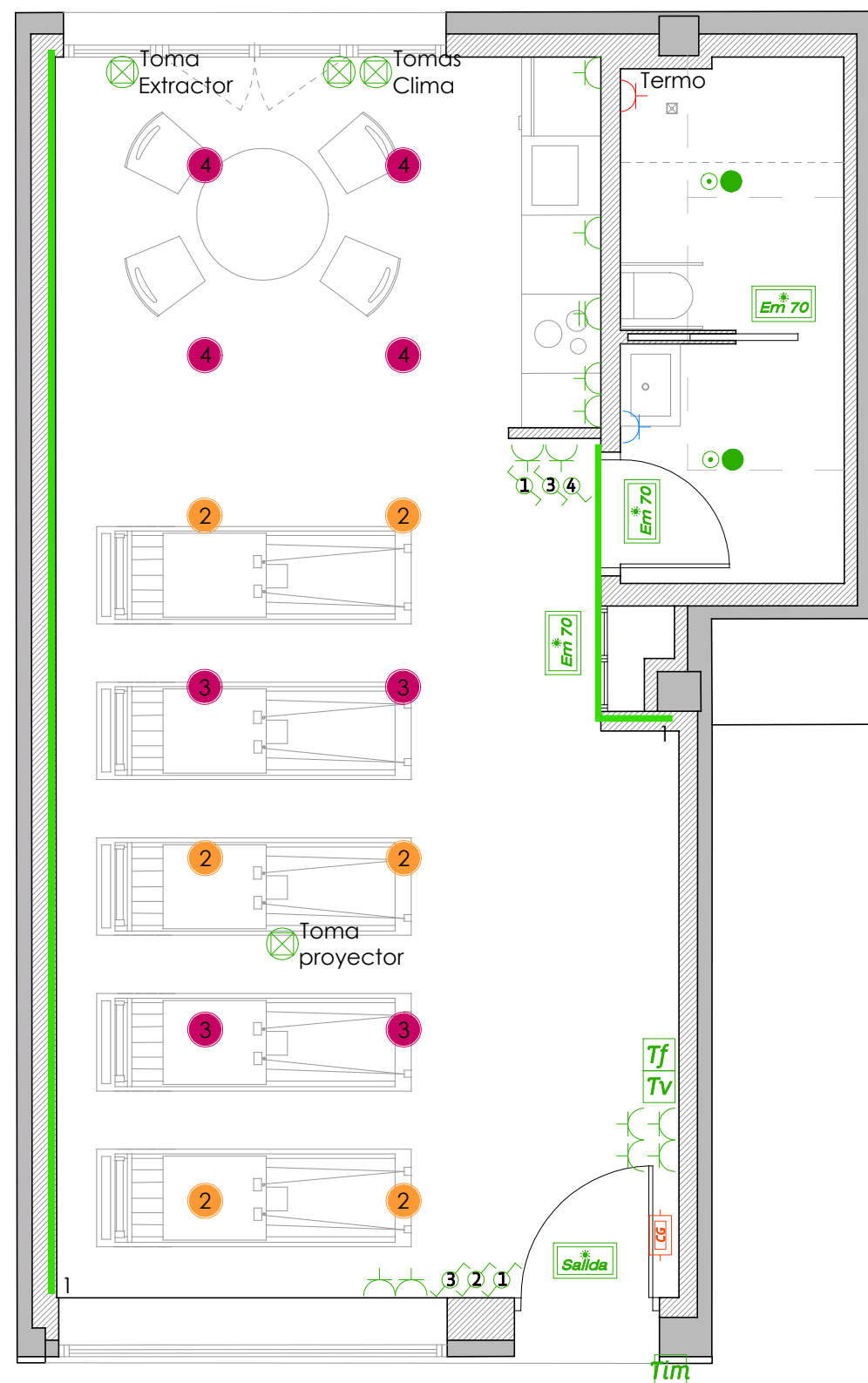
Col.0647 C.O.A.A.T.R.

Col.1230 C.O.A.A.T.R.

02

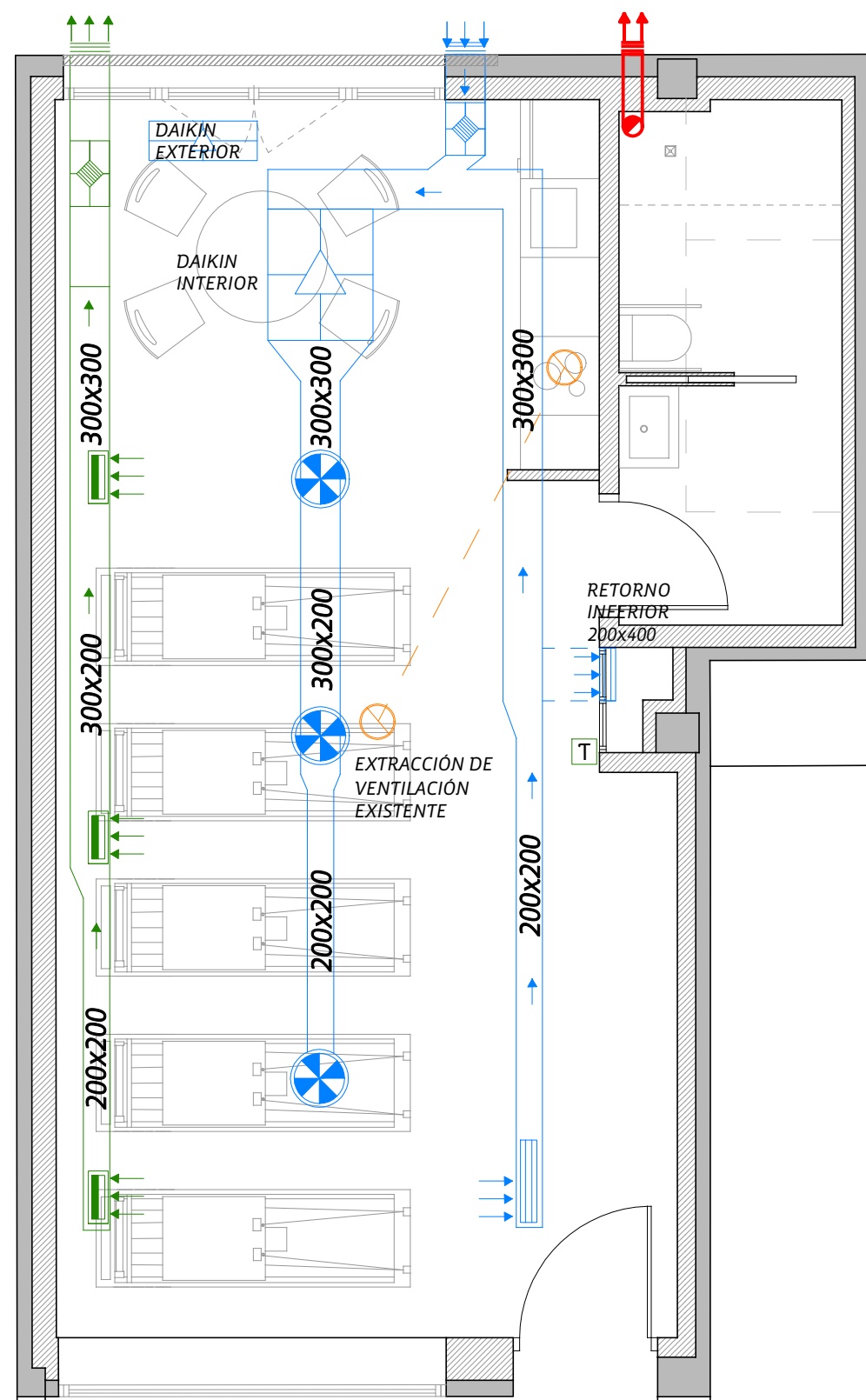
ESC: 1/50














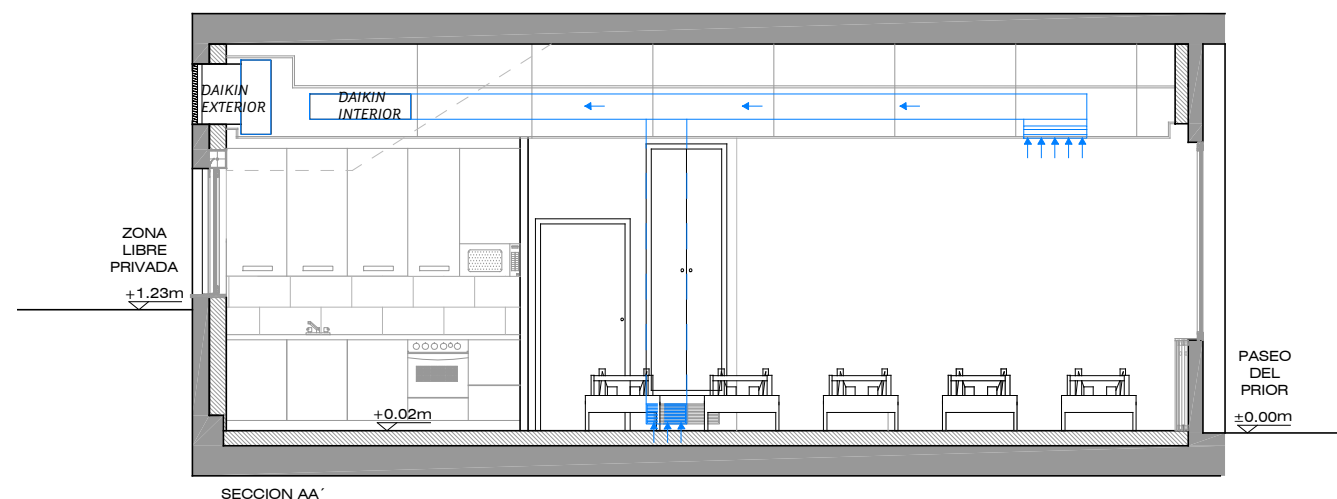
LEYENDA DE ELECTRICIDAD

-  CUADRO GENERAL ELECTRICO Y DE INTERRUPTORES
-  BASE 16 2p + T situado a h= 0,30 cm.
-  BASE 16 2p + T situado a h= 1,00 cm.
-  BASE 25 2p + T situado a h= 0,30 cm.
-  BASE 16 2p + T situado a h= 2,30 m.
-  DETECTOR DE MOVIMIENTO
-  INTERRUPTOR SENCILLO
-  CONMUTADOR
-  TOMA DE TELÉFONO Y DATOS
-  TOMA DE TELEVISIÓN
-  TIMBRE
-  TOMA DE CORRIENTE
-  TIRA LED 3000K 24W (luz blanco cálido) (FOSEADO)
-  DOWNLIGHT LED 9W (luz blanco frío)
-  DOWNLIGHT LED 4000K 24W (luz blanco cálido)
-  DOWNLIGHT LED 4000K 24W (luz blanco frío)
-  EMERGENCIAS 70 LÚMENES
-  EMERGENCIAS 150 LÚMENES



LEYENDA DE CLIMATIZACIÓN EXISTENTE

-  **EQUIPO CLIMA 1X1 CONDUCTOS DAIKIN Mod. ADEQS71C**
de 6,8 kW. de frío y 7,5 kW. de calor.
Colocada en falso techo.
-  **VENTILACIÓN aporte de aire exterior VFECOFGF8**
-  **EXTRACTOR DE AIRE CIM 1**
-  **CONDUCTO IMPULSIÓN Y RETORNO A/A DE FIBRA URSA AIR ZERO**
-  **CONDUCTO DE EXTRACCIÓN DE FIBRA URSA AIR ZERO**
-  **EXTRACTOR AIRE PARA BAÑO SòP SILENT 100**
-  **REJILLA DE EXTRACCIÓN DE 425X125**
-  **REJILLA DE RETORNO DE 625X125**
-  **TERMOSTATO**
-  **DIFUSOR ROTACIONAL**



SECCION AA'



arquitect

arquitectura > ingeniería > interiorismo

PROYECTO DE ACTIVIDAD

Proyecto de cambio de actividad de local de Merendero a Pilates Aparatos en Paseo del Prior nº4 Bajo 10, CP:26004 Logroño (LaRioja)

PLANO DE: Inst. Ventilación y climatización.

PROMOTOR: Marta Lopez Garcia

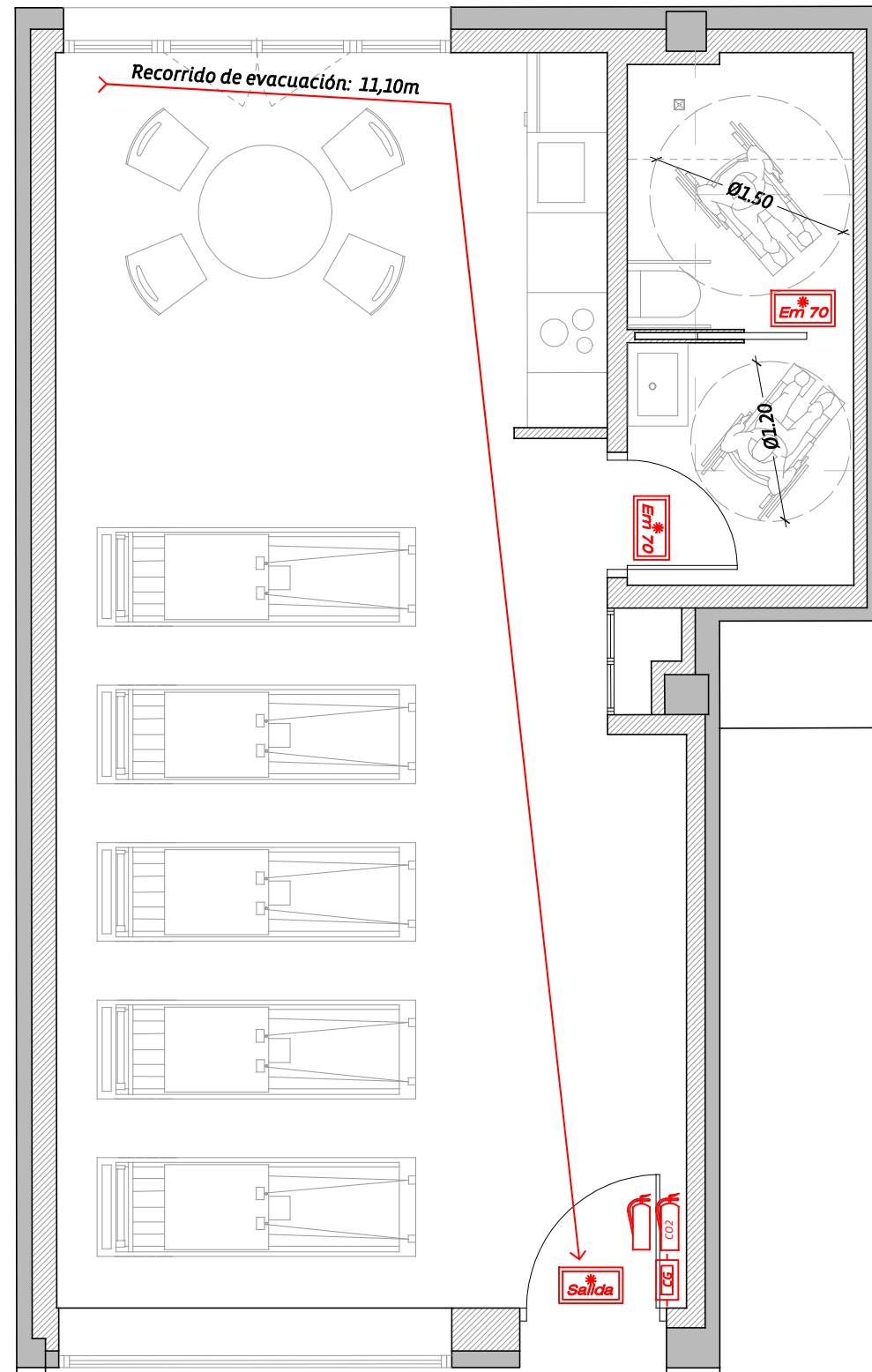
Logroño, Noviembre de 2025

ARQ. TÉCNICO: Fernando Ochoa Zaldivar
ARQ. TÉCNICO: David D. Ellices Kolmerschlag






Col.0647 C.O.A.A.T.R.
Col.1230 C.O.A.A.T.R.

05

ESC: 1/50



PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

-  SALIDA DE EMERGENCIA DE 150 LÚMENES
-  EQUIPO DE EMERGENCIA DE 70 LÚMENES
-  EXTINTOR 5KG. DE CO₂
-  EXTINTOR 6KG. EFICACIA 21A-113B-C
-  RECORRIDO DE EVACUACIÓN

PROYECTO DE ACTIVIDAD

Proyecto de cambio de actividad de local de Merendero a Pilates Aparatos
en Paseo del Prior nº4 Bajo 10, CP:26004 Logroño (La Rioja)

PLANO DE: Inst. PCI.

PROMOTOR: Marta Lopez Garcia

Logroño, Noviembre de 2025

ARQ. TÉCNICO: Fernando Ochoa Zaldivar
ARQ. TÉCNICO: David D. Ellices Kolmerschlag

Col.0647 C.O.A.A.T.R.
Col.1230 C.O.A.A.T.R.