

d_JS

arquitectura



MEMORIA DE LICENCIA AMBIENTAL

IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDAD PARA 3 APARTAMENTOS TURÍSTICOS

PROMOTOR: ELVINO Y SUS MUSAS SL

Calle Industria 4 Bajo, Pt: A-B-C, 26005, Logroño - La Rioja.

Septiembre 2025

MEMORIA LICENCIA AMBIENTAL
IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDAD DE 3 APARTAMENTOS TURÍSTICOS

I- MEMORIA

1- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 Agentes Intervinientes

- 1.1.1 - Propietario. Promotor.
- 1.1.2 - Redacción del Proyecto

1.2 Información Previa

- 1.2.1 - Objeto del encargo.
- 1.2.2 - Antecedentes

1.3 Descripción de la Actividad

- 1.3.1 - Descripción General
- 1.3.2 - Cuadro de Superficies de los Apartamentos

1.4 Relación Materias Primas – Productos - Maquinaria

1.5 Repercusión en el Medio Ambiente

- 1.5.1 - Informe de Estado Ambiental del Lugar e Impactos Previstos
- 1.5.2 - Fuentes Generadoras de Emisiones Contaminantes a la Atmósfera
- 1.5.3 - Vertido de Aguas Residuales: Pluviales y Fecales
- 1.5.4 - Residuos: Producción, Gestión y Medidas Preventivas
- 1.5.5 - Ruidos y Vibraciones
- 1.5.6 - Contaminación de Suelos

1.6 Ventilación de las Dependencias

2- CUMPLIMIENTO CTE Y OTRAS NORMATIVAS ESPECÍFICAS

2.1 Código Técnico de la Edificación

- 2.1.1 - DB-SI / Seguridad en caso de Incendios
- 2.1.2 - DB-SUA / Seguridad de Utilización y Accesibilidad

3- ANEXOS

3.1 - Anexo I / Comunicación Inicio de Actividad + Resolución de Turismo

3.2 - Anexo II / Planos

- 3.2.1 – Plano de Usos + Superficies + Cotas
- 3.2.2 – Plano de Ventilación
- 3.2.3 – Plano de PCI + Evacuación

1- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. Agentes Intervinientes

1.1.1 – Propietario. Promotor

El promotor de esta implantación de actividad sujeta a licencia ambiental es El Vino y sus Musas SL con CIF - B26552976 y domicilio a efectos de notificaciones Calle La Cadena Varea 9 Bajo, 26006, Logroño – La Rioja.

1.1.2 – Redacción del proyecto

El proyecto es redactado por D. Diego Jiménez Sainz con N.I.F 16630127-T, Arquitecto colegiado nº 991, del Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja (COAR) y domicilio profesional en calle Chile 52 – 3ºA, 26007, Logroño – La Rioja.

1.2 Información Previa

1.2.1 – Objeto del encargo

El objeto de este encargo es la justificación de la licencia ambiental necesaria para la implantación de la de una actividad destinada a 3 apartamentos turísticos situados en la calle Industria 4 Bajo, Puertas A – B – C en Logroño – La Rioja.

Debemos mencionar que al debido a la existencia de 3 unidades de inmuebles sujetos a la implantación de la actividad se ha considerado como apartamentos turísticos según el Decreto 10/2017 por el que se aprueba el Reglamento General de Turismo de La Rioja por lo que según el ANEXO III: ACTIVIDADES SOMETIDAS A LICENCIA AMBIENTAL del Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de la Ley 6/2017 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja.

1.2.1 – Antecedentes

Se recibió por parte del Excmo. Ayuntamiento de Logroño una notificación con fecha 23 de julio de 2025 con Nº de salida 6944 y Nº de expediente URB24-2025/2052 en donde se producía un rechazo de la actuación comunicada presentada y se solicitaba realizar la correspondiente licencia ambiental objeto de esta memoria.

1.3 Descripción de la Actividad

1.3.1 – Descripción General

En el local objeto del presente proyecto, se pretende realizar la actividad de 3 Apartamentos Turísticos. Esta actividad NO está clasificada como molesta, insalubre, nociva o peligrosa, según el R.A.M.I.N.P. Según la Ley de Prevención Ambiental de La Rioja (Ley 6/2017, de 8 de mayo), en lo que la ACTIVIDAD se refiere, tenemos que: Nuestra actividad será de 3 Apartamentos Turísticos

Se dispone de tres inmuebles, todos ellos con accesos independientes desde el exterior, con unas superficies útiles de entre 36.00m² y 37.00m² y unas superficies construidas de entre 40.00 y 43.00m². En el siguiente apartado se definen los cuadros de superficies de cada uno de los apartamentos.

La distribución interior atiende a los propios de una vivienda- estudio. Nada más acceder al interior de los apartamentos, nos encontramos en la zona de cocina – comedor del apartamento. Seguido de la zona de estancia en donde se localiza el sofá y el mueble de televisión seguido de la zona de descanso donde se emplaza la cama. Al fondo de cada una de las viviendas se localiza los baños con separación entre la cabina de ducha e inodoro y el lavabo para cumplir salubridad.

Todos ellos cumplen en todo momento el Decreto 28/2013 de Habitabilidad, dado que son viviendas (disponen de cédula de habitabilidad – Licencia 1ª Ocupación según Ley 1/2025 Medidas Urgentes Acceso Vivienda) y cumpliendo en todo momento el CAPÍTULO II - Establecimientos de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico del Decreto 10/2017 por el que se aprueba el Reglamento General de Turismo de La Rioja

Siguiendo la clasificación de actividades de la citada ley, nuestra actividad estará sometida al Régimen de Licencia Ambiental como hemos mencionado con anterioridad.

1.3.2 – Cuadro de Superficie de los Apartamentos

APARTAMENTO TURÍSTICO A – CALLE INDUSTRIA 4 BAJO PUERTA A		
Referencia	Sup. Útil (m ²)	Sup. Construida Comp (m ²)
Apartamento - Estudio A	31.66	--
Baño A	4.79	--
TOTAL VIVIENDA	36.45	41.12

APARTAMENTO TURÍSTICO B – CALLE INDUSTRIA 4 BAJO PUERTA B		
Referencia	Sup. Útil (m ²)	Sup. Construida Comp (m ²)
Apartamento - Estudio B	31.48	--
Baño B	4.71	--
TOTAL VIVIENDA	36.19	40.27

APARTAMENTO TURÍSTICO C – CALLE INDUSTRIA 4 BAJO PUERTA C		
Referencia	Sup. Útil (m ²)	Sup. Construida Comp (m ²)
Apartamento - Estudio C	31.44	--
Baño C	4.69	--
TOTAL VIVIENDA	36.13	42.33

1.4 Relación Materias Primas – Productos - Maquinaria

La actividad de apartamentos turísticos se engloba en el sector servicios, por lo que no existen materias primas, ni productos, que intervengan en ningún proceso de transformación.

La maquinaria existente en los alojamientos turísticos se ceñirá a aquellos pequeños electrodomésticos (microondas, frigorífico, placa de inducción, lavadora, extractores, televisores etc...) Estos aparatos son domésticos, luciendo potencias y características empleadas de forma general en el uso vivienda.

1.5 Repercusión en el Medio Ambiente

1.5.1 – Informe de Estado Ambiental del Lugar e Impactos Previstos

La instalación se localiza en el núcleo urbano de Logroño (La Rioja), asentada en suelo urbano, más concretamente en la Calle Industria 4, Bajo2, Puertas A-B-C. Limita superiormente con viviendas y colinda con otro local comercial y el portal de viviendas de este edificio. El frente de local que vierte a la calle Industria dispone de unas medidas de 9.18m. El lindero norte tiene una dimensión de 9.79m, el lindero este tiene una dimensión de 9.92m, y el lindero sur tiene unas dimensiones de 12.22m

Considerando la actividad a desarrollar, la escasa generación de residuos, las medidas de protección existentes, se estima nulo de contaminación para el suelo, el acuífero, las aguas superficiales y la atmósfera.

1.5.2 – Fuentes Generadoras de Emisiones Contaminantes a la Atmósfera

La actividad no dispone de focos de emisiones a la atmósfera, no siendo necesaria la aplicación de medidas correctoras.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 2.2.40 y 2.4.6 de las Normas Urbanísticas, relativos a la evacuación de humos, gases y olores molestos, se indica lo siguiente:

1. La actividad de apartamentos turísticos no genera emisiones de humos ni olores molestos propios de usos industriales o de restauración.
2. Cada unidad contará con campana extractora en la zona de cocina, conectada a conducto individual o dotada de filtros de carbón activo para depuración del aire, evitando su emisión directa a espacios comunes o fachadas.

3. Las extracciones de aseos y ventilación mecánica se proyectan conforme al DB-HS 3 Calidad del aire interior del CTE, garantizando la evacuación al exterior mediante conductos estancos, sin generar molestias a terceros.

Con ello, se asegura que la evacuación de aire viciado se realiza en condiciones reglamentarias y sin ocasionar perjuicios al entorno urbano, cumpliendo lo previsto en la normativa municipal y el Código Técnico de la Edificación.

1.5.3 – Vertido de Aguas Residuales: Pluviales y Fecales

Las aguas residuales producidas corresponden a las aguas normales producidas en el aseo y la cocina. En este caso las conexiones se realizarán en el saneamiento de fecales suspendido del techo de la planta sótano -1.

La configuración del sistema de evacuación es de “sistema separativo”, conforme a 3.2 del DB-HS 5 y acorde con las normas municipales en el sector.

Las nuevas tuberías son de PVC para saneamiento, reuniendo todas las condiciones exigidas en la normativa vigente para este tipo de instalaciones.

Las aguas fecales procederán del aseo, y serán vertidas a la red municipal de alcantarillado.

1.5.4 – Residuos: Producción, Gestión y Medidas Preventivas

Los residuos producidos por la actividad son asimilables a los residuos sólidos urbanos. Serán pues debidamente clasificados y depositados en los contenedores municipales.

1.5.5 – Ruidos y Vibraciones

Se redacta el presente estudio acústico para dar cumplimiento a la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente Contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones en la Ciudad de Logroño, publicada en el B.O. de La Rioja el 18 de diciembre de 2009, en la que se establecen las exigencias aplicables a los locales por sus niveles sonoros o de vibraciones.

La actividad que nos ocupa quedaría comprendida según el Artº 20.1 de la citada Ordenanza dentro del TIPO 4, por tener unos niveles sonoros inferiores a 80 dB(A).

TÍTULO II

CAPÍTULO II → EMISORES ACÚSTICOS FIJOS

Artículo 8. Áreas Acústicas

Tipo	Area acústica
I	Uso residencial
II	Uso industrial
III	Uso recreativo y de espectáculos
IV	Uso terciario distinto del contemplado en el tipo anterior
V	Uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica
VI	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen
VII	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica

CAPÍTULO III → EMISORES ACÚSTICOS FIJOS

Artículo 13. Valores límite en el medio ambiente exterior

Tipo de área acústica (sectores del territorio con predominio de los distintos tipos de suelo)		Indices de ruido		
		L _{k,d}	L _{k,e}	L _{k,n}
I	Uso residencial.	55	55	45
II	Uso industrial.	65	65	55
III	Uso recreativo y de espectáculos.	63	63	53
IV	Uso terciario distinto del contemplado en III.	60	60	50
V	Uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	50	50	40

Artículo 14. Valores límite en el interior de locales

Uso del local afectado	Tipo de recinto	Índices de ruido		
		$L_{k,d}$	$L_{k,e}$	$L_{k,n}$
Residencial	Zonas de estancia	40	40	30
	Dormitorios	35	35	25
Administrativo y de oficinas	Despachos profesionales	35	35	35
	Oficinas	40	40	40
Sanitario	Zonas de estancia	40	40	30
	Dormitorios	35	35	25
Educativo o cultural	Aulas	35	35	35
	Salas de lectura	30	30	30
Bares y restaurantes	Zonas de público	40	40	40
Comercial	Zonas de público	50	50	50
Industrial	Zonas de trabajo	55	55	50

- $L_{k,d}$, $L_{k,e}$ y $L_{k,n}$, son los índices de ruido corregidos a largo plazo, en los periodos día, tarde y noche

- Los valores horarios de comienzo y fin de los distintos periodos temporales de evaluación son: periodo día de 8.00 a 19.00; periodo tarde de 19.00 a 22.00 y periodo noche de 22.00 a 8.00, hora local.

En nuestro caso los valores a tener en consideración corresponden con los valores $L_{k,d}$ $L_{k,e}$ (periodo de día y de tarde) dado que el horario periodo horario de empleo de los apartamentos será considerado de 8:00h a 22:00h dado que a partir de esta hora por norma general no se permite hacer ruido en el interior de los inmuebles destinados a alojamiento de personas.

Se prevé un nivel de presión sonora máximo originado por las fuentes de ruido internas derivadas de la ocupación y utilización del local, así como los servicios e instalaciones.

TÍTULO IV

CAPÍTULO I → ACTIVIDADES E INSTALACIONES SUCEPTIBLES DE PRODUCIR MOLESTIAS POR RUIDO Y VIBRACIONES

Artículo 20. Clasificación y condiciones exigibles a las actividades.

A efectos de aislamientos mínimos a ruido aéreo, exigibles a los cerramientos que delimitan las actividades susceptibles de producir molestias por ruidos y vibraciones respecto a viviendas u otros locales, y en función de las características de la actividad, se establecen los siguientes tipos de actividades:

Tipo	Actividad
1	Locales destinados a discoteca, salas de baile o fiesta con espectáculos o pases de atracciones, tablaos y cafés-concierto. Así como otros locales autorizados para actuaciones en directo.
2	Locales destinados a bares, cafeterías, pubs y otros establecimientos de pública concurrencia, con equipo de reproducción sonora o audiovisual, con niveles sonoros de entre 80 y 90 dB(A) y sin actuaciones en directo. Así como, en cualquier caso, aquellos que de conformidad con el Decreto 47/1997, de 5 de septiembre, modificado por el Decreto 50/2006, de 27 de julio, regulador de los horarios de los establecimientos públicos y actividades recreativas de la Comunidad Autónoma de La Rioja, dispongan de ampliación de horario de cierre, según el artículo 7.1.G).
3	Locales destinados a bares, cafeterías, restaurantes y otros establecimientos de pública concurrencia, sin equipo de reproducción sonora o audiovisual, o en caso de disponer del mismo, con niveles sonoros inferiores a 80 dB(A). Así como cualquier otra actividad susceptible de producir molestias por ruidos y vibraciones, que pueda funcionar, aún de forma parcial, en periodo nocturno.
4	Cualquier otra actividad susceptible de producir molestias por ruidos o vibraciones, que funcione únicamente en horario diurno.

Clasificación del tipo de actividades

En nuestro caso; la actividad de apartamentos turístico se clasifica como una actividad de tipo 4 dado que no se dispone de equipos de reproducción sonora sumado a que la actividad se desarrolla únicamente durante el día y la tarde.

Artículo 21. Condiciones específicas de aislamiento.

Para cada uno de los tipos de actividad, definidos en el artículo 20.1, se exigirán los siguientes valores mínimos de aislamiento a ruido aéreo, $D_{nT,A}$ y de aislamiento en la correspondiente banda de tercio de octava de 125 Hz, $D_{nT, 125}$, entre dicha actividad y otros recintos de uso residencial, administrativo, educativo, cultural o religioso, que se encuentren afectados por su instalación:

Tipo	$D_{nT,A}$	$D_{nT, 125}$
1	75	60
2	70	57
3	60	47
4	55	42

En nuestro caso como se ha mencionado anteriormente el tipo de actividad es el tipo 4 por lo que los niveles de aislamiento a ruido aéreo corresponde con los 55dB ($D_{nT,A}$)-42dB ($D_{nT, 125}$)

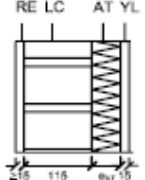
Considerando no existen focos emisores de ruido y tomando como foco emisor más significativo la voz humana (se cumplen los valores exigidos en la presente Ordenanza en esta memoria ambiental para 3 apartamentos turísticos).

Justificación de los límites interiores de la Ordenanza de Ruido

Los niveles máximos de ruido emitidos desde el interior de la actividad son de 70-75dB correspondientes a la voz humana en una conversación.

• Espacios contiguos laterales Interiores (medianeras)

Sistema constructivo

F 3.3 ^(B)		R1	3	$1/(0,42+R_{AT})$	52 [53]	47 [48]	157 [169]
		R3 o B3	5				

Nivel de emisión: 70-75dB

Nivel de recepción permitido: 40dB

Elemento constructivo: 52Db

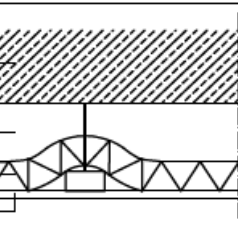
→70-52= 18dB finales inferior a los 40 dB que marca la norma.

→75-52= 23dB finales inferior a los 40 dB que marca la norma.

• Espacios contiguos superiores Interiores (forjado unidireccional)

Sistema Constructivo

Piezas de entrevigado de EPS mecanizadas enrasadas ⁽⁴⁾	250	200	800	0,94	1000	60	45	43	88
	300	225	750	1,17	1000	60	47	45	86
	350	245	700	1,37	1000	60	49	47	84

T01		15	—	≥ 100	0,22	5	5
			≥ 50	≥ 100	$0,22+R_{AT}$	13	9
				≥ 150		15	
				≥ 100		14	
		2x12,5	≥ 50	≥ 150	$0,22+R_{AT}$	15	9
				≥ 100		14	

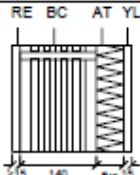
Nivel de emisión: 70-75dB
Nivel de recepción permitido: 35dB
Elemento constructivo: $47 + 15 = 62\text{Db}$

- 70-62= 8dB finales inferior a los 35 dB que marca la norma.
- 75-62= 13dB finales inferior a los 35 dB que marca la norma.

Justificación de los límites exteriores de la Ordenanza de Ruido

Los niveles máximos de ruido emitidos desde el interior de la actividad son de 70-75dB correspondientes a la voz humana en una conversación.

- Espacios exteriores (fachada)
Sistema Constructivo

F 3.23 ^(B)		R1	3	$1/(0,56+R_{AT})$	52 [54]	47 [49]	144 [168]
		R3 o B3	5				

Nivel de emisión: 70-75dB
Nivel de recepción permitido: 55dB
Elemento constructivo: 52 dB

- 70-52= 18dB finales inferior a los 55 dB que marca la norma.
- 75-52= 23dB finales inferior a los 55 dB que marca la norma.

- Espacios exteriores (carpinterías – vidrio doble aislante + laminar)
Sistema Constructivo

Unidades de vidrio aislante y vidrio laminar ⁽³⁾⁽⁴⁾ (cámara de aire de 6 a 20 mm)	6-(6...20)-6+6	29	-1	-2	28	27	34	-1	-4	33	30
	6-(6...20)-10+10 ⁽⁵⁾	-	-	-	-	-	36	-1	-4	35	32

Nivel de emisión: 70-75dB
Nivel de recepción permitido: 55dB
Elemento constructivo: 34Db

- 70-34= 36dB finales inferior a los 55 dB que marca la norma.
- 75-34= 41dB finales inferior a los 55 dB que marca la norma.

1.5.6 – Contaminación de Suelos

Con el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, las empresas deben realizar un informe para dar cumplimiento a los requisitos establecidos en el mismo.

La actividad desarrollada no está calificada como potencialmente contaminante del suelo según el Anexo I del citado Real Decreto.

1.6 Ventilación de las Dependencias

Según el art. 2.2.12 Condiciones de la Subsección segunda: Otros usos residenciales del PGOU de Logroño, para este tipo de apartamentos se cumplirán las condiciones de aplicación para el uso vivienda.

De esta forma, la ventilación de cada uno de los apartamentos se ha realizado conforme al DB- HS3 – Calidad del Aire interior del Código Técnico de la Edificación.

Cada unidad dispondrá de ventilación mecánica compuesta por extractores individuales en los aseos y en las cocinas. Se instalarán ventiladores helicoidales extraplanos con caudal de extracción superior a 8 L/S (28.80 m^3/h) en los baños y 6 L/S (21.60 m^3/h) así como en la zona de cocción se dispondrá de un extractor con capacidad superior a los 50L/S (180 m^3/h), garantizando la renovación continua del aire viciado en todas las estancias de los apartamentos.

- **Conclusión**

Con todo lo anteriormente expuesto, creemos haber descrito de manera coherente la memoria para la obtención de la licencia ambiental para la implantación de la actividad de 3 apartamentos turísticos sitos en calle Industria 4 Bajo Puerta03, 26005, Logroño – La Rioja, para que pueda obtener la correspondiente autorización municipal.

No obstante, si las autoridades competentes lo considerasen oportuno, quedamos a su entera disposición para cualquier aclaración o consulta.

LOGROÑO, 14 DE SEPTIEMBRE DE 2025
El Arquitecto



Fdo: Diego Jiménez Sainz

2- CUMPLIMIENTO CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN

2.1 Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE)

2.1.1 DB – SI: Seguridad en caso de Incendio

• SI1 – Propagación Interior

◦ SI1.1 - Compartimentación en sectores de incendios

El local donde se alojan los 3 Apartamentos Turísticos, según la exigencia básica, con una superficie construida menor de 2.500 m² por lo que se considera un único sector de incendios todo el edificio.

TABLA 1.2 - SECTORES DE INCENDIOS							
Sector	Superficie Construida (m²)		Uso Previsto ⁽¹⁾	Resistencia al fuego del elemento que compartimenta ⁽²⁾			
				Paredes y Techos		Puertas	
	CTE	Proyecto		CTE	Proyecto	CTE	Proyecto
AP-A	2500	36.45	Vivienda	EI-60	≥EI-60	EI2 30-C5	≥ EI2 30-C5
AP-B		36.19					
AP-C		36.13					

Notas:

(1) Según se consideran en el Anejo A Terminología (CTE DB SI). Para los usos no contemplados en este Documento Básico, se procede 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 (CTE DB SI 1 Propagación Interior)

◦ SI1.2 - Locales y zona de riesgo especial

No constan en esta memoria ambiental., por tanto, no es de aplicación.

◦ SI1.3 - Paso de instalaciones a través de elementos de compartimentación de incendios

No constan en esta memoria ambiental., por tanto, no es de aplicación.

◦ SI1.4 – Reacción al fuego de elementos constructivos., decorativos y muebles.

Se excluye el interior de los apartamentos (considerado uso residencial) en zonas ocupables con paso o permanencia de personas y en espacios ocultos no estancos.

CLASES DE REACCIÓN AL FUEGO DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS		
Zonas ocupables	DB - SI	Proyecto
Suelos (gres porcelánico)	E _{FL}	>E _{FL}
Paredes (yeso laminado y pintura)	C-s2, d0	>C-s2, d0
Falsos Techos (yeso laminado)	C-s2, d0	>C-s2, d0
Notas: (4) Incluye, tanto las de permanencia de personas, como las de circulación, que no sean protegidas. Excluye el interior de viviendas. En uso Hospitalario se aplicarán las mismas condiciones que en pasillos y escaleras protegidos.		

Las condiciones de reacción al fuego de los componentes de las instalaciones eléctricas (cables, tubos, bandejas, regletas, armarios, etc.) se regulan en el Reglamento de Baja Tensión (REBT-2002)

• SI2 – Propagación Exterior

◦ SI2.1- Medianerías y fachadas

EL local donde se van a ejecutar las viviendas-estudios constituye un sector en sí mismo. No existen elementos de separación vertical con otro edificio.

En fachadas, se limita el riesgo de propagación exterior horizontal del incendio mediante el control de la separación mínima entre huecos de fachada pertenecientes a sectores de incendio distintos, entre zonas de riesgo alto y otras zonas, o hacia una escalera o pasillo protegido desde otras zonas, entendiendo que dichos huecos suponen áreas de fachada donde no se alcanza una resistencia al fuego mínima EI 60.

En nuestro caso, los elementos de fachada disponen de una resistencia al fuego superior a EI60 y la distancia entre las ventanas es superior a la de la figura 1.60; fachadas a 180°.

○ *SI2.2 - Cubiertas*

No constan en este proyecto, por tanto, no es de aplicación.

• **SI3 – Evacuación de ocupantes**

○ *SI3.1 – Compatibilidad con los elementos de evacuación*

El edificio es independiente y no está integrado en otro edificio con uso distinto, no existiendo así incompatibilidad en los elementos de evacuación, siendo éstos independientes.

○ *SI3.2 – Cálculo de ocupación*

OCUPACIÓN			
Planta	Sup. Útil (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación (m ² /p) ⁽²⁾	Personas ⁽³⁾
Apartamento A	36.45	Decreto 10/2017	4
Apartamento A = 4 personas			
Apartamento B	36.19	Decreto 10/2017	4
Apartamento B = 4 personas			
Apartamento C	36.13	Decreto 10/2017	4
Apartamento C = 4 personas			
Notas: (1) Superficie útil con ocupación no nula Se contabiliza por planta la superficie afectada por una densidad de ocupación no nula, considerado también el carácter simultáneo o alternativo de las distintas zonas del edificio, según el régimen de actividad y de uso previsto del edificio de acuerdo al punto 2.2 (DB SI3). (2) Densidad de ocupación aplicada a los recintos con ocupación no nula del sector, en cada planta, según la tabla 2.1 (CTE DB - SI 3) (3) Ocupación de cálculo, en número de personas.			

○ *SI3.3 – Número de salidas y longitud de evacuación*

Se considera la puerta de acceso al apartamento como única salida de evacuación.

○ *SI3.4 – Dimensionado de medios de evacuación*

El ámbito de ejecución de la reforma descrita en esta memoria es el interior del apartamento estrictamente hablando.

○ *SI3.5 – Protección de escaleras*

No constan en esta memoria ambiental., por tanto, no es de aplicación.

○ *SI3.6 – Puertas situadas en recorridos de evacuación*

No hay puertas para evacuación de más de 50 personas.

La puerta de salida es abatible de eje de giro vertical y fácilmente operable.

○ *SI3.7 – Señalización de los medios de evacuación*

Se han instalado de luminarias de emergencia en cada una de los apartamentos turísticos localizadas empotradas en techo de la puerta de entrada a los mismos, que corresponde con la salida de evacuación al exterior.

○ *SI3.8 – Control del humo de incendio*

No es preciso instalar un sistema de control del humo de incendio, por lo que no es de aplicación para esta memoria ambiental.

○ *SI3.9 – Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio*

Este apartado no es de aplicación al estar situados los apartamentos en planta baja a cota de calle.

• **SI4 – Instalaciones de protección contra incendios**

Exento en el interior de los apartamentos. El origen de evacuación de los apartamentos es la puerta de entrada, por lo que no debemos dotar de instalaciones de protección contra incendios; por lo tanto, exentos del cumplimiento de la Sección SI - Dotación de Instalaciones de protección contra incendios.

Aun así, si fuera necesario, se dispondrá de un extintor de polvo con eficacia mínima establecida en este DB por aumentar la seguridad.

- **SI5 – Intervención de los bomberos**

La adecuación del local diáfano segregado en 3 independientes y posterior cambio de uso a viviendas-estudios no altera las condiciones de acceso actuales del cuerpo de bomberos, por lo que no es de aplicación en esta memoria ambiental.

- **SI6 – Resistencia al fuego de la estructura**

No se interviene en la estructura, por lo que no es de aplicación en esta memoria ambiental.

- **Conclusión**

Con todo lo anteriormente expuesto creemos haber descrito la justificación del documento básico: DB-SI Seguridad en caso de Incendios que se requiere para la obtención de la licencia ambiental para la implantación de la actividad de 3 apartamentos turísticos sitos en calle Industria 4 Bajo Puerta03, 26005, Logroño – La Rioja, para que pueda obtener la correspondiente autorización municipal.

LOGROÑO, 14 DE SEPTIEMBRE DE 2025

El Arquitecto



Edo: Diego Jiménez Sainz

2.1.2 DB – SUA: Seguridad de utilización y accesibilidad

• SUA1 – Seguridad frente al riesgo de caídas

○ SUA1.1 – Resbaladricidad de los suelos

Los pavimentos instalados en el interior de los apartamentos corresponden con la CLASE C1 dado que se tratan de zonas interiores secas con pendiente inferior al 6%.

No existen zonas comunes ni exteriores dado que se accede a cada uno de ellos de manera independiente y desde la calle.

Tabla 1.2 Clase exigible a los suelos en función de su localización

Localización y características del suelo	Clase
Zonas interiores secas	
- superficies con pendiente menor que el 6%	1
- superficies con pendiente igual o mayor que el 6% y escaleras	2
Zonas interiores húmedas, tales como las entradas a los edificios desde el espacio exterior ⁽¹⁾ , terrazas cubiertas, vestuarios, baños, aseos, cocinas, etc.	
- superficies con pendiente menor que el 6%	2
- superficies con pendiente igual o mayor que el 6% y escaleras	3
Zonas exteriores. Piscinas ⁽²⁾ . Duchas.	3

⁽¹⁾ Excepto cuando se trate de accesos directos a zonas de uso restringido.

⁽²⁾ En zonas previstas para usuarios descalzos y en el fondo de los vasos, en las zonas en las que la profundidad no exceda de 1,50 m.

○ SUA1.2 – Discontinuidad en el pavimento

En el proyecto de adecuación de local diáfano en viviendas estudios situado en planta baja, no se contempla ninguna discontinuidad en el pavimento en el interior de la vivienda.

DISCONTINUIDADES EN EL PAVIMENTO				
		Normativa	Proyecto	
X	El suelo no presenta imperfecciones o irregularidades que supongan riesgo de caídas como consecuencia de traspies o de tropiezos	Dif. nivel ≤ 6mm	0	Cumple
X	Pendiente máxima para desniveles de 50mm como máximo, excepto para acceso desde espacio exterior	≤ 25%	25%	Cumple
	Perforaciones o huecos en suelos de zonas de circulación	Ø 15mm	--	--
	Altura de las barreras de protección usadas para la delimitación de las zonas de circulación	≥ 0.8 m	--	--
	Número mínimo de escalones en zonas de circulación que no incluyen un itinerario accesible. <i>Excepto en estos casos:</i> a) Zonas uso restringido b) zonas comunes edificio uso Residencial c) accesos y en salidas de edificios d) acceso a estrado o escenario	3	--	--

○ SUA1.3 – Desnivel

No existen desniveles superiores a 0.55m en el interior del proyecto de adecuación de local diáfano en viviendas estudios situado en planta baja, por lo que este apartado no es de aplicación para esta memoria ambiental.

○ SUA1.4 – Escaleras y Rampas

No existen escaleras y rampas consideradas para este tipo de proyecto, por lo que este apartado no es de aplicación para esta memoria ambiental.

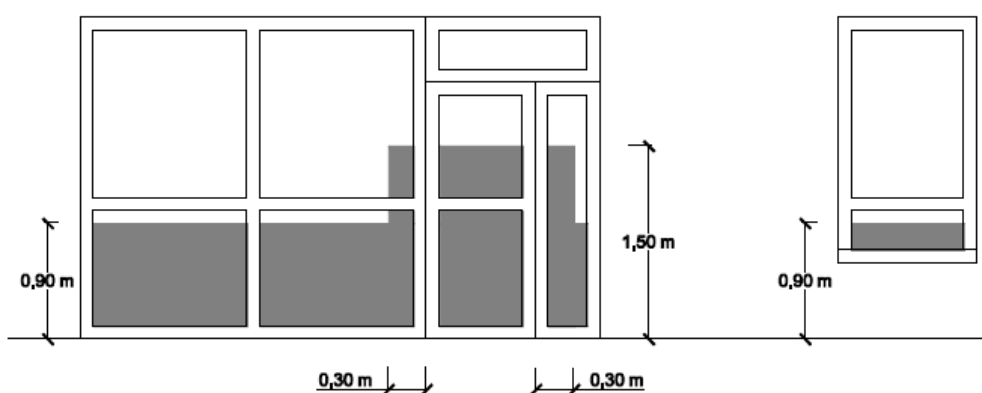
○ SUA1.5 – Limpieza de los acristalamientos exteriores

Los acristalamientos de la vivienda son practicables, permitiendo su limpieza desde el interior. No existen en proyecto acristalamientos que se encuentren a una altura de más de 6 metros sobre la rasante exterior, por lo que este apartado no es de aplicación para esta memoria ambiental.

- **SUA2 – Seguridad frente al riesgo de impacto o atrapamiento**
 - *SUA2.1 – Impacto*

IMPACTO CON ELEMENTOS FIJOS				
		Normativa	Proyecto	
X	Altura libre en umbrales de puerta	≥ 2.00 m	≥ 2.00 m	Cumple
X	Altura libre en resto de zonas	≥ 2.20 m	≥ 2.20 m	Cumple
	Elementos salientes fachada sobre zona circulación	≥ 2.20 m	--	--
	Elementos salientes entre 15cm y 220cm	≤ 0.15m	--	--
	Elementos volados con altura inferior a 2.00m	≤ 2.00m	--	--

Los vidrios existentes en las áreas con riesgo de impacto que se indican en el punto 2 siguiente de las superficies acristaladas que no dispongan de una barrera de protección conforme al apartado 3.2 de SUA 1, tendrán una clasificación de prestaciones X(Y)Z determinada según la norma UNE-EN 12600:2003 cuyos parámetros cumplan lo que se establece en la tabla 1.1. del punto 1.3 Impacto con elementos frágiles



IMPACTO CON ELEMENTOS FRÁGILES					
Con barrera de Protección		Normativa		Proyecto	
	Superficies acristaladas situadas en áreas con riesgo de impacto con barrera de protección	UNE EN 12600:2003		--	
Sin barreras de Protección		NORMA			PROYECTO
		X	Y	Z	
	Diferencia de cota entre ambos lados de superficie acristalada entre 0.55m y 12m	--	B / C	1 / 2	--
	Diferencia de cota entre ambos lados de superficie acristalada mayor que 12m	--	B / C	1	--
X	Menor que 0.55m	1/2/3	B / C	--	Cumple

Las partes vidriadas de puertas y de cerramientos de duchas y bañeras estarán constituidas por elementos laminados o templados que resistan sin rotura un impacto de nivel 3, conforme al procedimiento descrito en la norma UNE EN 12600:2003. Los elementos de nuestro proyecto cumplen también con este requisito.

- *SUA2.2- Atrapamiento*

Existen puertas correderas en cada una de las viviendas-estudios, (acceso al baño y acceso a la cabina del inodoro) y en el caso de ser puertas de tipo “establo” se mantendrá una distancia de 20cm hasta el objeto fijo más próximo. En el caso de que las correderas se empotren en el muro se evitaría así el posible riesgo de atrapamiento.

Por otro lado, no existen elementos de apertura y cierre automáticos en el proyecto por lo que el punto 2 del apartado no es de aplicación en esta memoria ambiental.

- **SUA3 – Seguridad frente al riesgo de aprisionamientos en recintos**

RIESGO DE APRISIONAMIENTO				
	Recintos con puertas con bloqueo interno	--		
	Recinto de baños / aseos	--		
		Normativa	Proyecto	
X	Fuerza de aperturas de las puertas de salida	<140N	<140N	Cumple

Para determinar la fuerza de maniobra de apertura y cierre de las puertas de maniobra manual batientes/pivotantes y deslizantes equipadas con pestillos de media vuelta y destinadas a ser utilizadas por peatones cumplirán la norma UNE-EN 12046-2:2000.

- **SUA 4. Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada**

- *SUA4.1 – Alumbrado normal en zonas de circulación*

NIVELES MÍNIMOS DE ILUMINACIÓN					
		Zona		Iluminación min (Lux)	Proyecto
	Exterior	Exclusivo para personas	Escaleras	20	--
			Resto de zonas	20	--
		Vehículos o mixtas		20	--
	Interior	Exclusivo para personas	Escaleras	100	--
X			Resto de zonas	100	100
		Vehículos o mixtas		50	--
X	El factor de uniformidad media será			fu > 40%	> 40%

- *SUA4.2 – Alumbrado de emergencia*

Se han instalado sobre la puerta de acceso al interior de cada una de los apartamentos turísticos, cumplirán con los condicionantes establecidos en los puntos 2.1-Dotación y 2.2. Posición y características de las luminarias.

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

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

Por lo tanto, no es de aplicación esta memoria ambiental.

- **SUA 6. Seguridad frente al riesgo de ahogamiento**

Este apartado no es de aplicación esta memoria ambiental.

- **SUA 7. Seguridad frente al riesgo por vehículos en movimiento**

Este apartado no es de aplicación esta memoria ambiental.

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

Este apartado no es de aplicación esta memoria ambiental.

- **SUA 9. Accesibilidad**

- *SUA9.1-Condiciones de accesibilidad*

Al tratarse de un proyecto de adecuación de local diáfano en viviendas estudios situado en planta baja, no se tiene la exigencia de ser accesible por lo que no es necesario justificar el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad.

Este apartado no es de aplicación esta memoria ambiental.

- Conclusión

Con todo lo anteriormente expuesto creemos haber descrito la justificación del documento básico: DB-SUA Seguridad de Utilización y Accesibilidad que se requiere para la obtención de la licencia ambiental para la implantación de la actividad de 3 apartamentos turísticos sitos en calle Industria 4 Bajo Puerta03, 26005, Logroño – La Rioja, para que pueda obtener la correspondiente autorización municipal.

LOGROÑO, 14 DE SEPTIEMBRE DE 2025
El Arquitecto



Fdo: Diego Jiménez Sainz

ANEXO I

Comunicación de Inicio de Actividad Resolución de la Dirección General de Turismo



Acuse de recibo

Expediente: 1083317
Signatura: 09908-2024/0000000063

Titular: B26552976
EL VINO Y SUS MUSAS SOCIEDAD LIMITADA
Teléfono: 630927232
rafaviguera@gmail.com

Comunicación de inicio: Establecimientos de apartamentos turísticos

Presentación Solicitud

De conformidad con lo previsto en el artº 16.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la relación de documentos aportados es la siguiente:

Para consultar su solicitud o documento presentado haga clic en este enlace: [Solicitud presentada](#)

DOCUMENTACIÓN ANEXA:

Nº	Nombre	Descripción	Tamaño	Huella digital
1	EF_Plantas_Usos Superficies Cotas_Apartamentos- Estudio_IN4.pdf	PLANO DISTRIBUCION USOS SUPERFICIES COTAS	383358 bytes	4eb76bbcd8b4b820685b50753ec700e4733777bd

De conformidad con lo previsto en el artículo 21.4, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas le informamos lo siguiente:

PLAZO MÁXIMO PARA RESOLVER Y NOTIFICAR: Para la clasificación el plazo para resolver es de 3 meses a contar desde la fecha de registro de entrada de la comunicación de inicio de actividad.

EFFECTOS DEL SILENCIO ADMINISTRATIVO: Positivo

Para consultar el seguimiento de este expediente, proseguir su tramitación o acceder a los servicios de su Carpeta Ciudadano, haga clic en estos enlaces: www.larioja.org/carpetaciudadano o www.larioja.org/oficinaelectronica

[Registro de Entrada]
Fecha: 19-11-2024
Hora: 13:23:40
Registro General.
Nº: 99-EE-2024-495173
[]



09908-2024/0000000063



Resolución

Número: 48 / 2025

Expediente: A-LR-166

Referencia: RMF / mpp

EL VINO Y SUS MUSAS SL

Parque Miguel Hernández Nº1

26005 Logroño

Inscripción en el Registro de Proveedores de Servicios Turísticos establecimiento de apartamentos turísticos “El Vino y sus Musas”

Vistos:

1. La Comunicación previa de inicio de actividad por parte de El Vino y sus Musas, SL.
2. El Decreto 10/2017, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Turismo de La Rioja en desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja.
3. El informe de la Inspección de Turismo, en el que se indica que se cumplen los requisitos específicos de la normativa de Turismo a efectos de inscripción del mencionado establecimiento en Registro de Proveedores de Servicios Turísticos.

En consecuencia, en uso de las atribuciones que me confiere el Decreto 54/2023, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Cultura, Turismo, Deporte y Juventud, y sus funciones en desarrollo de la Ley 3/2003, de 3 de marzo, de Organización del Sector Público de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

RESUELVO:

1. Clasificar turísticamente e inscribir en el Registro de Proveedores de Servicios Turísticos con el número 166 y categoría de 1 llave el establecimiento de apartamentos turísticos denominado Apartamentos El Vino y sus Musas, en calle Industria, Nº4, Bajo, de Logroño, cuyo titular es El Vino y sus Musas, SL, con CIF B26552976, con 3 apartamentos y 12 plazas.
2. La presente resolución no exonera del cumplimiento del resto de la normativa sectorial que le fuera de aplicación en el ejercicio de su actividad, en especial la urbanística, según lo dispuesto en el artículo 3 del citado reglamento.
3. Trasladar la presente Resolución al interesado.

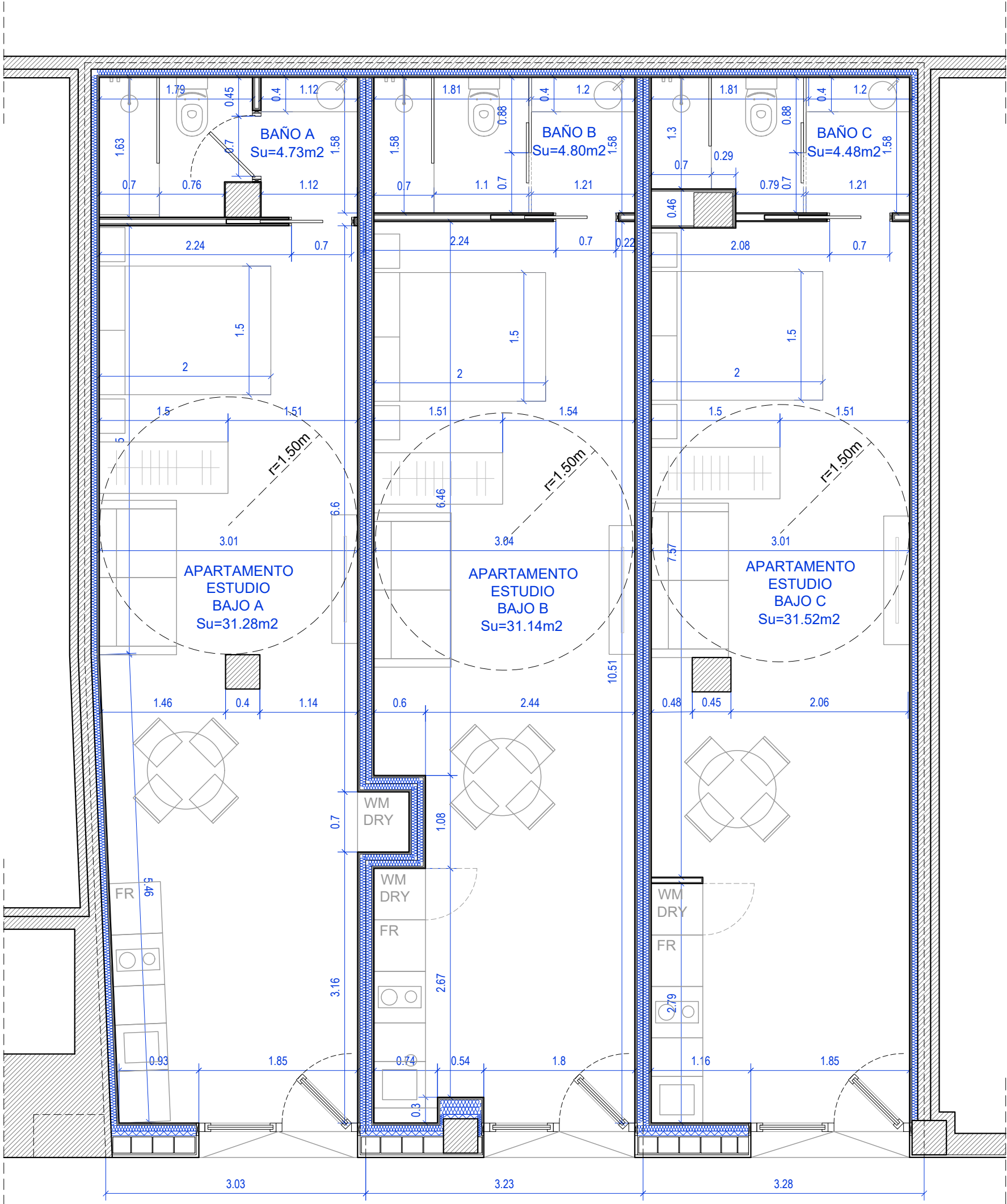
DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE			en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.	Pág. 1 / 2
Expediente	Tipo	Procedimiento		Nº Documento
00860-2024/138230	Resolución	Solicitudes y remisiones generales		2025/0054849
Cargo		Firmante / Observaciones		Fecha/hora
1 Directora General de Turismo y Promoción Territorial		Virginia Borges		22/01/2025 19:56:00
2 SELLADO ELECTRÓNICAMENTE		por Gobierno de La Rioja con CSV: E8LMDNP09T2NXEY	Dirección de verificación: https://www.larioja.org/verificacion	22/01/2025 19:56:31

La presente resolución no pone fin a la vía administrativa, pudiéndose interponer contra la misma recurso de ALZADA, ante la Consejería de Cultura, Turismo, Deporte y Juventud, en el plazo de UN MES a partir del día siguiente a su notificación, de conformidad con los artículos 112.1, 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 52 de la Ley 4/2005, de 1 de junio de Funcionamiento y Régimen Jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE				en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES . Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.		Pág. 2 / 2	
Expediente		Tipo	Procedimiento			Nº Documento	
00860-2024/138230		Resolución	Solicitudes y remisiones generales			2025/0054849	
Cargo		Firmante / Observaciones			Fecha/hora		
1 Directora General de Turismo y Promoción Territorial		Virginia Borges			22/01/2025 19:56:00		
2 SELLADO ELECTRÓNICAMENTE		por Gobierno de La Rioja con CSV:	E8LMDNP09T2NXEY	Dirección de verificación:	https://www.larioja.org/verificacion	22/01/2025 19:56:31	

ANEXO II

Plano de Apartamentos: Usos + Superficies + Cotas
Plano de Apartamentos: Instalación de Ventilación
Plano de Apartamentos: PCI + Evacuación



APARTAMENTO TURISTICO A – CALLE INDUSTRIA 4 BAJO PUERTA A		
Referencia	Sup. Útil (m²)	Sup. Construida Comp (m²)
Apartamento - Estudio A	31.66	--
Baño A	4.79	--
TOTAL VIVIENDA	36.45	41.12
APARTAMENTO TURISTICO B – CALLE INDUSTRIA 4 BAJO PUERTA B		
Referencia	Sup. Útil (m²)	Sup. Construida Comp (m²)
Apartamento - Estudio B	31.48	--
Baño B	4.71	--
TOTAL VIVIENDA	36.19	40.27
APARTAMENTO TURISTICO C – CALLE INDUSTRIA 4 BAJO PUERTA C		
Referencia	Sup. Útil (m²)	Sup. Construida Comp (m²)
Apartamento - Estudio C	31.44	--
Baño C	4.69	--
TOTAL VIVIENDA	36.13	42.33

LICENCIA AMBIENTAL
3 APARTAMENTOS TURÍSTICOS

FECHA: SEPTIEMBRE 2025	PROPIEDAD: EL VINO Y SUS MUSAS SL
ESCALA: a3 - 1:50	SITUACIÓN: CALLE INDUSTRIA 4, BAJO, PUERTAS A - B - C, 26005, LOGROÑO - LA RIOJA
Nº PLANO: A-1.0	PLANO: PLANTA DE DISTRIBUCIÓN DE APARTAMENTOS // USOS + SUPERFICIES + COTAS
ARQUITECTO: d_JS arquitectura DIEGO JIMÉNEZ SAINZ // Nº 991 COAR	FIRMA:

0

1

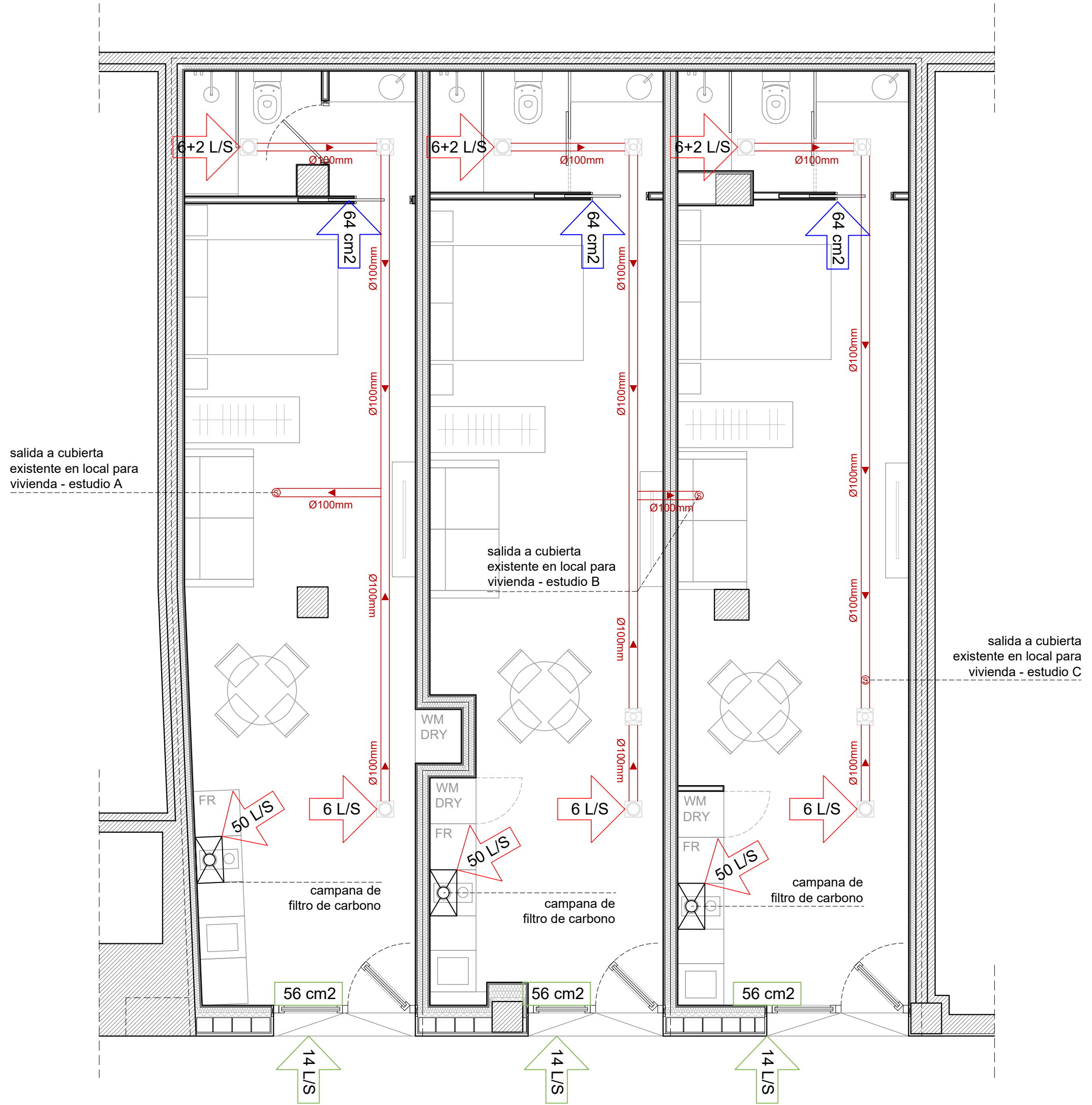
2

3

4

5

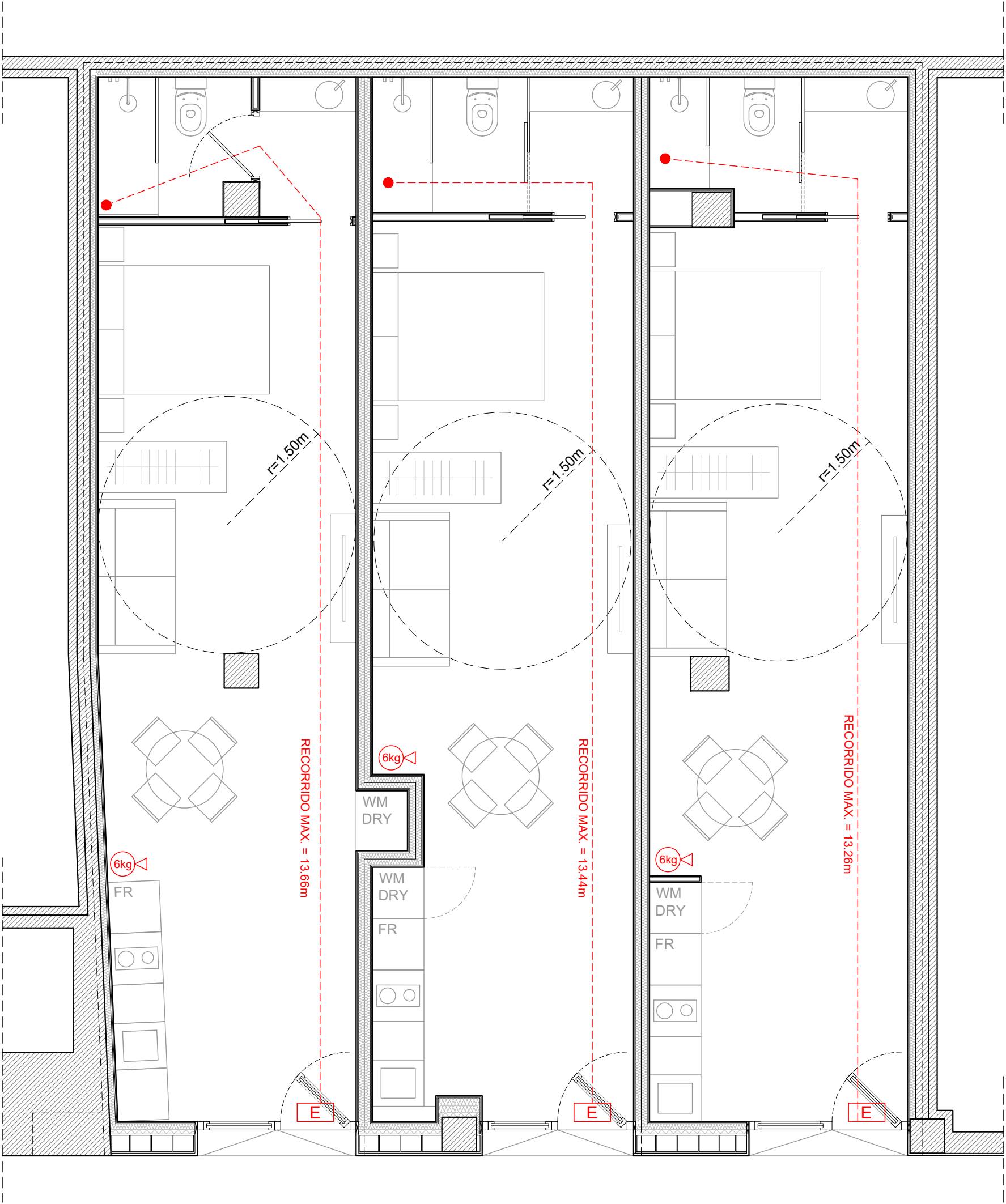
C/ Chile 52 3ªA, 26007, Logroño - La Rioja // Av. Navarra 8 Bajo, 26550, Rincón de Soto - La Rioja M: 620 64 51 51 @: djs.arquitectura@gmail.com



VENTILACIÓN		CAUDAL DE ADMISIÓN		CAMPANA EXTRACTORA F. CARBONO
		CAUDAL DE EXTRACCIÓN		EXTRACTOR + ANTIRETORNO
		CAUDAL DE PASO/ABERTURA	Caudal de Admisión según CTE: 8 l/s (dorm.ppal) + 6 l/s (estar) = TOTAL CAUDAL ADMISIÓN = 14 L/S Caudal Extracción según CTE: 6 l/s (cocina) + 6 l/s (baño) = TOTAL CAUDAL EXTRACCIÓN = 12 L/S Equilibrio de Caudal = sumar 2l/s al caudal de extracción del baño (6+2 l/s)	
		ABERTURAS DE ADMISIÓN		
		SHUNT EXTR. A CUBIERTA		
		CONDUCTO DE EXTRACCIÓN		

CAMP. EXTRACTORA	Se van a disponer en proyecto de campanas de extracción de filtros de carbono las cuales dispondrán de un filtro para limpiar el aire aspirado y que luego será expulsado una vez depurado al ambiente interior de la vivienda.
DB-HS 3 / VIVIENDAS	Se cumple con las distancias marcadas para las aberturas de extracción. Se disponen a una distancia menor de 200mm del techo de las viviendas y a una distancia superior a 100m de esquinas verticales. La campana extractora dispone de su propio conducto independiente.

LICENCIA AMBIENTAL 3 APARTAMENTOS TURÍSTICOS			
FECHA: SEPTIEMBRE 2025		PROPIEDAD: EL VINO Y SUS MUSAS SL	
ESCALA: a3 - 1:50		SITUACIÓN: CALLE INDUSTRIA 4, BAJO, PUERTAS A - B - C, 26005, LOGROÑO - LA RIOJA	
Nº PLANO: LA-2.0		PLANO: PLANTA DE DISTRIBUCIÓN DE APARTAMENTOS // INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN	
ARQUITECTO:		d_JS arquitectura DIEGO JIMÉNEZ SAINZ // Nº 991 COAR	FIRMA:
0 1 2 3 4 5 C/ Chile 52 3ªA, 26007, Logroño - La Rioja // Av. Navarra 8 Bajo, 26550, Rincón de Soto - La Rioja M: 620 64 51 51 @: djs.arquitectura@gmail.com			



PCI + EVACUACIÓN

- E** LUMINARIA DE EMERGENCIA
- 6kg** EXTINTOR DE POLVO - 6KG
- r_{máx}** DISTANCIA MÁX. A EXTINTOR DESDE ESTANCIAS

LICENCIA AMBIENTAL
3 APARTAMENTOS TURÍSTICOS

FECHA: SEPTIEMBRE 2025		PROPIEDAD: EL VINO Y SUS MUSAS SL	
ESCALA: a3 - 1:50		SITUACIÓN: CALLE INDUSTRIA 4, BAJO, PUERTAS A - B - C, 26005, LOGROÑO - LA RIOJA	
Nº PLANO: LA-3.0		PLANO: PLANTA DE DISTRIBUCIÓN DE APARTAMENTOS // PCI + EVACUACIÓN	
ARQUITECTO:		d_JS arquitectura DIEGO JIMÉNEZ SAINZ // Nº 991 COAR	FIRMA:
 012345 C/ Chile 52 3ª, 26007, Logroño - La Rioja // Av. Navarra 8 Bajo, 26550, Rincón de Soto - La Rioja M: 620 64 51 51 @: djs.arquitectura@gmail.com			