

Memoria de Proyecto Básico.

Conforme al CTE (Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación)

2023

PROYECTO BÁSICO DE ADECUACIÓN DE ESTABLECIMIENTO PARA APARTAMENTOS DE USO TURÍSTICO EN EDIFICIO EXISTENTE



C/ PORTALES Nº12 - LOGROÑO (LA RIOJA)

PROMOTOR:

KESEF 78 S.L
C.I.F.: B72790140

AUTOR/ES DEL PROYECTO:

HÉCTOR ZÚÑIGA CUESTA

Agosto de 2023

COLEGIADO Nº755 DEL COAR

**MEMORIA
RESUMEN DE PRESUPUESTO
PLANOS
ANEXOS**

INDICE MEMORIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. AGENTES INTERVINIENTES

1.2. INFORMACIÓN PREVIA

1.3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

1.4. PARÁMETROS QUE DETERMINAN LAS PREVISIONES TÉCNICAS

1.5. PRESTACIONES DEL ESTABLECIMIENTO

2. CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN

2.1. SEGURIDAD ESTRUCTURAL (DB-SE)

2.2. SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO (DB-SI)

2.3. SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN (DB-SUA)

2.4. SALUBRIDAD (DB-HS)

2.5. AHORRO DE ENERGÍA (DB-HE)

2.6. PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO (DB-HR)

3. CUMPLIMIENTO DE OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES

3.1. DECRETO 28/2013, REGLAMENTO DE 13 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE REGULAN LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS EN LA COMUNIDAD DE LA RIOJA.

3.2. NORMATIVA URBANÍSTICA MUNICIPAL. LOGROÑO 4 DE JULIO 1985.

3.3. 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 Y DECRETO 15/2021, DE 17 DE FEBRERO, POR EL QUE SE MODIFICA EL DECRETO 10/2017

3.4. REGLAMENTO ELECTROTÉCNICO PARA BAJA TENSIÓN. 4 DE JULIO DE 1985

3.5. REGLAMENTO DE INSTALACIONES TÉRMICAS DE LOS EDIFICIOS (RITE). REAL DECRETO 1751/1998

3.6. REGLAMENTO REGULADOR DE LAS INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIONES PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN EN EL INTERIOR DE LAS EDIFICACIONES. REAL DECRETO 346/20011

4. NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO

5. AUTORIZACIONES

6. PLAZO DE EJECUCIÓN Y GARANTIA DE LAS OBRAS

7. CONCLUSIÓN

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

PROYECTO BÁSICO

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. AGENTES INTERVINIENTES

1.1.1. PROMOTORES:

El presente Anteproyecto se redacta por encargo de KESEF 78 S.L, con DNI: C.I.F.: B72790140 y con domicilio a efectos de comunicación en C/ Portales nº12, Piso 3º Izquierda - 26001 Logroño - LA RIOJA.

1.1.2. ARQUITECTO:

DON HECTOR ZÚÑIGA CUESTA con NIF 16.574.335 – Y, Colegiado nº 755 del COAR con domicilio profesional en la Calle Bretón de los Herreros nº21-25, Piso 2ºA - 26001 Logroño - LA RIOJA.

1.2. INFORMACIÓN PREVIA

1.2.1. ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA:

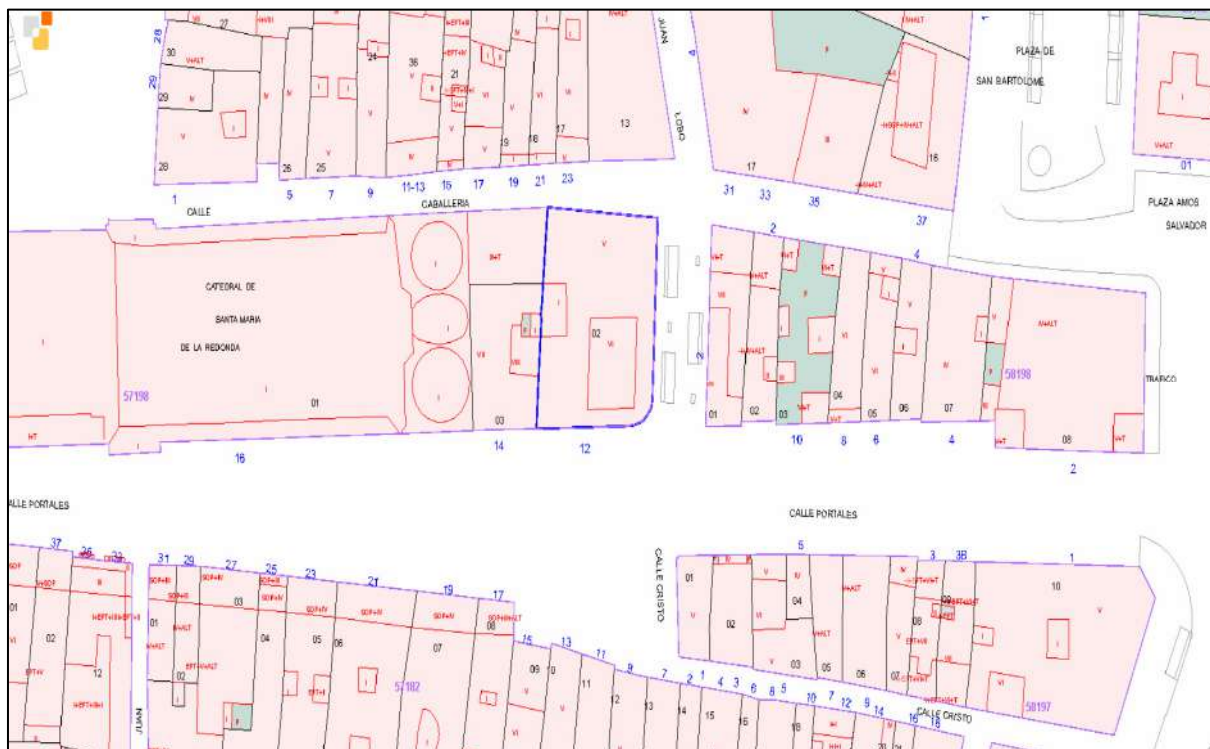
Se recibe por parte del promotor el encargo de redactar el Proyecto Básico para la ADECUACIÓN DE ESTABLECIMIENTO PARA APARTAMENTOS DE USO TURÍSTICO EN EDIFICIO EXISTENTE.

1.2.1. EMPLAZAMIENTO:

El Edificio está ubicado en la C/ PORTALES, Nº12, 26001 LOGROÑO (LA RIOJA).



Plano de Situación de Catastro



Plano de Emplazamiento de Catastro

1.2.2. ENTORNO FÍSICO:

- Descripción:

La Parcela donde se encuentra el Edificio, tiene de forma rectangular, siendo una de sus esquinas curva, limita al Oste con las parcelas contiguas del nº14 y nº16 de la C/ Portales, al Oeste con la C/ Juan Lobo, al Norte con la C/ Caballería y al Sur con la propia C/ Portales. A su vez se halla rodeada de Edificios residenciales.

- Acceso:

El acceso previsto a la Parcela se realizará desde una vía pública, la calle Portales nº12. Se encuentra pavimentado en su totalidad, y es de carácter peatonal, permitiendo el tránsito rodado únicamente a carga y descarga con P.M.A. 3.500 kgs. de 7 a 12 horas y a vehículos autorizados.

- Abastecimiento de agua:

El agua potable procede de la Red Municipal de Abastecimiento, y cuenta con canalización para la acometida prevista situada en la calle frente a la Parcela.

- Saneamiento:

Existen varias Redes de Saneamiento entorno al Edificio: Una en la C/ Portales, otra en la C/ Caballerías y otra en la C/ Juan Lobo, si bien NO existe Red Municipal de Saneamiento Separativa en la Zona donde se ubica el Inmueble.

Una vez realizada consulta al departamento de Aguas del Ayuntamiento, se utilizará la Red de Saneamiento existente en la C/ Juan Lobo, a la cual se conectarán las redes interiores de aguas pluviales y fecales de la edificación mediante Red Separativa y Arquetas Registrables en el interior del Edificio y la correspondiente acometida a la única Red de Saneamiento existente en dicha calle .

- Suministro de energía eléctrica:

Dadas las necesidades de suministro eléctrico, y una vez consultado a IDE-GRUPO IBERDROLA, se

plantea el suministro de electricidad mediante el cambio del CUADRO ELÉCTRICO situado en el CENTRO DE TRANSFORMACIÓN de Chapiteles y la Posterior Canalización de tres tubos normalizados con nuevo tendido XZ1-3x240/150 AL mm2 hasta Armario Normalizado encastrado e Integrado en Fachada.

Se adjunta como **ANEXO I** la Propuesta en Fachada de IDE-GRUPO IBERDROLA para la ejecución del nuevo suministro eléctrico del inmueble, si bien este quedará detallado en el futuro Proyecto de Ejecución Material.

1.2.3. DIMENSIONES DEL SOLAR:

Según Catastro, nos encontramos con una Edificación, cuya ocupación en Planta es la totalidad del Solar de 418,00 m2. Si bien la medición realizada por este técnico, llega hasta los 430,92 m2.

1.2.4. LINDEROS:

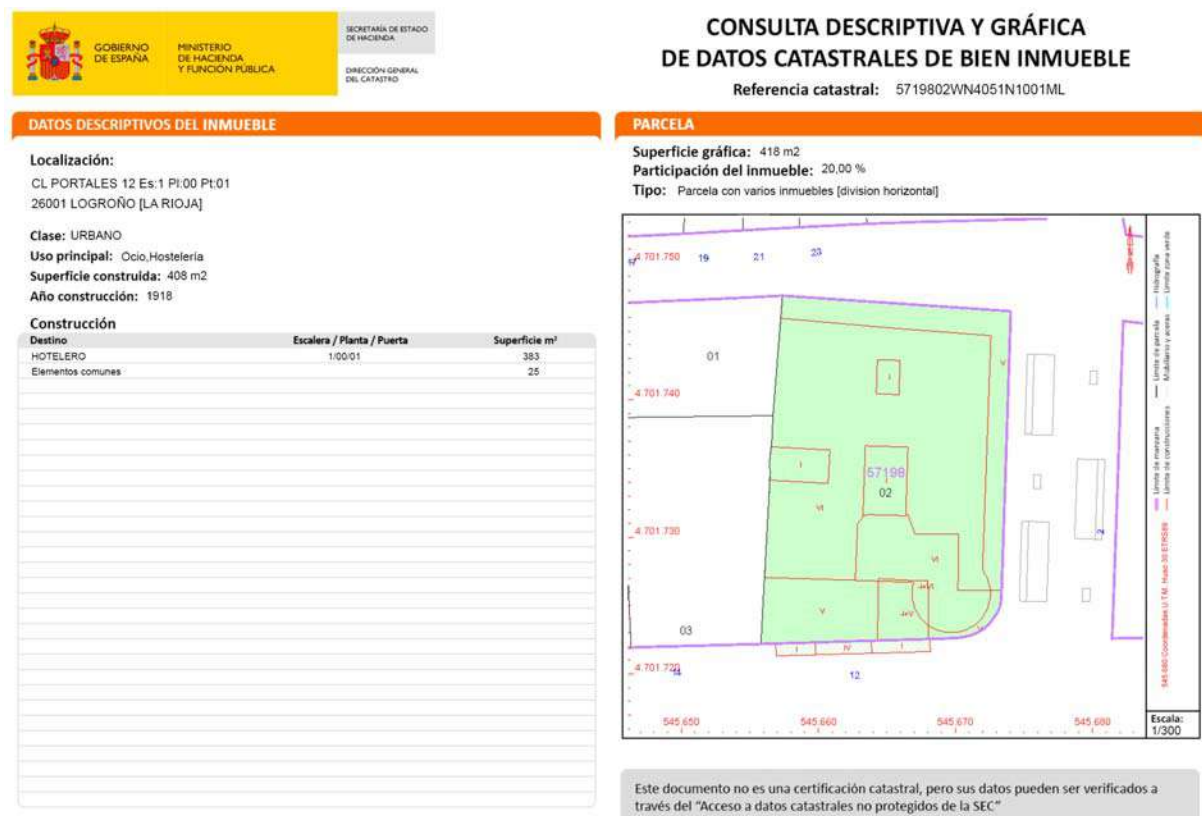
- **Norte:** 17,32 m con la C/ Caballería.
- **Sur:** 17,73 m con la C/ Portales.
- **Este:** 23,59 m con la C/ Juan Lobo.
- **Oeste:** 25,25 m con las parcelas contiguas del nº14 y nº16 de la C/ Portales.

1.2.5. DIVISIÓN HORIZONTAL Y USOS:

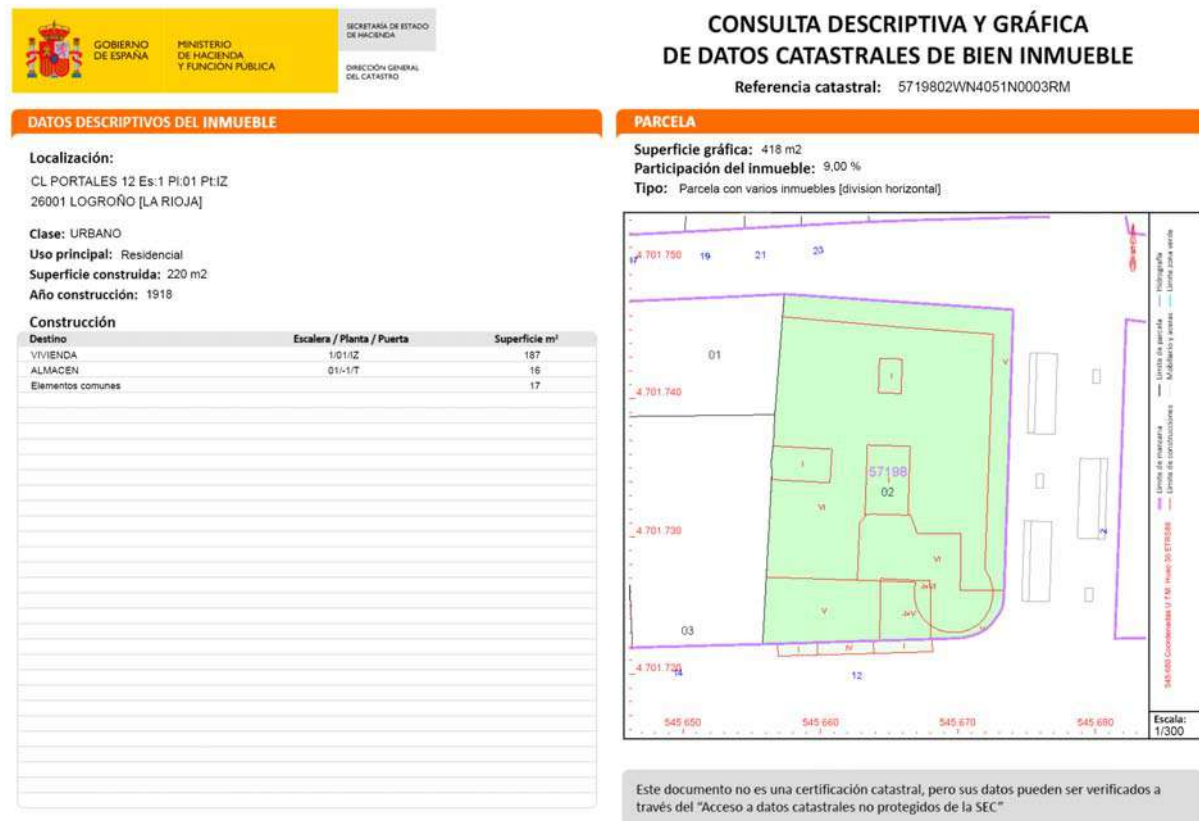
Nos encontramos con una PARCELA con **REF. CATASTRAL 5719802WN4051N**, sobre suelo "URBANO", con División Horizontal y con un uso principal según Catastro de "RESIDENCIAL PRIVADO VIVIENDA" en Plantas Alzadas de 1ª a 5ª o Bajocubierta y de "OCIO-HOSTELERÍA" en la Planta Baja. Se adjunta como **ANEXO II** la ESCRITURA DE DIVISIÓN HORIZONTAL.

Se adjuntan a continuación las FICHAS CATASTRALES de los distintos elementos del Edificio:

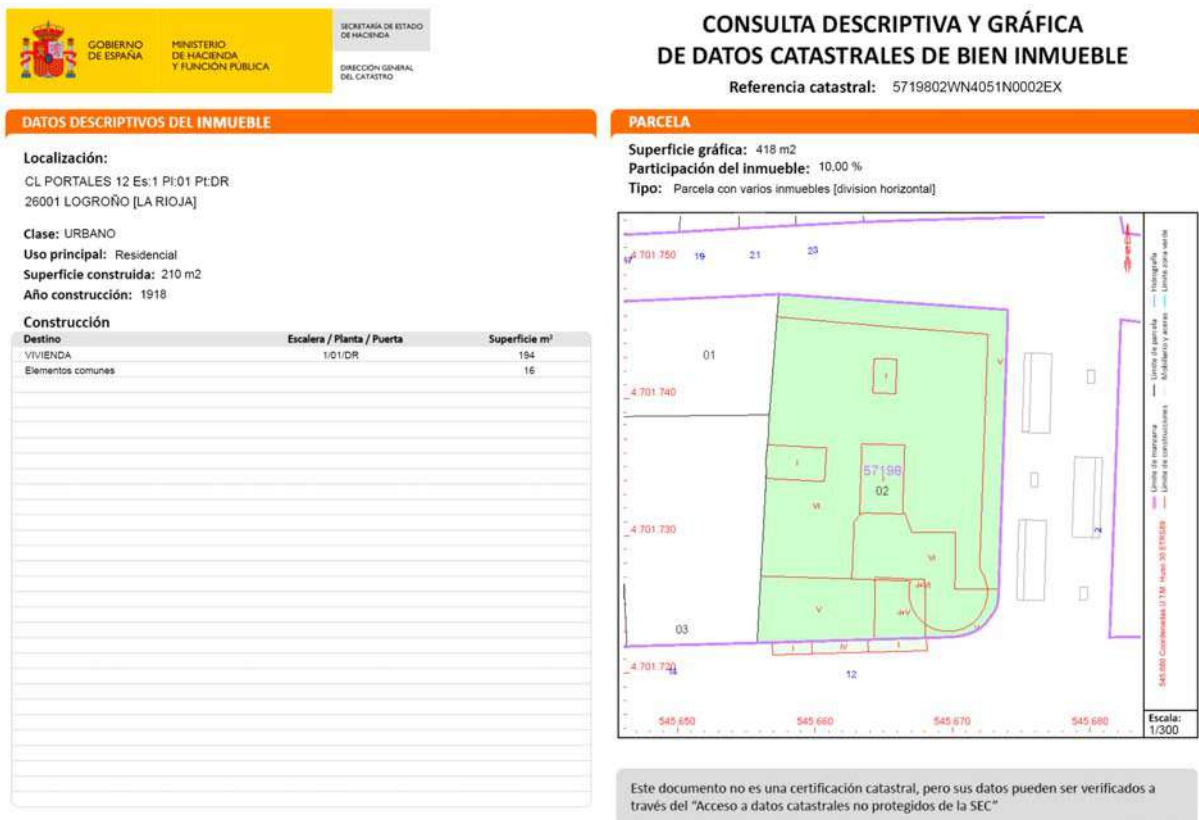
- **LOCAL PB - 5719802WN4051N1001ML**



- VIVIENDA, PISO 1º IZQ - 5719802WN4051N0003RM



- VIVIENDA, PISO 1º DRCHA - 5719802WN4051N0002EX



- VIVIENDA, PISO 2º IZQ - 5719802WN4051N0005YW



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5719802WN4051N0005YW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL PORTALES 12 Es:1 Pl:02 Pl:IZ
26001 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 200 m²
Año construcción: 1918

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/02/IZ	185
Elementos comunes		15

PARCELA

Superficie gráfica: 418 m²
Participación del inmueble: 7,00 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



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

- VIVIENDA, PISO 2º DRCHA - 5719802WN4051N0004TQ



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5719802WN4051N0004TQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL PORTALES 12 Es:1 Pl:02 Pl:DR
26001 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 242 m²
Año construcción: 1918

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/05/T3	25
VIVIENDA	1/02/DR	190
Elementos comunes		27

PARCELA

Superficie gráfica: 418 m²
Participación del inmueble: 10,300 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



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

- VIVIENDA, PISO 3º IZQ - 5719802WN4051N0007IR



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5719802WN4051N0007IR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL PORTALES 12 Es:1 Pl:03 Pl:IZ
26001 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 200 m2
Año construcción: 1918

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/03/IZ	185
Elementos comunes		15

PARCELA

Superficie gráfica: 418 m2
Participación del inmueble: 7,00 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



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

- VIVIENDA, PISO 3º DRCHA - 5719802WN4051N0006UE



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5719802WN4051N0006UE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL PORTALES 12 Es:1 Pl:03 Pl:DR
26001 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 206 m2
Año construcción: 1918

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/03/DR	190
Elementos comunes		16

PARCELA

Superficie gráfica: 418 m2
Participación del inmueble: 9,00 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



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

- VIVIENDA, PISO 4º IZQ - 5719802WN4051N0009PY



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5719802WN4051N0009PY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL PORTALES 12 Es:1 Pl:04 Pt:IZ
26001 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 233 m²
Año construcción: 1918

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACÉN	1/05/T2	23
VIVIENDA	1/04/IZ	185
Elementos comunes		25

PARCELA

Superficie gráfica: 418 m²
Participación del inmueble: 10,300 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



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

- VIVIENDA, PISO 4º DRCHA - 5719802WN4051N0008OT



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5719802WN4051N0008OT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL PORTALES 12 Es:1 Pl:04 Pt:DR
26001 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 264 m²
Año construcción: 1918

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/04/DR	190
ALMACÉN	1/05/T1	21
VIVIENDA	1/05/DR	26
Elementos comunes		27

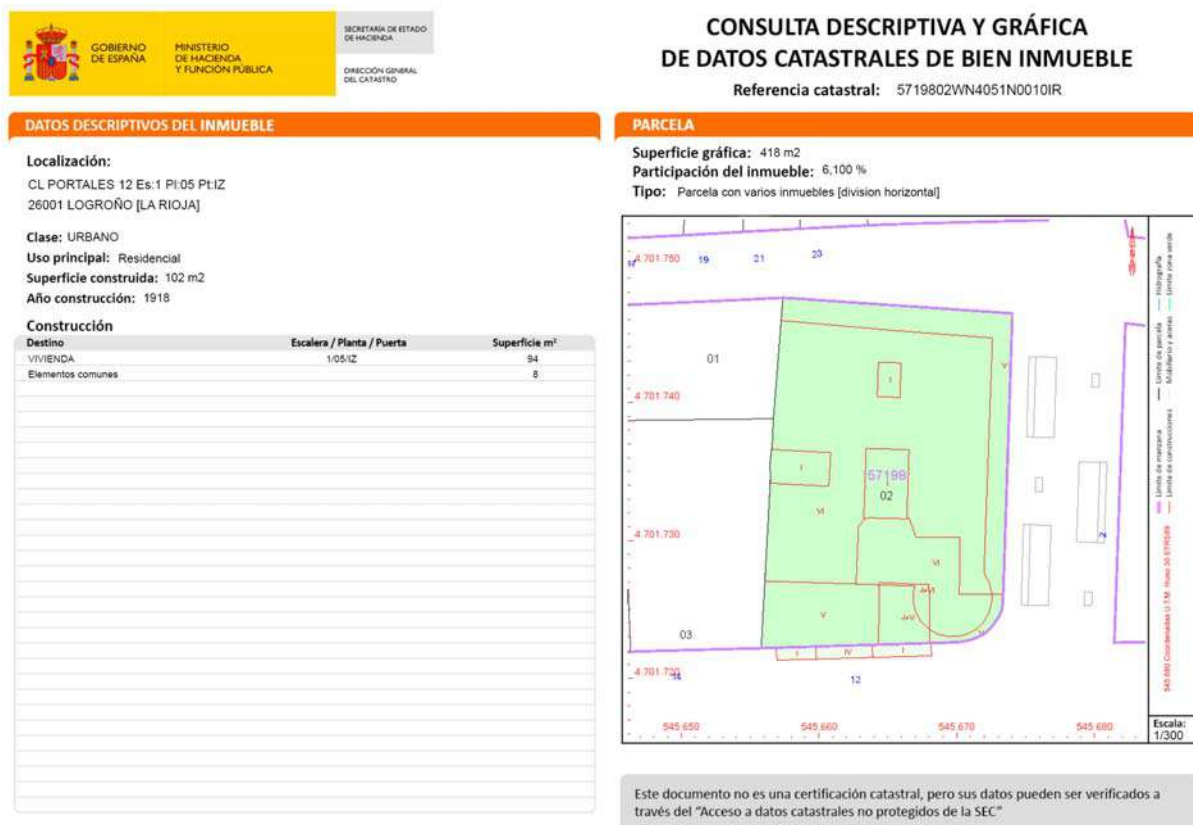
PARCELA

Superficie gráfica: 418 m²
Participación del inmueble: 11,300 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



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

- VIVIENDA, PISO 5º IZQ - 5719802WN4051N00101R



1.2.6. DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE, SEGÚN MEDICIÓN REALIZADA:

En la Parcela existe una construcción realizada en el año 1918. Se trata de un Edificio en Esquina, desarrollado en Planta Baja, 4 plantas alzadas y una Planta 5ª, bajo la Cubierta inclinada a varias aguas, con tres patios interiores, contando con una SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL, según Catastro i/ elementos comunes de 2.285,00 m².

La Edificación existente posee su Fachada principal a la calle Portales de 17,73 m, con un retranqueo en planta quinta de la fachada respecto a la alineación principal a calle de entorno a 5,00 m. Existen otras dos Fachadas exteriores; una posterior de 17,32 m a la C/ Caballería y otra lateral de 23,59 m a la C/ Juan Lobo.

Una vez realizada visita al Inmueble y tomado mediciones, se han adoptado como correctas las Superficies obtenidas por este técnico y los usos que se detallan tanto en las fichas adjuntas como en los Planos realizados por este técnico y que se adjuntan a este documento.

- PLANTA BAJA - ALBERGUE TURÍSTICO - ALMACÉN:

- Superficie Útil Total de Albergue: 320,02 m2
- Superficie Construida Total de Albergue: 392,80 m2

SUPERFICIE útil [m²]		SUPERFICIE construida [m²]	
Portal	14,49	Portal	17,72
Escaleras y Elementos comunes	16,98	Escaleras y Elementos comunes	20,40
Albergue turístico	320,02	Albergue turístico	392,80
	351.49		430.92

**SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA DE PLANTA BAJA i/ PORTAL Y ELEMENTOS
COMUNES: 430,92 m2**

- PLANTA PRIMERA - ALBERGUE TURÍSTICO i/50% BALCONES:

- Superficie Útil Total de Albergue: 341,26 m2
- Superficie Construida Total de Albergue: 406,61 m2

SUPERFICIE útil [m²]		SUPERFICIE construida [m²]	
Pacios (50%)	11,94	Pacios (50%)	11,94
Escaleras y Elementos comunes	16,65	Escaleras y Elementos comunes	20,58
Albergue turístico (balcones 50%)	341,26	Albergue turístico (balcones 50%)	406,61
	369.85		439.18

**SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA PLANTA PRIMERA i/ PATIOS Y ELEMENTOS
COMUNES: 439,18 m2**

- PLANTA SEGUNDA - VIVIENDAS i/50% BALCONES:

- Superficie Útil Total de Viviendas: 335,61 m2
- Superficie Construida Total de Viviendas: 411,96 m2

SUPERFICIE útil [m²]		SUPERFICIE construida [m²]	
Escaleras y Elementos comunes	17,62	Escaleras y Elementos comunes	22,02
Vivienda 2ºDER. (balcones 50%)	173,78	Vivienda 2ºDER. (balcones 50%)	208,88
Vivienda 2ºIZQ. (balcones 50%)	161,83	Vivienda 2ºIZQ. (balcones 50%)	203,08
	353.23		433.98

**SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA PLANTA SEGUNDA i/ ELEMENTOS COMUNES:
433,98 m2**

- PLANTA TERCERA - VIVIENDAS i/50% BALCONES:

- Superficie Útil Total de Viviendas: 332,19 m2
- Superficie Construida Total de Viviendas: 389,43 m2

SUPERFICIE útil [m²]		SUPERFICIE construida [m²]	
Escaleras y Elementos comunes	17,23	Escaleras y Elementos comunes	21,77
Vivienda 3ºDER. (balcones 50%)	169,12	Vivienda 3ºDER. (balcones 50%)	197,86
Vivienda 3ºIZQ. (balcones 50%)	163,07	Vivienda 3ºIZQ. (balcones 50%)	191,57
	349.42		411.20

**SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA PLANTA TERCERA i/ ELEMENTOS COMUNES:
411,20 m2**

- PLANTA CUARTA - VIVIENDAS i/50% BALCONES:

- Superficie Útil Total de Viviendas: 337,01 m²
- Superficie Construida Total de Viviendas: 392,07 m²

SUPERFICIE útil [m ²]		SUPERFICIE construida [m ²]	
Escaleras y Elementos comunes	17,72	Escaleras y Elementos comunes	22,08
Vivienda 4ºDER. (balcones 50%)	171,69	Vivienda 4ºDER. (balcones 50%)	202,17
Vivienda 4ºIZQ. (balcones 50%)	165,32	Vivienda 4ºIZQ. (balcones 50%)	189,90
	354.73		414.15

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA PLANTA CUARTA i/ ELEMENTOS COMUNES: 414,15 m²

- PLANTA QUINTA - VIVIENDA - TRASTEROS - i/50%TERRAZA:

- Superficie Útil Total de Vivienda y Trasteros: 263,01 m²
- Superficie Construida Total de Vivienda y Trasteros: 312,75 m²

SUPERFICIE útil [m ²]		SUPERFICIE construida [m ²]	
Escaleras y Elementos comunes	60,43	Escaleras y Elementos comunes	92,94
Trasteros	91,89	Trasteros	98,32
Terraza 1 (50%)	26,74	Terraza 1 (50%)	26,74
Vivienda 5º	83,95	Vivienda 5º	94,75
	263.01		312.75

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA PLANTA QUINTA i/ TERRAZA Y ELEMENTOS COMUNES: 312,75 m²

- PLANTA CUBIERTA - i/50%TERRAZA:

- Superficie Útil Total de 7,18 m²
- Superficie Construida Total de 7,18 m²

SUPERFICIE útil [m ²]		SUPERFICIE construida [m ²]	
Terraza 2 (50%)	7,18	Terraza 2 (50%)	7,18
	7.18		7.18

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA CUBIERTA: 7,18 m²

De este modo tenemos que la SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA incluidas el 50% de los Balcones Privativos y Terrazas, así como los Elementos Comunitarios del Edificio obtenida por este técnico es de 2.449,36 m².

1.2.7. DOSIER FOTOGRÁFICO DEL EDIFICIO:

Se adjuntan a continuación Documentación Fotográfica del Estado Actual en el que se encuentra el Edificio:

FACHADA PRINCIPAL. CALLE PORTALES



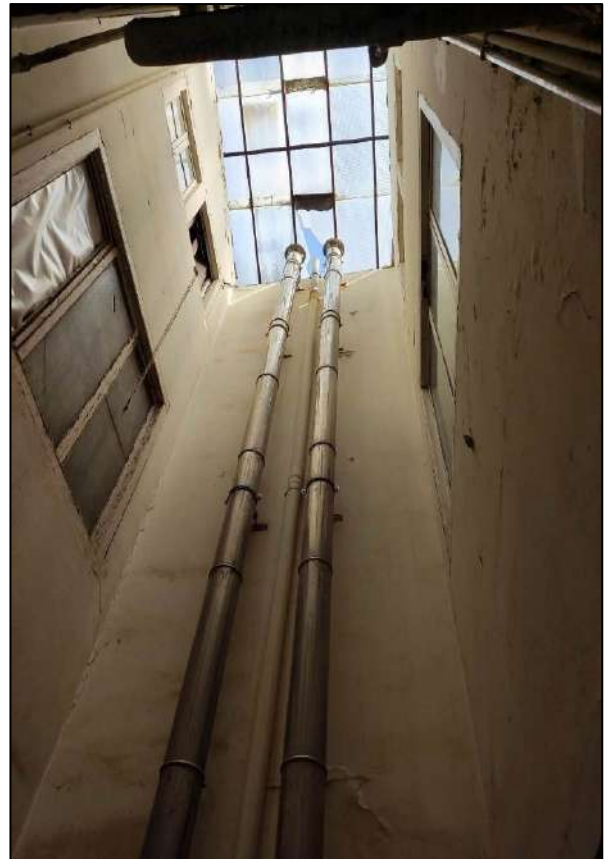
FACHADA LATERAL. CALLE JUAN LOBO



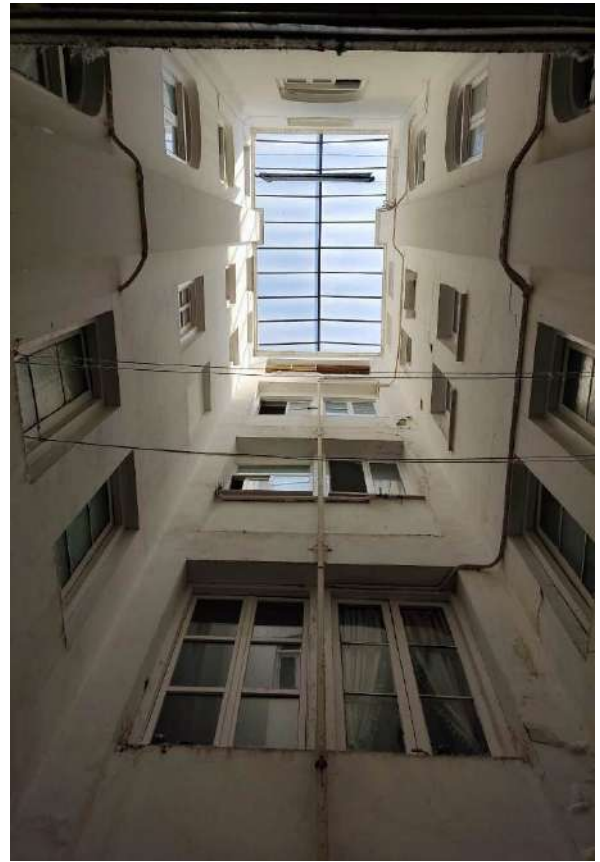
FACHADA POSTERIOR - CALLE CABALLERÍA



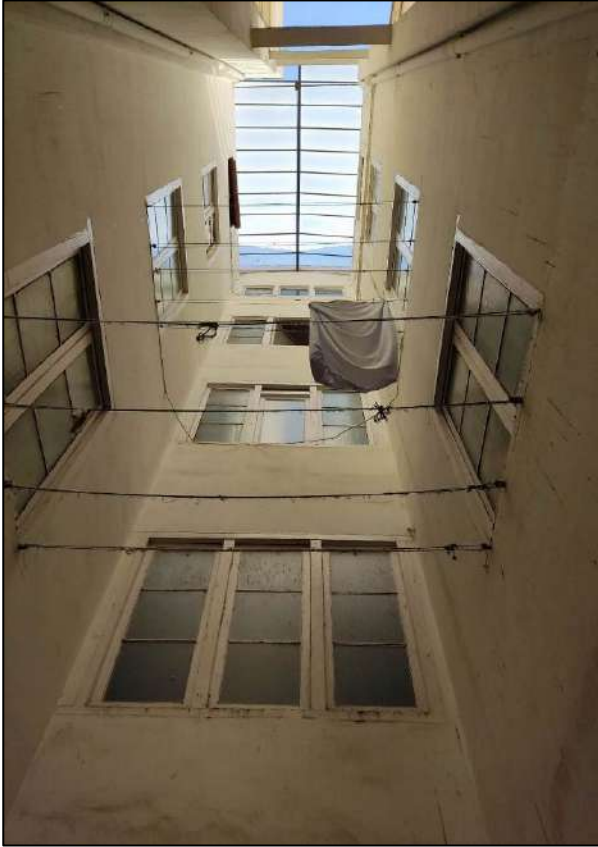
FACHADAS INTERIORES - PATIO INTERIOR 1



FACHADAS INTERIORES - PATIO INTERIOR 2



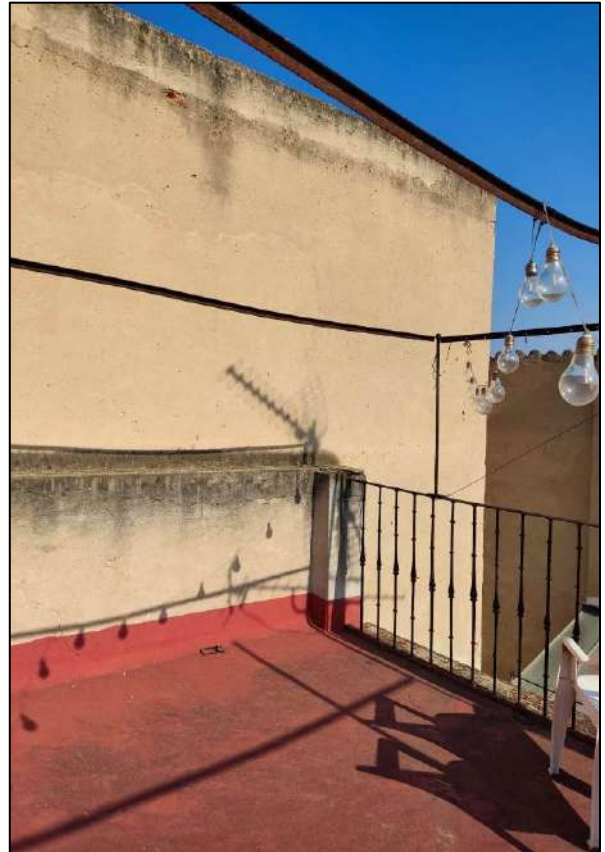
FACHADAS INTERIORES - PATIO INTERIOR 3



CUBIERTAS PLANAS



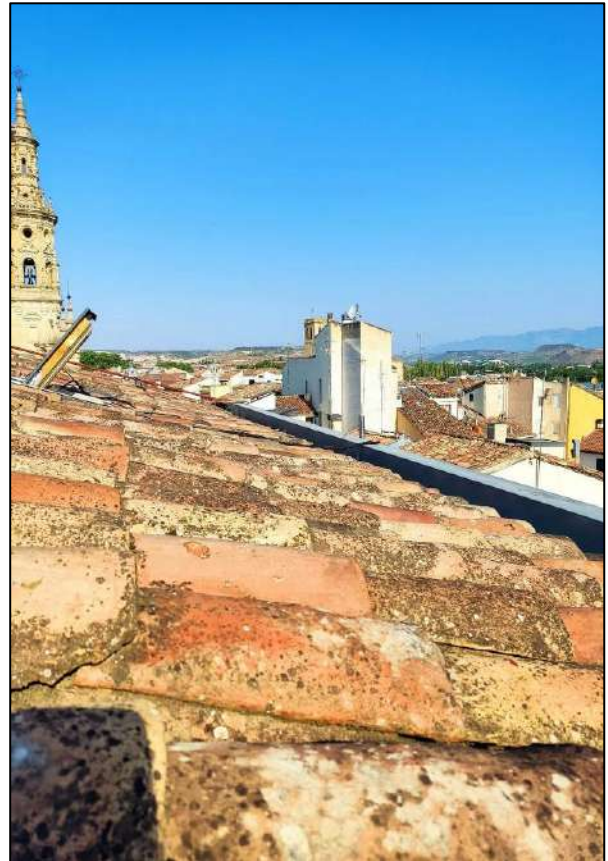
CUBIERTAS PLANAS



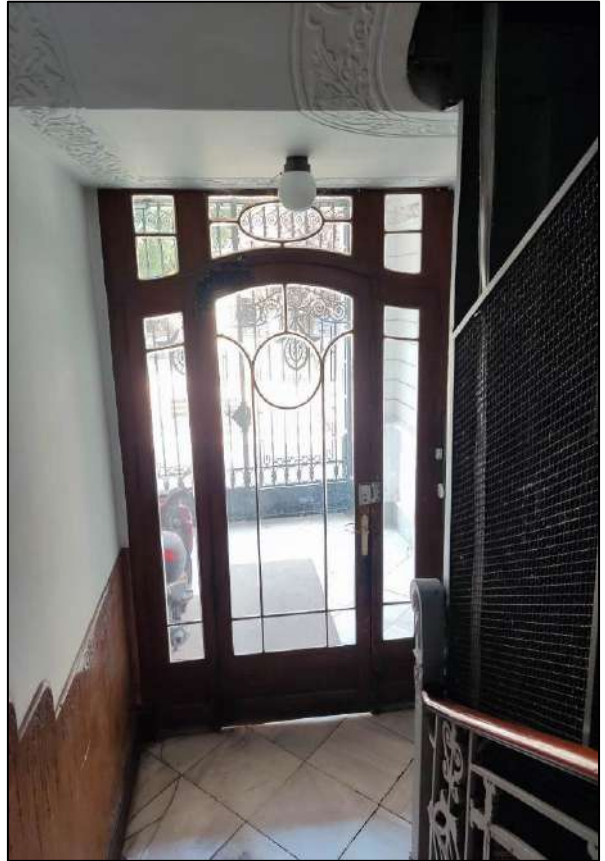
CUBIERTAS INCLINADAS



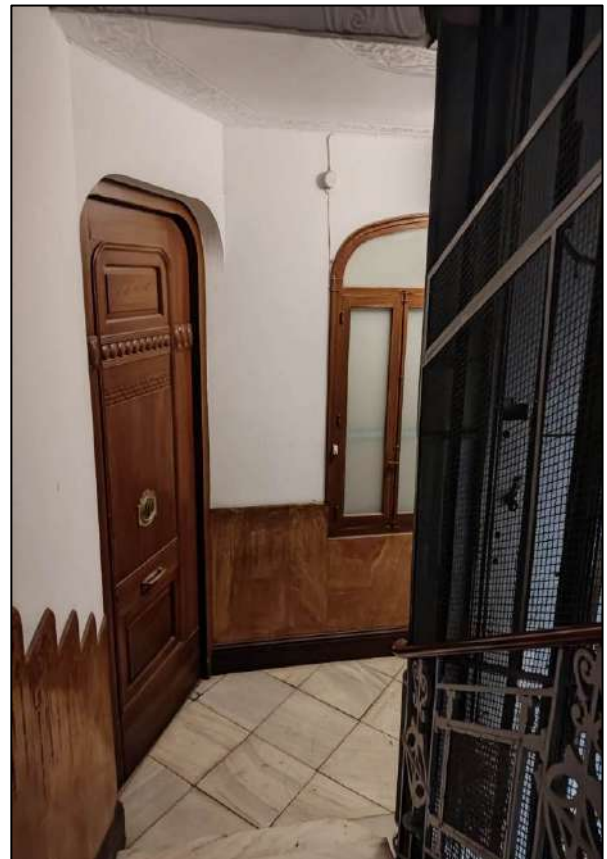
CUBIERTAS INCLINADAS



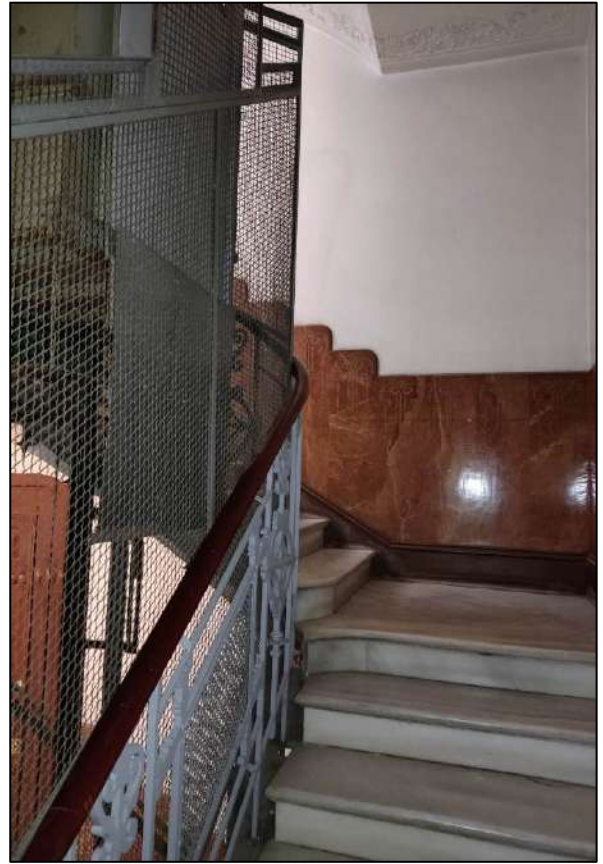
ZONAS COMUNES - PORTAL Y ESCALERAS



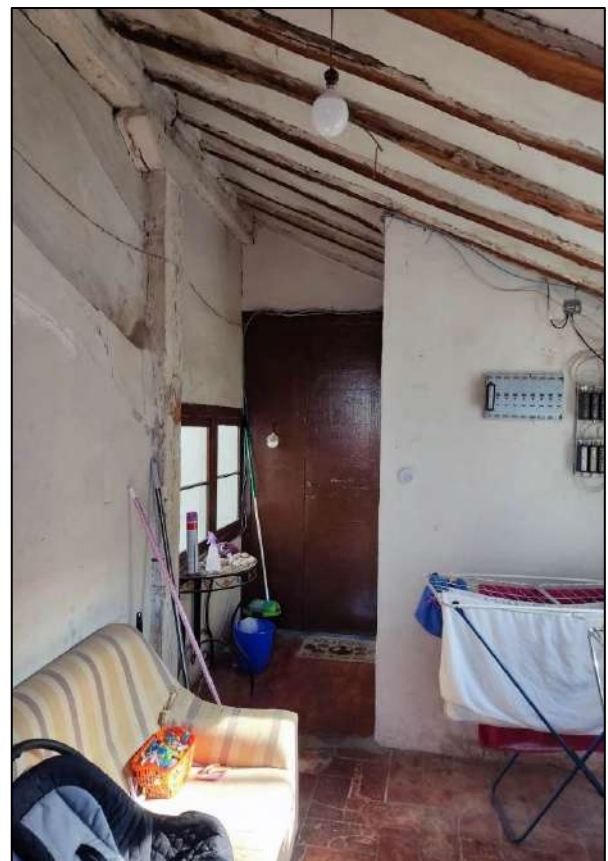
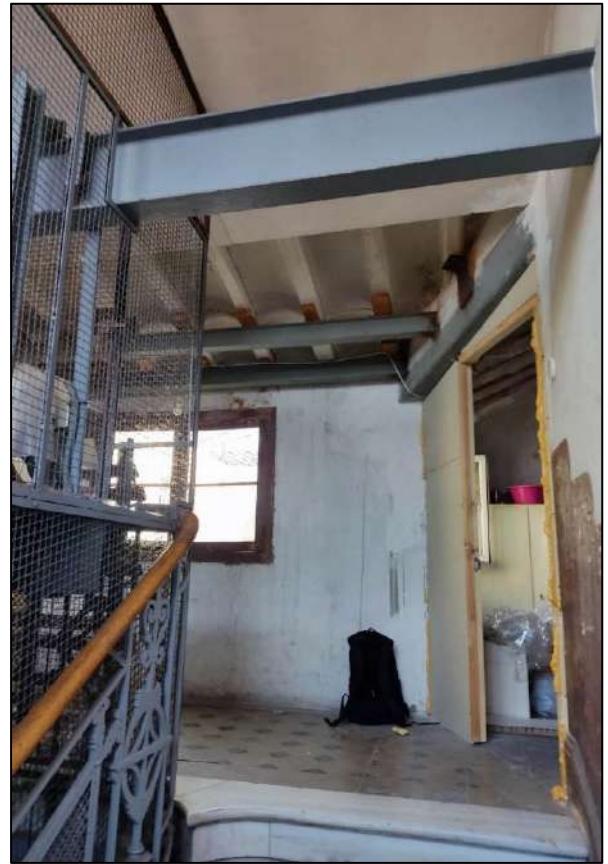
ZONAS COMUNES - ESCALERAS Y DESCANSILLOS DE VIVIENDAS



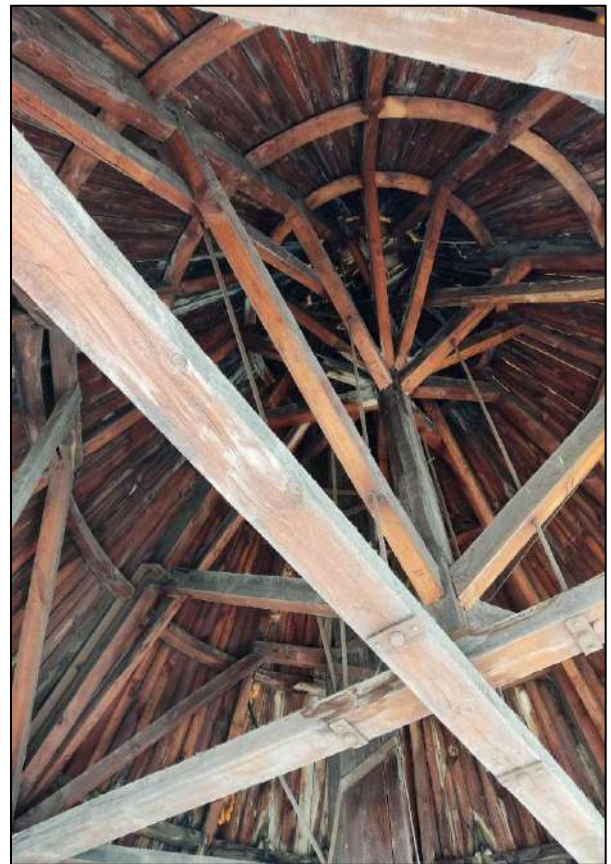
ZONAS COMUNES - ESCALERAS Y DESCANSILLOS DE VIVIENDAS



PLANTA QUINTA/BAJO CUBIERTA - ACCESOS A VIVIENDA Y ZONAS COMUNES

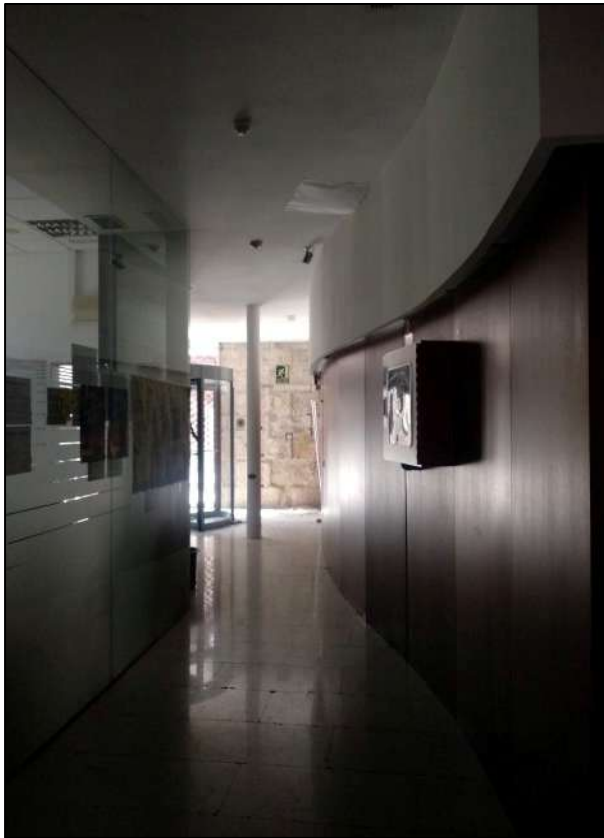


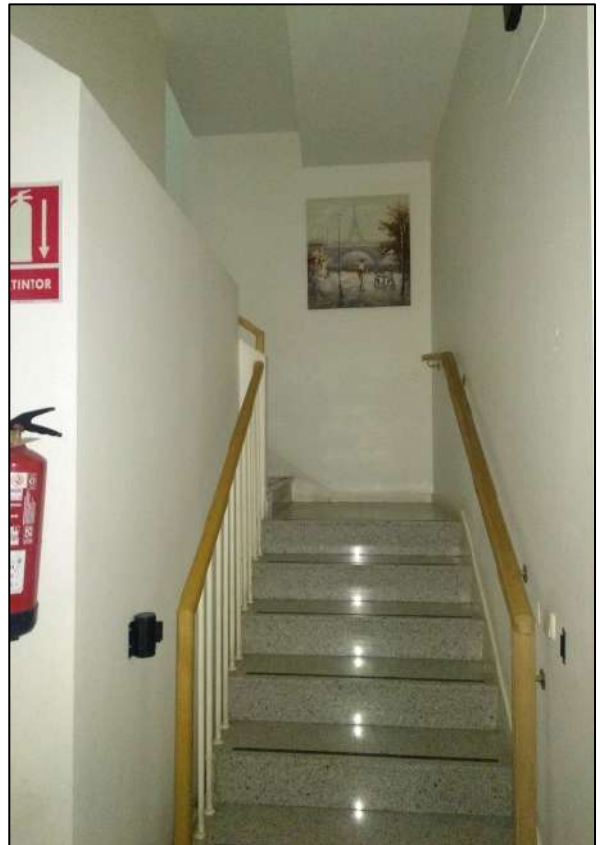
PLANTA BAJO CUBIERTA - ESPACIO BAJO CÚPULA



PLANTA BAJA - HOSTEL

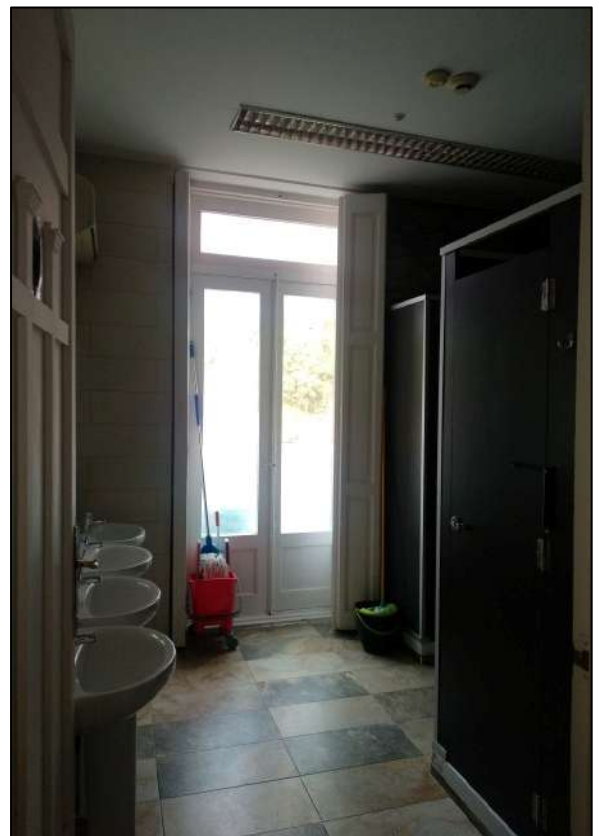


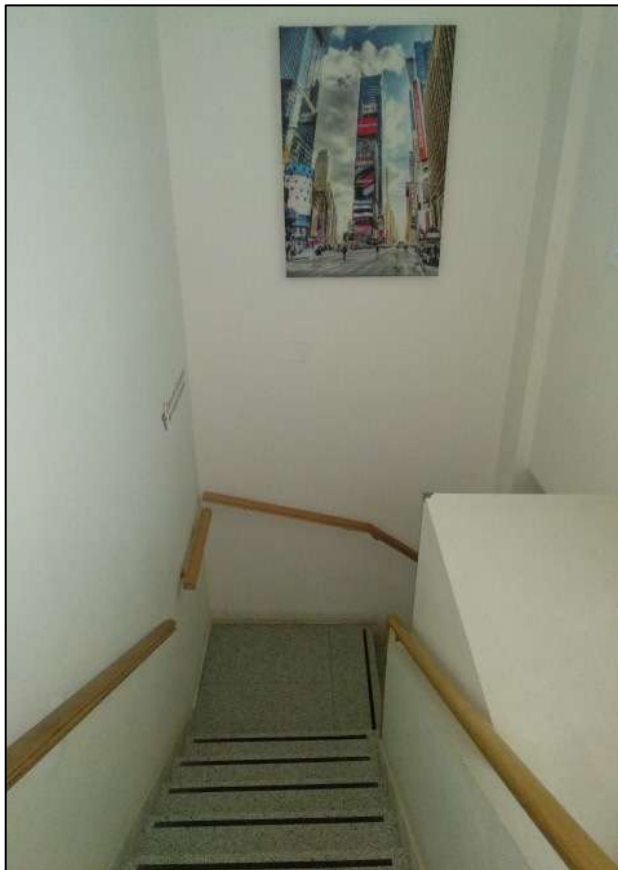




PLANTA PRIMERA - HOSTEL







PLANTA SEGUNDA - VIVIENDA, PISO 2º IZQUIERDO





PLANTA SEGUNDA - VIVIENDA, PISO 2º DERECHA





PLANTA TERCERA - VIVIENDA, PISO 3º IZQUIERDA





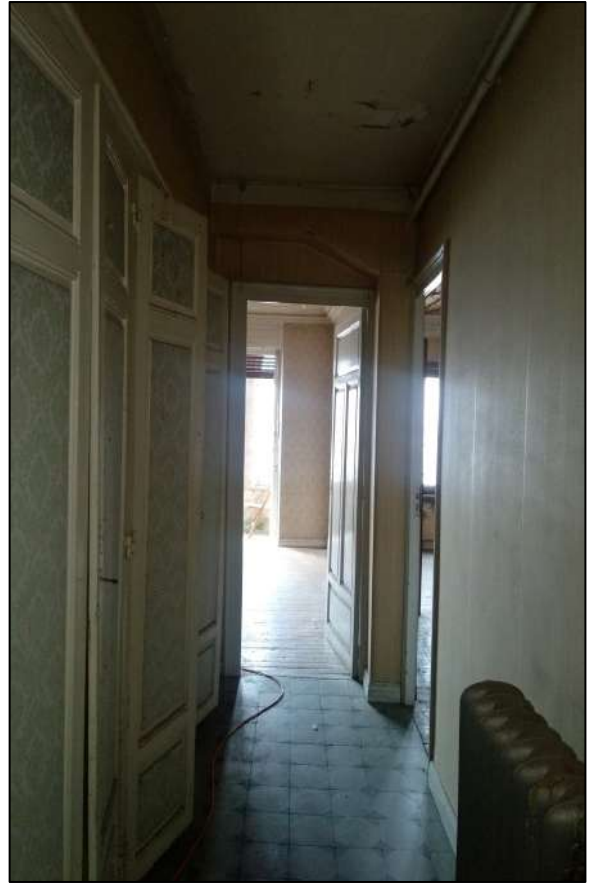
PLANTA TERCERA - VIVIENDA, PISO 3º DERECHA



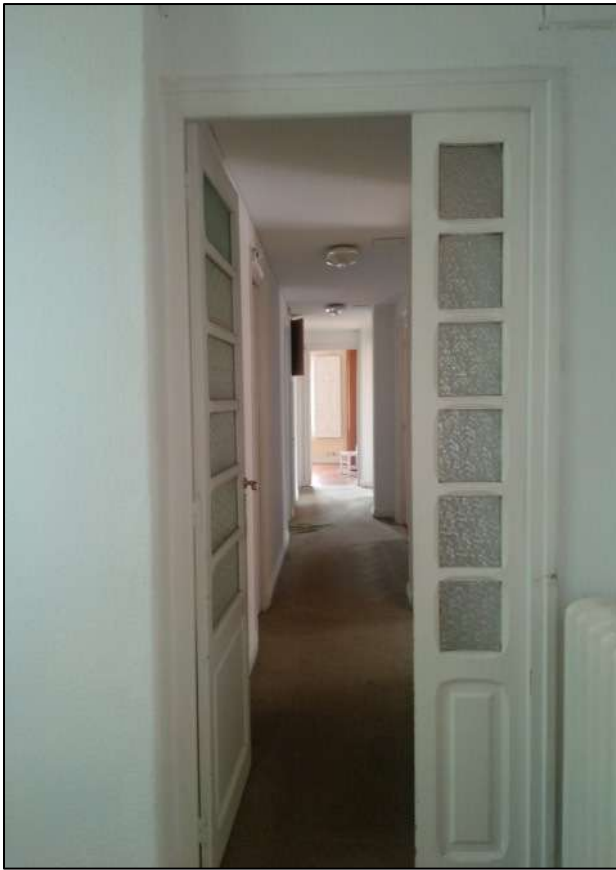


PLANTA CUARTA - VIVIENDA, PISO 4º IZQUIERDA





PLANTA TERCERA - VIVIENDA, PISO 4º DERECHA





PLANTA QUINTA/BAJO CUBIERTA VIVIENDA, PISO - VIVIENDA 5º



PLANTA QUINTA/ BAJO CUBIERTA - TRASTEROS



1.3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

1.3.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO:

El Edificio existente situado en el Casco Histórico de Logroño, es calificado según el **Artº 3.5.4. Construcciones de segundo orden (II) de las ORDENANZAS DEL CENTRO HISTÓRICO Y DE OTROS EDIFICIOS DE INTERÉS EN EL SUELO URBANO, como CLASE II:** Edificios situados en tramos o áreas de interés y que contribuyen a la calificación del tramo o área.

Debido a ello, el Proyecto pretende conservar y rehabilitar tanto la "Envolvente exterior actual de Fachadas y Cubierta, como la Estructura existente, modificando únicamente las distribuciones interiores por Planta y aquella parte estructural afectada por la sustitución del Ascensor existente por otro accesible y la ejecución de un segundo Ascensor; para adecuar el Edificio a la Normativa de accesibilidad. Se mantendrá igualmente el Distribuidor de entrada al Edificio y el núcleo de escaleras comunitarias del Edificio, alterando tan sólo aquellos aspectos que sean necesarios para garantizar un Acceso "accesible" y el cumplimiento de otras normativas de aplicación.

También se pretende el saneado de las Cubiertas: Planas e Inclinadas, así como la Cúpula, Lucernarios y Patios existentes y la Retirada de su Cubrición. Se realizará la retirada y mejora de la Cubrición existente, para garantizar una mejora térmica de la envolvente del Edificio.

Se pretende la Rehabilitación de la Edificación existente de Planta Baja, 4 Plantas Alzadas y una Planta 5ª o Bajocubierta, para la ejecución de un total de 33 Apartamentos Turísticos, Oficinas de Lavandería, Almacenes, Trasteros y Cuartos de instalaciones diversos.

Se plantea la actividad de **APARTAMENTOS TURÍSTICOS** ocupando prácticamente totalidad del Edificio (salvo el Local de Planta Baja y parte de la Planta Bajocubierta), con distintas modalidades de apartamentos, de acuerdo a la definición de éstos en la Ley de Turismo de La Rioja (Ley 2/2001, de 31 de mayo), así como a las condiciones técnicas del Reglamento General de Turismo de La Rioja (Decreto 10/2017, de 17 de marzo, en desarrollo de la Ley 2/2001 de Turismo de La Rioja) y a la última **Modificación Puntual de las NNUU del PGM de Logroño (0712 URB 28 - 2021/0003 de 1 de Julio de 2021), para regular Establecimientos de Apartamentos Turísticos y Viviendas de Uso Turístico.**

El presente Proyecto Básico no habilita al inmueble para conseguir cédula de habitabilidad de los distintos Apartamentos (no será posible, por tanto, residir en ellos, empadronarse, ni se adquieren derechos propios de las viviendas en términos urbanísticos).

Los distintos Apartamentos forman parte de una unidad de gestión para la que se solicitará la licencia de actividad. No podrá por tanto optarse por contratos de suministros únicos e independientes para cada uno de ellos (luz, agua, etc.).

1.3.2. PROGRAMA DE NECESIDADES:

En la Planta Baja se desarrollará el Portal de acceso y Zona de Recepción de los a los futuros Apartamentos; además del núcleo de acceso; compuesto por el ascensor y la escalera existente común a todas las Plantas. Se plantea la sustitución del ascensor existente por uno nuevo y su subida a Planta 5ª, así como el colocación de nuevo ascensor. También se plantea la Ejecución de nuevos cuartos y/o armarios de instalaciones, Cuarto de reserva para residuos; entre otros.

El espacio reservado para el Local se dejará diáfano, actuándose tan solo en la adecuación del mismo para garantizar la separación física del resto del Inmueble; previa ejecución de las nuevas instalaciones de saneamiento general del Edificio, si bien No se prevé un uso concreto para este Local.

En la Planta Primera, Segunda, Tercera y Cuarta se desarrollarán 8 Apartamentos por Planta, con distintas distribuciones, siendo todos ellos exteriores a alguna de las Calles que delimitan la Parcela.

Igualmente se desarrolla en cada Planta los elementos de comunicación nuevos y existentes, así como un Oficio para dar servicio a cada una de las Plantas.

En la Planta 5ª o Bajocubierta, a la cual se accede tanto por la escalera como por los dos ascensores, se desarrolla un único Apartamento, donde antes existía una Vivienda, el cual se ilumina a través de los tres patios interiores.

Igualmente se desarrollan otros Espacios destinados a la Actividad; así como Trasteros y Cuartos de Instalaciones.

También se prevé el Saneado y de la cubrición existente de las distintas Cubiertas del Edificio; tanto Cubiertas Planas como Cubierta Inclinadas, para garantizar una mejora térmica de la envolvente del Edificio.

SE ADJUNTAN A ESTE DOCUMENTO LAS SUPERFICIES RESULTANTES, QUE SE DETALLAN A CONTINUACIÓN Y EN LOS PLANOS REALIZADOS POR ESTE TÉCNICO, QUE SE ADJUNTAN A ESTE DOCUMENTO.

1.3.3. USO CARACTERÍSTICO DEL ESTABLECIMIENTO:

El uso principal previsto en este Anteproyecto es el de Apartamentos Turísticos (uso residencial eventual).

Cualquier cambio de uso en el establecimiento con respecto al previsto en esta Solicitud de Licencia, requerirá del correspondiente nuevo proyecto y, en su caso, posterior solicitud de nueva licencia.

1.3.4. OTROS USOS PREVISTOS:

Como usos complementarios del establecimiento se plantea una Zona de Acceso y/o Espera en la Planta Baja, así como distintos cuartos para almacenaje (trasteros) e Instalaciones tanto en esta Planta Baja como en la Planta Bajocubierta.

También se plantea el uso de la Terraza y Espacio bajo la Cúpula existentes en la Planta Bajocubierta para uso complementario a la Actividad de Apartamentos Turísticos.

Se prevé un Local Comercial en Planta Baja sin un uso concreto, actuándose tan solo en la adecuación de este para garantizar la separación física del resto del Inmueble; previa ejecución de las nuevas instalaciones de saneamiento general del Edificio, si bien No se prevé un uso concreto para este Local. También se pretende la actuación sobre los huecos a fachada del Local resultante; rasgando los mismos en sentido vertical hasta alcanzar la cota de la calle.

1.3.5. RELACIÓN CON EL ENTORNO:

Se trata de un Edificio en esquina ya edificado, que mantiene una configuración volumétrica muy diferente a las Edificaciones del entorno, mejorando sus calidades ornamentales de Fachada.

1.3.6. DISTRIBUCIÓN SEGÚN USOS:

Se prevé un Local Comercial en Planta Baja independiente al resto del Edificio, con una Superficie Útil de 280,91 m², para un uso indefinido, de forma rectangular alargada, dispuesto en la Parte oeste de la Parcela; abierto a la totalidad de las fachadas (C/ Portales, C/ Juan Lobo y C/ Caballería). No es zona de actuación del proyecto más allá de la delimitación de su espacio con respecto al resto del Edificio.

La parte de Planta Baja no ocupada por el Local Comercial y el resto de la edificación se destina a las Zonas Comunitarias de Acceso y Comunicación con los Apartamentos Turísticos desarrollados en las Plantas Superiores. (Planta 1ª a Planta 5ª); así como distintos Cuartos de Instalaciones y Cuarto de reserva para residuos; entre otros.

En la Planta Bajocubierta, se distribuyen distintos elementos para el almacenaje y las Instalaciones necesarios para el desarrollo de la actividad.

También se plantea el uso de la Terraza y Espacio bajo la Cúpula existentes en la Planta Bajocubierta para uso complementario a la Actividad de Apartamentos Turísticos.

Se describen a continuación, de forma más pormenorizada las Distribuciones por Planta:

- **Planta Baja:**

En planta Baja el acceso se realiza a nivel de la calle a través de un Portal que comunica con un Espacio Común, que a su vez comunica con la Escalera y el Ascensor existentes; así como un nuevo Ascensor con acceso hasta Planta 5ª o Bajocubierta.

En esta Planta también se desarrollan otros elementos comunes al Edificio, como son los Cuartos de Instalaciones y el Cuarto de reserva para residuos; entre otros.

Con respecto al Local Comercial previsto para la Planta Baja, en este se actúa tan solo en aquellos elementos actuándose tan solo en la adecuación del mismo para garantizar la separación física del resto del Inmueble; previa ejecución de las nuevas instalaciones de saneamiento general del Edificio, si bien No se prevé un uso concreto para este Local.

- **Plantas Primera/Segunda/Tercera/Cuarta:**

En estas Plantas, se accede por medio de la Escalera y el Ascensor existentes; así como con el nuevo Ascensor proyectado.

En cada una de las Plantas 1ª a 4ª, se desarrollan 8 Apartamentos; todos ellos con ventanas a la Calle; siendo la distribución de estos de dos tipos:

- Tipología I: Salón-Comedor-Cocina-Dormitorio y Baño independiente.
- Tipología II: Salón-Comedor-Cocina, y Dormitorio y Baño independientes.

Dependiendo de la Planta en la que se distribuyan, las distintas estancias disponen de ventanas, balcones y/o miradores.

A cada uno de estos Apartamentos se accede desde dos elementos comunes (izquierda y Derecha) que disponen de iluminación natural a través de los Patios interiores.

Se prevé un Oficio/Almacén en cada Planta para dar servicio a los 8 Apartamentos proyectados, así como un Aseo en la Planta 1ª.

- **Planta Quinta/Bajocubierta:**

En la Planta 5ª o Bajocubierta, a la cual se accede tanto por la Escalera existente, como por dos ascensores, se desarrolla un único Apartamento, donde antes se desarrollaba una Vivienda y que se ilumina a través de los 3 Patios Interiores. Igualmente se desarrollan otros Espacios destinados a la Actividad; así como Trasteros y Cuarto de Instalaciones.

También se plantea el uso de la Terraza y Espacio bajo la Cúpula existentes en la Planta Bajocubierta para uso complementario a la Actividad de Apartamentos Turísticos.

1.3.7. **CUADROS DE SUPERFICIES:**

Se acompañan a continuación, los Cuadros de Superficies por Planta:

Superficies Planta Baja:

SUPERFICIE útil [m²] de ESCALERAS Y ELEMENTOS COMUNES	
Vestibulo Acceso	14,43
Vestibulo PB	29,50
Escaleras	10,59
Cuarto de basuras	9,71
Cuarto eléctrico	7,34
Teleco	1,09
Contadores agua	2,27
SUPERFICIE útil [m²] de NO ACTUACIÓN	
Local	280,91

SUPERFICIE útil [m²] TOTALES	
Escaleras y elementos comunes	74,93
Local sin uso	280,91
	355.84

SUPERFICIE construida [m²] TOTALES	
Escaleras y elementos comunes	90,48
Local sin uso	336,38
	426.86

Superficies Planta Primera:

Se acompañan a continuación, los Cuadros de Superficies de los Apartamentos Proyectados en esta Planta:

APARTAMENTO	HALL	E+C+K	E+C+K+D	DORMITORIO	BAÑO	BALCÓN (50%)	TOTAL
101	2,05	18,07		10,82	3,89	1,24	36,07
102	1,6		33,62		4,16	1,13	40,51
103			33,01		4,31	1,1	38,42
104	2,06	18,26		10,01	4,2	3	37,53
105	1,44		28,01		4	2,48	35,93
106			28,09		4,03	1,47	33,59
107	0,91	18,17		10,02	4,38	2,35	35,83
108	2,27		28,24		4,21	2,67	37,39

SUPERFICIE útil [m²] TOTALES	
Escaleras y elementos comunes	54,69
Apartamentos turísticos (balcones 50%)	295,27
Patios (50%)	14,66
	364.62

SUPERFICIE construida [m²] TOTALES	
Escaleras y elementos comunes	68,42
Apartamentos turísticos (balcones 50%)	360,25
Patios (50%)	14,66
	443.33

Superficies Planta Segunda:

Se acompañan a continuación, los Cuadros de Superficies de los Apartamentos Proyectados en esta Planta:

APARTAMENTO	HALL	E+C+K	E+C+K+D	DORMITORIO	BAÑO	BALCÓN (50%)	TOTAL
201	2,05	18,05		10,62	3,89	0,95	35,56
202	1,6	22,29		11,09	4,16	1,14	40,28
203		19,35		11,52	4,31		35,18
204	2,06	18,29		10,05	4,2	1,48	36,08
205	1,33		28,09		4	0,72	34,14
206			28,09		3,9	0,72	32,71
207	0,83	18,02		10,02	4,39	0,73	33,99
208	1,79		28,05		4,2		34,04

SUPERFICIE útil [m²] TOTALES	
Escaleras y elementos comunes	54,86
Apartamentos turísticos (balcones 50%)	281,98
	336.84

SUPERFICIE construida [m²] TOTALES	
Escaleras y elementos comunes	68,42
Apartamentos turísticos (balcones 50%)	347,19
	415.61

Superficies Planta Tercera:

Se acompañan a continuación, los Cuadros de Superficies de los Apartamentos Proyectados en esta Planta:

APARTAMENTO	HALL	E+C+K	E+C+K+D	DORMITORIO	BAÑO	BALCÓN (50%)	TOTAL
301	2,05	18,34		10,62	3,89	0,75	35,65
302	1,6	22,29		11,09	3,95	0,78	39,71
303		19,35		10,85	4,31		34,51
304	2,26	18,02		10,02	4,2		34,5
305	1,06		28,02		4		33,08
306			28,1		4,03		32,13
307	0,91	18,09		10,02	4,39		33,41
308	1,8		28,05		4,2		34,05

SUPERFICIE útil [m²] TOTALES	
Escaleras y elementos comunes	54,86
Apartamentos turísticos (balcones 50%)	277,04
	331.90

SUPERFICIE construida [m²] TOTALES	
Escaleras y elementos comunes	68,42
Apartamentos turísticos (balcones 50%)	344,21
	412.63

Superficies Planta Cuarta:

Se acompañan a continuación, los Cuadros de Superficies de los Apartamentos Proyectados en esta Planta:

APARTAMENTO	HALL	E+C+K	E+C+K+D	DORMITORIO	BAÑO	BALCÓN (50%)	TOTAL
401	2,05	18,34		10,31	3,89		34,59
402	1,6	22,29		10,74	4,16		38,79
403		19,35		10,86	4,31		34,52
404	2,06	18,26		10	4,2		34,52
405	0,98		28,09		4		33,07
406			28,17		4,03	1,48	33,68
407	0,91	18,13		10,02	4,39	0,99	34,44
408	1,8		28,09		4,2		34,09

SUPERFICIE útil [m²] TOTALES	
Escaleras y elementos comunes	54,86
Apartamentos turísticos (balcones 50%)	278,70
	333.56

SUPERFICIE construida [m²] TOTALES	
Escaleras y elementos comunes	68,42
Apartamentos turísticos (balcones 50%)	344,72
	413.14

Superficies Planta Quinta/Bajo Cubierta:

Se acompañan a continuación, los Cuadros de Superficies de los Apartamentos Proyectados en esta Planta:

APARTAMENTO	HALL	E+C+K	E+C+K+D	DORMITORIO	BAÑOS	BALCÓN (50%)	TOTAL
501	3,21	31,91		15,38	8,87		59,37

SUPERFICIE útil [m²] TOTALES	
Escaleras y elementos comunes	41,46
Apartamentos turísticos	59,37
Trasteros	88,05
Terraza 1 (50%)	26,74
Espacio bajo cúpula	17,04
Almacenamiento e instalaciones	23,70
	256.36

SUPERFICIE construida [m²] TOTALES	
Escaleras y elementos comunes	65,44
Apartamentos turísticos	75,17
Trasteros	94,48
Terraza 1 (50%)	26,74
Espacio bajo cúpula	22,99
Almacenamiento e instalaciones	23,70
	308.52

Superficies Planta Cubierta:

Se acompañan a continuación, los Cuadros de Superficies de los Distintos Elementos existentes en esta Planta:

PLANTA CUBIERTA	
CUBIERTA INCLINADA	373,75 m2
CUBIERTA PLANA PBC	34,25 m2
CUBIERTA PLANA 2	14,50 m2
CUBIERTA CUPULA	55,00 m2
TOTAL m2 CUBIERTA	477,50 m2

SUPERFICIE útil [m ²] TOTALES	
Terraza 2 (50%)	7,18
	7.18

SUPERFICIE construida [m ²] TOTALES	
Terraza 2 (50%)	7,18
	7.18

DE ESTE MODO TENEMOS QUE LA SUPERFICIE DE ACTUACIÓN TOTAL QUE SE PRETENDE REALIZAR EN EL EDIFICIO ES DE 1.705,39 M2 ÚTILES Y DE 2.090,89 M2 CONSTRUIDOS .

1.4. PARÁMETROS QUE DETERMINAN LAS PREVISIONES TÉCNICAS

Se entiende como tales, todos aquellos parámetros que nos condicionan la elección de los concretos sistemas del edificio. Estos parámetros pueden venir determinados por las condiciones del terreno, de las parcelas colindantes, por los requerimientos del programa funcional, etc.

Descripción general de los parámetros que determinen las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al:

A. SISTEMA ESTRUCTURAL:

Cimentación:	
A.1	
Descripción del sistema:	Cimentación existente superficial de zapatas corridas de mampostería colocada con mortero.
Parámetros	La cimentación se encuentra ya ejecutada, por lo que ya se proyectó respondiendo a los esfuerzos sometidos por la estructura y uso del edificio, así como las características resistentes del terreno, no existiendo indicios de nivel freático a la profundidad estimada de la cimentación. No se prevé actuación sobre la cimentación, más allá de la ejecución del foso del ascensor con hormigón armado.
Tensión admisible del terreno:	2,0 kg/cm² según experiencias semejantes próximas al proyecto,
Estructura portante:	
A.2	
Descripción del sistema:	La estructura portante se encuentra ya ejecutada, y está constituida por pilares, pilastras y muros de carga de fábrica de ladrillo macizo y/o madera y vigas de madera. Se realizarán modificaciones y refuerzos puntuales de la estructura existente, principalmente para la instalación del nuevo núcleo de comunicaciones (Escaleras y Ascensor), mediante pilares y vigas con perfiles acero laminado con las secciones que se definirán en los Planos adjuntos al Proyecto de Ejecución.
Parámetros:	Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural para la Edificación que nos ocupa son principalmente la resistencia mecánica y estabilidad, la seguridad, la durabilidad, la economía, la facilidad constructiva, la modulación y las posibilidades de mercado. Las bases de cálculo adoptadas y el cumplimiento de las exigencias básicas de seguridad se ajustan a los documentos básicos del CTE de EHE y EH-91
A.3	Estructura horizontal:

Descripción del sistema:

La estructura horizontal existente se compone de forjados unidireccionales de viguetas (solivos) de madera, con entrevigado abovedado de yeso revoltón. Las modificaciones puntuales que se puedan realizar realizarán en los forjados, como es el caso del cierre de la escalera de acceso existente de Planta Baja a Planta, se elaborarán con forjado de chapa colaborante tipo MT60, de canto total 10 cm (6 cm chapa colaborante +4 cm capa de compresión).

En el caso del forjado existente en la Cubierta, se trata de un forjado inclinado a varias aguas constituida por vigas y pares de madera, con entrevigado igualmente abovedado con yeso revoltón.

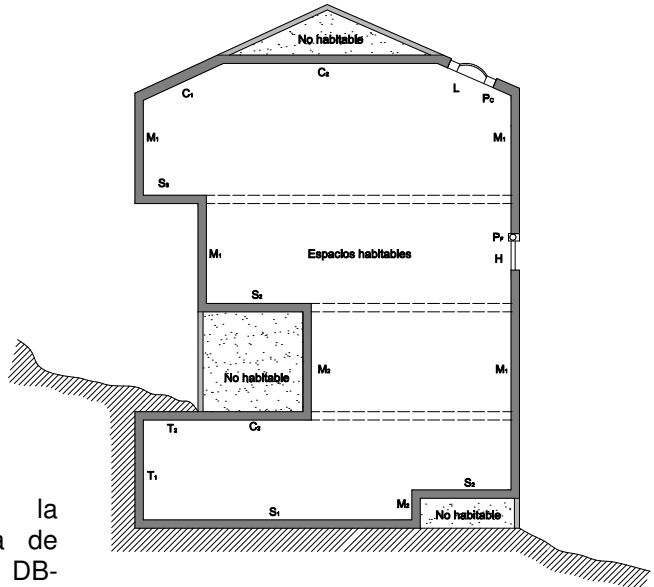
B. SISTEMA ENVOLVENTE:

Conforme al "Apéndice A: Terminología", del DB-HE se establecen las siguientes definiciones:

Envolvente edificatoria: Se compone de todos los cerramientos del edificio.

Envolvente térmica: Se compone de los cerramientos del edificio que separan los recintos habitables del ambiente exterior y las particiones interiores que separan los recintos habitables de los no habitables que a su vez estén en contacto con el ambiente exterior.

Esquema de la envolvente térmica de un edificio (CTE, DB-HE)



Sobre rasante SR

Exterior (EXT)

1. fachadas
2. cubiertas
3. terrazas y balcones

Interior (INT)

Paredes en contacto con

Suelos en contacto con

4. espacios habitables
5. viviendas
6. otros usos
7. espacios no habitables
8. espacios habitables
9. viviendas
10. otros usos
11. espacios no habitables

Bajo rasante BR

Exterior (EXT)

12. Muros
13. Suelos

Interior (INT)

Paredes en contacto con

Suelos en contacto

14. Espacios habitables
15. Espacios no habitables
16. Espacios habitables
17. Espacios no habitables

Medianeras M

Espacios exteriores a la edificación EXE

B.1 Muros en contacto con el aire. Fachada: En adelante M₁

Descripción del sistema:

El cerramiento exterior se compone de una hoja resistente existente de unos 40 cm de espesor conformada por ladrillo cerámico macizo, enfoscada con mortero y enlucida con yeso hacia el interior, y con acabado hacia el exterior. En la planta baja, el revestimiento exterior es de Sillar de piedra natural, eliminando el acabado añadido existente para recuperar el aspecto exterior original.

Dicha hoja resistente existente se trasdosará interiormente mediante una hoja de entramado autoportante, dejando cámara de aire de separación de 1 cm, con perfilera de 4,8 cm, con aislante de lana de roca de 4,8 cm, con barrera de vapor, y con doble placa de yeso de 1,25 cm hacia el interior, dando un espesor total del cerramiento de 48 cm.

Parámetros:

Seguridad estructural

El peso propio de los distintos elementos que constituyen las fachadas se considerará al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc. Se considerarán como cargas lineales sobre la estructura. A efectos de la acción del viento se considerará el coeficiente de exposición según la ubicación y características de la vivienda.

Salubridad: Protección contra la humedad

Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente a la fachada, se tendrá en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que se ubica y el grado de exposición al viento. Para resolver las soluciones constructivas se tendrá en cuenta las características del revestimiento exterior previsto y del grado de impermeabilidad exigido en el CTE.

Salubridad: Evacuación de aguas

Existirá separación de aguas fecales y pluviales

Seguridad en caso de incendio

Propagación exterior; resistencia al fuego USO RESIDENCIAL - APARTAMENTO TEMPORAL (TURÍSTICO)

Distancia entre huecos de distintas edificaciones o sectores de incendios: se tendrá en cuenta la presencia de edificaciones colindantes y sectores de incendios en el edificio proyectado. Los parámetros adoptados suponen la adopción de las soluciones concretas que se reflejan en los planos de plantas, fachadas y secciones que componen el proyecto.

Mención especial a los elementos de separación de los Apartamentos con el LOCAL SIN USO de Planta Baja, los cuales deberán garantizar una Resistencia al Fuego que cumpla con el DB SI-CTE

En cuanto a la Accesibilidad por fachada; se tendrá en cuenta los parámetros dimensionales (ancho mínimo, altura mínima libre o gálibo y la capacidad portante del vial de aproximación. La altura de evacuación descendente es superior a 15 m e inferior a 50m (RESIDENCIAL VIVIENDA). La fachada existente cumple con los parámetros necesarios para facilitar el acceso a cada una de las plantas del edificio (altura de alfeizar, dimensiones horizontal y vertical, ausencia de elementos que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del edificio).

Seguridad de utilización

Se aplican todas las especificaciones referentes en el DB SU-CTE, prestando especial atención a fijación y resistencia de elementos de sujeción como barandillas y pasamanos.

Protección frente al ruido

Parámetros que determinan las previsiones técnicas

Ahorro de energía

Se tendrá en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática D2. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se tendrá en cuenta además la transmitancia media de los muros de cada fachada según su orientación, incluyendo en el promedio los puentes térmicos integrados en la fachada, la transmitancia media de huecos de fachadas para cada orientación y el factor solar modificado medio de huecos de fachadas para cada orientación.

Los cerramientos de fachadas se han diseñado para reducir el riesgo de aparición de humedades de condensación superficial e intersticial que puedan perjudicar sus características, evitando la formación de mohos en su superficie interior, que no se produzca una merma significativa en sus prestaciones térmicas o supongan un riesgo de degradación o pérdida de su vida útil.

B.2. Muros en contacto con espacios no habitables: En adelante M₂.

Descripción del sistema:

El cerramiento entre los apartamentos (habitables) y las zonas comunes de ascensor y escalera (espacios no habitables), se compondrá de un entramado doble arriostrado entre sí de tabiquería seca de doble placa de yeso laminado, con relleno de aislante de lana mineral, y chapa de seguridad de 0,6 mm en el interior, dando un espesor total de la solución constructiva de 20 cm.

Parámetros:

Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo

El peso propio de los distintos elementos que constituyen los muros se considerará al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc.

Se considerarán como cargas lineales sobre la estructura. A efectos de la acción del viento se considerará en coeficiente de exposición según la ubicación y características de la vivienda.

Salubridad

Para resolver las soluciones constructivas se tendrá en cuenta las características del cerramiento según el grado de impermeabilidad exigido en el DB-HS.

Seguridad en caso de incendio

Se considerará la resistencia al fuego exigida en el DB-SI para la adopción de las soluciones constructivas que garanticen dicha resistencia.

Protección frente al ruido

La parte ciega del cerramiento de fachada previsto en proyecto cumplirá con los parámetros establecidos en la normativa vigente.

Limitación de demanda energética

Las fachadas de la edificación proyectada, agrupado en sus cuatro orientaciones, poseerán unas características tales que limiten adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad donde se ubica, del uso del edificio y del régimen de verano y de invierno. Considerando la zona climática según el apéndice D, para la comprobación de la limitación de la demanda energética se tendrá en cuenta la transmitancia máxima definida en las tablas del documento básico HE sección 1º.

B3. Huecos (ventanas y conductos): En adelante H.

Descripción del sistema:

Son las partes modificables de la envoltura, permiten el control ambiental del edificio, regulando los intercambios de energía y aire entre el interior y el exterior, con el objetivo de mantener las condiciones ambientales del interior dentro de unos márgenes de comodidad frente a las condiciones climáticas.

Las carpinterías de los huecos (ventanas, puertas) en contacto con el exterior se caracterizan por su permeabilidad al aire, estas filtraciones han de ser controladas. Todos los huecos situados en los cerramientos verticales en contacto con el aire exterior de la vivienda se resolverán con carpintería de PVC color Blanco, con hojas abisagradas y doble acristalamiento de baja emisividad con vidrio Climalit 4/12/4 mm o Climalit Seguridad 3+3/10/3+3 mm, y con oscurecimientos mediante cortinaje interior. NO se prevé la colocación de Persianas.

Se contemplará todo de forma detallada en los planos de memoria de carpinterías.

Parámetros:

Seguridad estructural

Según el mapa de la figura D.1 del DB SE-AE, anejo D, a La Rioja le corresponde la zona B, con valor básico de la velocidad del viento $V_b = 27$ m/s, con una presión básica del viento $Q_b = 455,63$ Pa.

Considerando que el inmueble se localiza en una zona urbana, y en base a la situación de la fachada y de la altura H de la ventana con respecto al nivel del suelo, se obtiene la clasificación de resistencia al viento de la ventana según la norma UNE-EN-12210.

Salubridad:

Para la adopción del sistema correspondiente a los huecos de las fachadas, se tendrá en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que se ubica el edificio, así como su grado de exposición al viento. Para resolver las soluciones constructivas se tendrá en cuenta el grado de estanqueidad al agua de las carpinterías, así como las condiciones de punto singular de encuentro de la fachada con la carpintería, exigido en el DB HS-1 del CTE.

Según el mapa de zona pluviométrica de promedios que figuran en el CTE, a La Rioja le corresponden las zonas III y IV.

La clasificación necesaria se realiza de acuerdo con la norma UNE EN 12208.

El área efectiva total de las aberturas de ventilación que es necesario para el cumplimiento del DB HS-3 quedará justificado en el apartado de Salubridad.

Seguridad en caso de incendio

Se considerarán los mismos parámetros que la fachada $[M_1]$ al formar parte de ella.

Seguridad de utilización

En el diseño de las barreras de protección de los huecos de la fachada se considerará el desnivel existente entre la cota del pavimento acabado en el interior de cada planta con respecto a la rasante de la calle. También se garantizará la limpieza de los acristalamientos exteriores según lo indicado en el DB-SU.

Las superficies acristaladas situadas en las áreas con riesgo de impacto que no disponen de una barrera de protección, cumplirán con las condiciones que les sean aplicables conforme a lo establecido en la sección 2 del documento básico SU.

Protección frente al ruido

Se ha elegido la carpintería con una permeabilidad al aire, según la norma UNE EN 12207, con doble acristalamiento con vidrio 4/12/4 mm o 3+3/10/3+3, y se realizará según las condiciones constructivas dispuestas en la protección contra el ruido vigente.

Ahorro de energía

La permeabilidad al aire de las carpinterías y de los huecos de los cerramientos que limitan los espacios habitables del edificio con el ambiente exterior se determinarán en función del clima de la localidad en la que se ubican, según la zonificación climática establecida en el DB HE-1.

Se considerarán aceptables los huecos clasificados según la norma UNE EN 12207 para las distintas zonas climáticas.

B.2 Cubiertas en contacto con el aire: En adelante C₁

Descripción del sistema:

La Cubierta, ya ejecutada, es inclinada varias aguas, en dos niveles distintos hacia fachada principal debido al retranqueo de la misma, con una pendiente del 30,55%, formada por vigas de madera sobre la que se disponen pares de madera con entrevigado de yeso revoltón, y acabado superior mediante tejas cerámicas curvas fijadas a rastreles de madera.

Existen otras dos Cubiertas Planas; protegidas con Pintura con impermeabilizante.

Parámetros:

Seguridad estructural

El peso propio de los distintos elementos que constituyen las cubiertas se considerará al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc.

Salubridad: Protección contra la humedad

La cubierta existente del edificio limitará el riesgo previsible de presencia inadecuada de agua procedente de precipitaciones en el interior de ésta. La protección contra la humedad vendrá garantizada por la pendiente de la cubierta y el solape de las tejas.

Se garantiza la impermeabilización de la cubierta según los parámetros establecidos en el DB HS-1.

Salubridad: Evacuación de aguas

La recogida de aguas, ya ejecutada, se realiza mediante canalones de cobre (fachada a calle) o PVC (fachadas a patio) situados en los bordes inferiores de las pendientes, desaguando a bajantes también de cobre (fachada a calle) o PVC (fachadas a patio) que discurren exteriores a las fachadas. La sección de cualquiera de las bajantes se mantiene constante en todo su recorrido. Se garantiza la evacuación de las aguas con el cumplimiento del DB HS-5.

Seguridad en caso de incendio

Mantendrá su resistencia al fuego durante el tiempo necesario para que puedan cumplirse las exigencias básicas del DB-SI.

Seguridad de utilización

Se justifica según el cumplimiento del DB SU-1.

Protección frente al ruido

Se ha tenido en cuenta el cumplimiento de la normativa vigente justificado en la separata de protección contra el ruido.

Ahorro de energía

Poseerá unas características tales que limitará adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad donde se ubica, los apartamentos proyectados, y del régimen de verano y de invierno.

En la limitación de la demanda energética se tendrá en cuenta la transmitancia máxima definida en las tablas del DB-HE-1.

Se diseñará para reducir el riesgo de aparición de humedades de condensación superficial e intersticial que puedan perjudicar sus características evitando la formación de mohos en su superficie interior, que no se produzca una merma significativa en sus prestaciones térmicas o supongan un riesgo de degradación o pérdida de su vida útil.

Diseño y otros

Las soluciones adoptadas figurarán recogidas en los planos que componen la documentación gráfica del proyecto de ejecución.

B.3. Suelos en contacto con el terreno: En adelante S₁

Descripción del sistema:

En Planta Baja, la separación entre el terreno y el suelo de planta baja se realizará mediante solera armada de 15 cm de espesor ejecutada sobre encachado de grava y lámina de polietileno, con acabado superior mediante recrido de mortero y baldosa de gres recibida con cemento cola. Dando un espesor total de 20 cm.

Parámetros:

Seguridad estructural

El peso propio de los distintos elementos que constituyen los forjados se considerará al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc. En su diseño y dimensionado se ha tenido en cuenta la no existencia de nivel freático.

Salubridad

La protección frente a la humedad procedente del terreno se garantiza mediante el encachado de grava de 15 cm y la lámina de polietileno que actúa como barrera de vapor.

Seguridad en caso de incendio

La resistencia al fuego será suficiente según las exigencias que figuran en la justificación del DB SI.

Protección frente al ruido

No afecta aparentemente en el diseño del sistema.

Ahorro de energía

Considerando la zona climática según el apéndice D, y las características del cerramiento se alcanzará los índices establecidos en el DB HE-1.

Diseño y otros

Las soluciones adoptadas figurarán recogidas en los planos que componen la documentación gráfica del proyecto de ejecución.

B.4 Suelos en contacto con espacios no habitables: En adelante S₂

Descripción del sistema:

En la Planta Primera, el forjado unidireccional de viguetas de madera y entrevigado de yeso revoltón se recubrirá con 3 cm de aislante rígido de poliestireno extruido, recreado de mortero de 5 cm de espesor, y acabado superior de tarima laminada flotante sobre barrera de vapor, y con techo del local y el portal bajo los espacios habitados con techo suspendido de placas de yeso laminado resistente al fuego de 1,5 cm con aislamiento acústico de lana mineral de 4 cm.

Parámetros:

Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo
El peso propio de los distintos elementos que constituyen los forjados se considerará al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc.
Seguridad en caso de incendio
Se dispondrá de un acabado con propiedades de protección en la parte inferior del forjado para mejorar las condiciones establecidas en las exigencias del DB SI.
Protección frente al ruido
Se ha tenido en cuenta el cumplimiento de la normativa vigente justificado en el apartado de protección contra el ruido vigente.
Ahorro de energía
Considerando la zona climática según el apéndice D, y las características del cerramiento se alcanzará los índices establecidos en el DB HE-1 para los espacios que separa el cerramiento.
Diseño y otros
Las soluciones adoptadas figurarán recogidas en los planos que componen la documentación gráfica del proyecto de ejecución.

B.5. Suelos en contacto con el exterior. Cuerpos volados en contacto con la intemperie: En adelante S₃.

Descripción del sistema:

Elementos volados existentes de hormigón armado revestidos mediante enfoscado de mortero pintado, y protegidos mediante barandilla de forja esmaltada en negro.

Se incorporará una banda de 1 m de aislamiento mediante poliestireno extruido en la cara inferior y superior del forjado para evitar el puente térmico que se genera con la estructura del voladizo.

Parámetros:

Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo
Se considerará en el cálculo las posibles inestabilidades que puede ocasionar al resto de la estructura.
Seguridad de utilización
Para el diseño de los elementos volados se considerarán alturas libres con respecto al exterior conforme a las normas urbanísticas y el documento básico SUA.
Seguridad en caso de incendio
No afecta aparentemente en el diseño del subsistema.

Protección frente al ruido
Se considerarán los valores mínimos que debe cumplir el suelo en contacto con el aire exterior en función de los valores límite de aislamiento acústico entre un recinto protegido y el exterior indicados en la normativa vigente.
Ahorro de energía
Se tendrá en cuenta las posibles transmisiones que se pueden producir a través de la estructura, disponiendo una banda de aislamiento lineal en la zona en contacto con el voladizo.
Diseño y otros
Las soluciones adoptadas figurarán recogidas en los planos que componen la documentación gráfica del proyecto de ejecución.

B.6. Medianerías: En adelante M_D.

Descripción del sistema:

El cerramiento de las medianeras tendrá las mismas características constructivas que las fachadas M ₁ , sin necesidad de revestimiento exterior en las áreas a edificaciones contiguas.
El revestimiento interior hacia zonas habitables se realizará mediante trasdosado autoportante, dejando una cámara de aire de separación respecto a la hoja resistente de 1 cm, con perfilera de 4,8 cm, con aislante de lana de roca de 4,8 cm, con barrera de vapor, y doble placa de yeso de 1,25 cm hacia el interior, dando un espesor total del cerramiento de 48 cm, mientras que hacia espacios no habitables de zonas comunes del edificio, área de la escalera y del ascensor colindantes en el lindero este, el acabado interior de la hoja resistente de fábrica de ladrillo será mediante enfoscado con mortero de regularización y enlucido con yeso.

Parámetros:

Protección frente al ruido
Se considerarán los valores mínimos que debe cumplir este cerramiento en función de los valores límite de aislamiento acústico entre un recinto protegido y/o habitables con los elementos de medianería indicados en la normativa vigente.

C. SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN:

Se definen en este apartado los elementos de cerramiento y particiones interiores. Los elementos seleccionados cumplirán con las prescripciones del Código Técnico de la Edificación, cuya justificación se desarrolla en la memoria de proyecto de ejecución en los apartados específicos de cada Documento Básico.

Se entiende por partición interior, conforme al "Apéndice A: Terminología" del Documento Básico HE1, el elemento constructivo del edificio que divide su interior en recintos independientes. Pueden ser verticales u horizontales.

Se describirán también en este apartado aquellos elementos de la carpintería que forman parte de las particiones interiores (carpintería interior).

C1. Particiones interiores

Descripción del sistema:

Se realizarán a base de tabiquería seca de 9,8 cm de espesor, con dos placas de yeso laminado de 1,25 cm a ambas caras y perfiles de 4,8 cm, con lana mineral en el interior.
La separación entre los apartamentos y las zonas comunes de ascensor y escalera se compondrá de un entramado doble arriostrado entre sí de doble tabiquería seca de doble placa de yeso laminado, perfiles de 6,8 cm con doble relleno de aislante de lana mineral en el interior, y chapa de seguridad de 0,6 mm en el interior.

Parámetros:

Los parámetros básicos que se han tenido en cuenta a la hora de la elección de los elementos separadores han sido las condiciones de habitabilidad y seguridad.

Diseño y otros

Tabiquería según planos de referencia y mediciones.

C2. Carpintería interior

Descripción del sistema:

Puertas de paso abatibles y correderas de hojas ciegas de madera lacada en blanco, y puertas correderas acristaladas con marcos metálicos.

Parámetros:

Seguridad de utilización

Se tendrá en cuenta el impacto con elementos frágiles, atrapamiento y aprisionamiento, las alturas libres para los usos establecidos en el documento básico SU y la normativa de habitabilidad vigente al igual que los pasos libres que introduce la normativa de accesibilidad.

Salubridad

Se han considerado que las aberturas de pasos se encuentren alojada en la propia carpintería cuando la holgura existente entre la hoja y el suelo no fuese suficiente.

Diseño y otros

Puertas según planos de referencia y mediciones.

C3. Suelos separadores interiores

Descripción del sistema:

Forjado de viguetas de madera con entrevigado abovedado de yeso revoltón, o forjado de chapa colaborante tipo MT60 en los nuevos forjados que se puedan realizar, con un espesor total 10 cm, sobre los cuales se realizará un recrecido de mortero autonivelante de 5 cm de espesor, y acabado superior de tarima laminada flotante sobre barrera de vapor o con baldosas de gres en zonas húmedas, y con falso techo suspendido de placas de yeso laminado de 1,3 cm con aislamiento de lana mineral de 4 cm.

Parámetros:

Seguridad estructural

Se considerarán las bases del subsistema estructural.

Seguridad en caso de incendio

Se tendrá en cuenta la resistencia al fuego.

D. SISTEMA DE ACABADOS:

Relación y descripción de los acabados empleados en el edificio, así como los parámetros que determinan las previsiones técnicas y que influyen en la elección de los mismos.

D1. Revestimientos exteriores

Descripción del sistema:

Enfoscado de mortero existente pintado.
Molduras de piedra pintadas existentes en fachada principal.
Chapado de piedra en la planta baja de la fachada principal.

Parámetros:

Salubridad
Se tendrá en cuenta las características de permeabilidad.
Protección frente al ruido
La absorción acústica.
Diseño y otros
Otra variable de los revestimientos superficiales exteriores considerado ha sido el coeficiente de reflexión o reflectancia de los materiales empleados, que cumple con la doble función de reflexión luminosa y reflexión de la radiación térmica solar y la emisión infrarroja nocturna.

D2. Revestimientos interiores verticales

Descripción del sistema:

Alicatado con plaquetas de gres en zonas húmedas, y pintura plástica color a elegir o panelado de madera en el resto de estancias.

Parámetros:

Salubridad
Se ha tenido en cuenta las características como sus propiedades higiénicas.
Protección frente al ruido
La absorción acústica y la reducción del sonido reverberante.
Diseño y otros:
Otras variables fundamentales de diseño de los revestimientos superficiales interiores han sido el coeficiente de reflexión luminosa (reflectancia) de los materiales empleados, que cumple con la función de reflexión de la luz natural y artificial.

D3. Revestimientos interiores horizontales, falsos techos

Descripción del sistema:

Falsos techos de placas de yeso laminado con aislante acústico de lana mineral de 4 cm de espesor.

Parámetros:

Protección frente al ruido
La absorción acústica y la reducción del sonido reverberante.
Diseño y otros:
Otras variables de diseño de los revestimientos superficiales interiores han sido el coeficiente de reflexión luminosa (reflectancia) de los materiales empleados y la absorción acústica, que cumple con la función de reflexión de la luz natural y artificial.

D4. Solados

Descripción del sistema:

Moqueta en las zonas comunes, y baldosas de gres porcelánico en los cuartos húmedas, y tarima laminada flotante en el resto de zonas de los apartamentos. Todos ellos colocados sobre lámina acústica del tipo Impactodam.

Parámetros:

Seguridad de utilización

Se ha tenido en cuenta las características de resbaladidad y exigencias del DB SU.

Diseño y otros:

Permiten un ambiente seco y limpio, impidiendo la proliferación de microorganismos, la presencia de sustancias alérgicas, y la emisión de sustancias nocivas o insalubres.

D5. Cubierta

Descripción del sistema:

Teja curva cerámica tipo árabe y color rojo recibida con mortero de cemento, ya ejecutada.

Se pretende el Levantado de la misma para la Colocación de Aislamiento rígido, entablado de madera, Onduline Bajo teja y posterior recolocación de Teja retirada con un 40% de aporte de teja nueva.

Parámetros:

Seguridad de utilización

Se ha tenido en cuenta que sean resistentes al menos para labores de mantenimiento.

Salubridad

Se ha tenido en cuenta las características como sus propiedades de permeabilidad frente a la lluvia.

Diseño y otros:

El sistema de fijación en base a la pendiente o inclinación de la cubierta.

E. SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL:

Entendido como tal, la elección de materiales y sistemas que garanticen las condiciones de higiene, salud y protección del medioambiente, 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.

Las condiciones aquí descritas deberán ajustarse a los parámetros establecidos en el Documento Básico HS (Salubridad), y en particular a los siguientes:

HS 1
Protección frente a la humedad

Se elegirán materiales que garanticen las condiciones de higiene, salud y protección del medioambiente 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.

HS 2
Recogida y evacuación de residuos

Entorno dotado de los contenedores necesarios para la recogida de las diferentes basuras.

HS 3
Calidad del aire interior

Los apartamentos dispondrán 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.

F. SISTEMA DE SERVICIOS:

Se entiende por sistema de servicios el conjunto de servicios externos al edificio necesarios para el correcto funcionamiento de éste.

F1. Abastecimiento de agua

El edificio dispondrá 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.

Para la producción de Agua Caliente Sanitaria, se empleará una INSTALACIÓN AEROTÉRMICA que sustituya la instalación de paneles solares al estar el edificio en el casco histórico de Logroño.

F2. Evacuación de agua

El edificio dispondrá de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas en él de forma independiente con respecto a las precipitaciones atmosféricas y las escorrentías.

Existen varias Redes de Saneamiento entorno al Edificio: Una en la C/ Portales, otra en la C/ Caballerías y otra en la C/ Juan Lobo, si bien NO existe Red Municipal de Saneamiento Separativa en la Zona donde se ubica el Inmueble.

Una vez realizada consulta al departamento de Aguas del Ayuntamiento, se utilizará la Red de Saneamiento existente en la C/ Juan Lobo, a la cual se conectarán las redes interiores de aguas pluviales y fecales de la edificación mediante Red Separativa y Arquetas Registrables en el interior del Edificio y la correspondiente acometida a la única Red de Saneamiento existente en dicha calle .

F3. Suministro eléctrico

Dadas las necesidades de suministro eléctrico, y una vez consultado a IDE-GRUPO IBERDROLA, se plantea el suministro de electricidad mediante el cambio del CUADRO ELÉCTRICO situado en el CENTRO DE TRASFORMACIÓN de Chapiteles y la Posterior Canalización de tres tubos normalizados con nuevo tendido XZ1-3x240/150 AL mm2 hasta Armario Normalizado encastrado e Integrado en Fachada.

F4. Telefonía y Telecomunicaciones

Se preverá en el proyecto los espacios y conductos necesarios que se requieran según el proyecto de Telecomunicaciones realizado por el técnico competente.

F5. Recogida de basura

En el municipio en el que se sitúa el edificio, Logroño, solamente existe un sistema de recogida centralizada, donde el servicio de recogida retira los residuos de los contenedores de calle de superficie, no existiendo servicio de recogida puerta a puerta.

F6. Climatización

Como sistema de acondicionamiento higrotérmico se empleará una INSTALACIÓN de AEROTÉRMICA de calor para producción de aire frío o aire caliente según la época del año y las necesidades.

Otros

1.5. PRESTACIONES DEL ESTABLECIMIENTO

1.5.1. PRESTACIONES QUE SUPERAN LAS EXIGENCIAS DEL CTE EN PROYECTO

Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. Se indicarán en particular las acordadas entre promotor y proyectista que superen los umbrales establecidos en CTE.

Requisitos básicos:	Según CTE	En proyecto	Prestaciones según el CTE en proyecto
---------------------	-----------	-------------	---------------------------------------

Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	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.
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	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.
	DB-SU	Seguridad de utilización	DB-SU	De tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	Higiene, salud y protección del medioambiente, 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.
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	De tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
	DB-HE	Ahorro de energía y aislamiento térmico	DB-HE	De tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio. Cumple con la UNE EN ISO 13 370: 1999 "Prestaciones térmicas de edificios. Transmisión de calor por el terreno. Métodos de cálculo".
				Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio

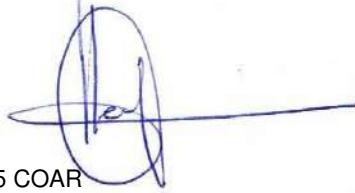
Funcionalidad		Utilización	ME / MC	De tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.
		Accesibilidad		De tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.
		Acceso a los servicios		De telecomunicación audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

1.5.2. LIMITACIONES DE USO DEL ESTABLECIMIENTO

Limitaciones de uso del establecimiento:	<p>El establecimiento solo podrá destinarse al uso previsto en el Proyecto de Apartamentos Turísticos.</p> <p>El presente Proyecto Básico, no habilita al inmueble para conseguir cédula de habitabilidad de los distintos apartamentos (no será posible, por tanto, residir en ellos, empadronarse, ni se adquieren derechos propios de las viviendas en términos urbanísticos).</p> <p>La dedicación de algunas de sus dependencias a uso distinto del proyectado, requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de licencia nueva. Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.</p>
--	--

Limitaciones de uso de las dependencias:	El local comercial, el cual no es objeto de este proyecto, se diseñará, llegado el caso, para su uso destinado a la actividad hostelera (cafetería), compatible con el uso residencial según determina la normativa urbanística.
Limitación de uso de las instalaciones:	Las instalaciones se calcularán según dispone la normativa vigente. Los distintos apartamentos forman parte de una unidad de gestión para la que se solicitará la licencia de actividad. No podrá por tanto optarse por contratos de suministros únicos e independientes para cada uno de ellos (luz, agua, etc.).

En Logroño, Agosto de 2023



El arquitecto Col. 755 COAR

Héctor Zúñiga Cuesta

2. CUMPLIMIENTO DEL CTE

JUSTIFICACIÓN DE LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO POR
REQUISITOS BÁSICOS Y EN RELACIÓN CON LAS EXIGENCIAS
BÁSICAS DEL CTE – PROYECTO BÁSICO

2. CUMPLIMIENTO DEL CTE - PROYECTO BÁSICO

Para asegurar el cumplimiento de las exigencias básicas contenidas en la parte I del CTE, se hace uso de la normativa básica vigente en aplicación de las disposiciones transitorias del Real Decreto 314/2006 del 17 de marzo. Además, en la documentación de fin de obra, cuándo se emita, se dejará cumplida constancia de:

- a) Las verificaciones y pruebas de servicio realizadas para comprobar las prestaciones finales del edificio.
- b) Las modificaciones autorizadas por el director de obra.

Además, se incluirán:

- c) La relación de controles efectuados durante la dirección de obra y sus resultados.
- d) Las instrucciones de uso y mantenimiento.

2.1. SEGURIDAD ESTRUCTURAL. CUMPLIMIENTO DB-SE

El DB-SE constituye la base para los Documentos Básicos siguientes y se utilizará juntamente con ellos:

	apartado		Procede	No procede
DB-SE	3.1.1.	Seguridad estructural:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DB-SE-AE	3.1.2.	Acciones en la edificación	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DB-SE-C	3.1.3.	Cimentaciones	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DB-SE-A	3.1.7.	Estructuras de acero	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DB-SE-F	3.1.8.	Estructuras de fábrica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DB-SE-M	3.1.9.	Estructuras de madera	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Deberán tenerse en cuenta, además, las especificaciones de la normativa siguiente:

	apartado		Procede	No procede
NCSE	3.1.4.	Norma de construcción sismorresistente	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CE	3.1.5.	Código Estructural	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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 10. Exigencias básicas de seguridad estructural (SE).

1. El objetivo del requisito básico «Seguridad estructural» consiste en asegurar que el edificio tiene un comportamiento estructural adecuado frente a las acciones e influencias previsibles a las que pueda estar sometido durante su construcción y uso previsto.
2. Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, fabricarán, construirán y mantendrán de forma que cumplan con una fiabilidad adecuada las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes.
3. Los Documentos Básicos «DB SE Seguridad Estructural», «DB-SE-AE Acciones en la edificación», «DB-SE-C Cimientos», «DB-SE-A Acero», «DB-SE-F Fábrica» y «DB-SE-M Madera», especifican 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 estructural.
4. Las estructuras de hormigón están reguladas por la Instrucción de Hormigón Estructural vigente.

10.1 Exigencia básica SE 1: Resistencia y estabilidad: la resistencia y la estabilidad serán las adecuadas para que no se generen riesgos indebidos, de forma que se mantenga la resistencia y la estabilidad frente a las acciones e influencias previsibles durante las fases de construcción y usos previstos de los edificios, y que un evento extraordinario no produzca consecuencias desproporcionadas respecto a la causa original y se facilite el mantenimiento previsto.

10.2 Exigencia básica SE 2: Aptitud al servicio: la aptitud al servicio será conforme con el uso previsto del edificio, de forma que no se produzcan deformaciones inadmisibles, se limite a un nivel aceptable la probabilidad de un comportamiento dinámico inadmisibles y no se produzcan degradaciones o anomalías inadmisibles.

El cumplimiento y justificación del DB-SE se desarrollará en el Proyecto de Ejecución.

2.2. SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO. CUMPLIMIENTO DB-SI

De acuerdo con los artículos 5, 9 y 11 de la parte 1 del CTE y el punto IV del DB-SI, para el cumplimiento de la exigencia básica de seguridad en caso de incendio se opta por adoptar soluciones técnicas basadas en el DB-SI.

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.

2.2.1. CRITERIOS GENERALES DE APLICACIÓN

Según se considera en el Anejo A Terminología (CTE-DB-SI), los apartamentos turísticos se recogen dentro de la definición de Uso Residencial Público:

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

Sin embargo, en el propio Anejo A Terminología del DB-SI con comentarios del Ministerio de Fomento (versión 2 agosto 2019), se indica en la definición de Uso Residencial Público, respecto a los apartamentos turísticos la siguiente consideración:

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

Además, en el mismo DB-SI con comentarios del Ministerio de Fomento (versión 2 agosto 2019), seguidamente a lo anteriormente expuesto, se aclara con respecto a los apartamentos turísticos en edificios de uso residencial vivienda lo que a continuación se expone:

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

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

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

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

En conclusión, el proyecto al ser de apartamentos turísticos en su totalidad, y no disponer de los servicios comunes estipulados en la definición de Uso Residencial Público del presente DB-SI, se clasifica como uso RESIDENCIAL VIVIENDA para los objetivos de los documentos básicos DB SI y DB SUA, con independencia de que sean considerado Residencia Eventual según el PGOU (otros usos residenciales) o Edificio de Apartamentos turísticos (según la normativa turística).

Respecto al local hostelero en planta baja, el cual no es objeto de este proyecto, aunque hay que considerarlo dado que forma parte del edificio y delimita con el establecimiento de uso Residencial Vivienda que conforma el presente proyecto, su uso correspondiente quedará definido cuando se desarrolle un proyecto específico del mismo.

Las obras proyectadas tienen la consideración de OBRAS DE REFORMA Y REHABILITACIÓN.

Las obras de Reforma NO menoscabarán las condiciones de seguridad preexistentes, en el caso de que estas sean menos estrictas que las contempladas en el DB.

El Edificio en la actualidad carece de las medidas de protección contra incendios necesarias. Es por ello que, dado que se altera los espacios comunes de circulación de Portal, rellanos y comunicación vertical (Escalera de evacuación y Ascensor), los nuevos espacios han de adecuarse a las condiciones de seguridad establecidas en este Documento Básico.

SI 1. PROPAGACIÓN INTERIOR

Se limitará el riesgo de propagación del incendio por el interior del edificio.

1.1. Compartimentación en sectores de incendio

Las distintas zonas del Edificio se agruparán en sectores de incendio, en las condiciones que se establecen en la tabla 1.1 (CTE DB SI 1 Propagación interior), que se compartimentan mediante elementos cuya resistencia al fuego satisface las condiciones establecidas en la tabla 1.2 (CTE DB SI 1 Propagación interior).

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

Todo establecimiento, es decir, toda zona del Edificio destinada a ser utilizada bajo una titularidad diferenciada, bajo un régimen no subsidiario respecto del resto del edificio y cuyo proyecto de obras de construcción o reforma, así como el inicio de la actividad prevista, sean objeto de control administrativo, debe constituir sector de incendio diferenciado del resto del edificio.

Por lo que en el edificio, el LOCAL de Planta Baja debe constituirse como sector independiente del resto del edificio.

El DB-SI en su Sección SI 1, propagación interior, establece en la Tabla 1.2 (Resistencia al fuego de las paredes, techos y puertas que delimitan sectores de incendio) para las paredes y techos que separan un elemento de uso Comercial o Pública Concurrencia del resto del edificio con altura de

evacuación menor a 15 m, una resistencia al fuego de EI 90. Sería el uso más desfavorable, a efectos de protección contra incendios, de un local del cual se desconoce su uso.

Sin embargo, en opinión del técnico firmante, en el supuesto caso de tratarse de un Local con USO ADMINISTRATIVO O DOCENTE; por ejemplo, al tener una superficie construida inferior a 500 m², NO constituiría un sector de incendios diferenciado del resto del edificio con uso Residencial Vivienda a efectos de aplicación del DB-SI.

Vemos por tanto que el requisito a implementar desde el punto de vista de los incendios es DEPENDIENTE DEL USO Y ACTIVIDAD del propio Local, con lo que éste, en todo caso deberá presentar en su propia Licencia de Actividad los aislamientos que se requiera según sea el caso y la actividad que se llegue a desarrollar (sean estos aislamientos de incendio, acústicos o de cualquier otra índole).

Hay que tener en cuenta que la Resistencia del propio Forjado se establece para proteger a las Plantas superiores para un incendio en las inferiores, lo que redundará en que la protección a establecer depende de la actividad del Local inferior (como hemos comentado, puede darse el caso que no requiera la consideración de sector independiente, dadas sus dimensiones, y según su futuro uso).

En cualquier caso, para garantizar dicha Resistencia al fuego de las paredes y techos que separan al establecimiento de apartamentos turísticos respecto al Local sin Uso, se adoptarán recubrimientos mediante placas de yeso laminado resistentes al fuego a ambos lados del tabique separador y en el techo del local. De esta forma se conseguirá la resistencia EI 90 mínima requerida.

En el uso Residencial Vivienda, la superficie construida del sector de incendio no debe exceder de 2.500 m² y los elementos que separan las viviendas entre sí deben ser al menos EI 60.

Se comprueba la idoneidad técnica del edificio para el cumplimiento del Documento Básico de protección contra incendios. El edificio se desarrolla en dos sectores, el de Apartamentos Turísticos de uso Residencial Vivienda objeto del presente proyecto, con plantas sobre rasante en edificio con altura de evacuación $h \leq 20$ m, y el de Local en Planta Baja, cuyo proyecto de obras no se desarrolla en el presente proyecto, no es área de actuación, y por tanto el uso y las condiciones de protección contra incendios a cumplir en dicho local serán establecidas en su proyecto específico cuando se desarrolle.

La resistencia al fuego de los elementos separadores de los sectores de incendio debe satisfacer las condiciones que se establecen en la tabla 1.2 *Resistencia al fuego de las paredes, techos y puertas que delimitan sectores de incendio* de esta Sección del DB-SI.

Sectores de incendio							
Sector	Sup. construida(m ²)		Uso previsto ⁽¹⁾	Resistencia al fuego del elemento compartimentador ⁽²⁾			
				Paredes y techos ⁽³⁾		Puertas paso sector ⁽⁴⁾	
	Norma	Proyecto		Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
RESIDENCIAL VIVIENDA	≤2.500	2.090,89 m²	Residencial Vivienda	EI 60	EI 60	EI ₂ 30-C5	-
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). ⁽³⁾ Los techos tienen una característica 'REI', al tratarse de elementos portantes y compartimentadores de incendio. ⁽⁴⁾ EI ₂ t-C5 siendo t la mitad del tiempo de resistencia al fuego requerido a la pared en la que se encuentre, o bien la cuarta parte cuando el paso se realice a través de un vestíbulo de independencia y de dos puertas.							

1.2. Locales de riesgo especial

Los locales y zonas de riesgo especial integrados en los edificios se clasifican conforme los grados de riesgo alto, medio y bajo según los criterios que se establecen en la tabla 2.1 (CTE DB SI 1 Propagación interior). Los locales y las zonas así clasificados deben cumplir las condiciones que se establecen en la tabla 2.2 (CTE DB SI 1 Propagación interior).

El cuarto de limpieza de planta baja, al tener un volumen inferior a los 100 m³ no es calificable como de riesgo especial.

En el caso del cuarto para contadores de electricidad precisan cumplir ninguna condición de compartimentación respecto del sector de riesgo mínimo.

Local o zona	Superficie / volumen construida (m ²) (m ³)		Nivel de riesgo	Vestíbulo de independencia		Resistencia al fuego del elemento compartimentador (y sus puertas)		Resistencia al fuego de la estructura portante	
	Norma	Proyecto		Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
Cuarto basuras	100 < V ≤ 200	9,71	-	-	-	-	-	-	-
Cuarto eléctrico	100 < V ≤ 200	7,34	-	-	-	-	-	-	-
Disp. instalaciones planta bajocubierta	70 ≤ P ≤ 200 kW	Sin máquina	-	-	-	-	-	-	-

1.3. Espacios ocultos. Paso de instalaciones a través de elementos de compartimentación de incendios

La compartimentación contra incendios de los espacios ocupables tendrá continuidad en los espacios ocultos, tales como patinillos, cámaras, falsos techos, suelos elevados, etc., salvo cuando éstos se compartimentan 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 en los elementos de compartimentación de incendio se mantendrá 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, se optará por una de las siguientes alternativas:

- Mediante elementos que, en caso de incendio, obturen automáticamente la sección de paso y garanticen en dicho punto una resistencia al fuego al menos igual a la del elemento atravesado; por ejemplo, una compuerta cortafuegos automática El $t(i \leftrightarrow o)$ ('t' es el tiempo de resistencia al fuego requerido al elemento de compartimentación atravesado), o un dispositivo intumescente de obturación.
- Mediante elementos pasantes que aporten una resistencia al menos igual a la del elemento atravesado, por ejemplo, conductos de ventilación El $t(i \leftrightarrow o)$ ('t' es el tiempo de resistencia al fuego requerido al elemento de compartimentación atravesado).

Los componentes de las instalaciones eléctricas (cables, tubos, regletas, armarios, etc.) se proyectarán cumpliendo con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (Decreto 842/2002, de 2 de agosto) y sus Instrucciones técnicas complementarias.

1.4. Reacción al fuego de elementos constructivos, decorativos y de mobiliario

Los elementos constructivos utilizados cumplirán las condiciones de reacción al fuego que se establecen en la tabla 4.1 (CTE DB SI 1 Propagación interior).

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

Situación del elemento	Revestimiento ⁽¹⁾			
	De techos y paredes ⁽²⁾⁽³⁾		De suelos ⁽²⁾	
	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
Espacios ocultos no estancos: patinillos, falsos techos ⁽⁴⁾	B-s3, d0	B-s3, d0	B _{FL} -s2 ⁽⁵⁾	B _{FL} -s2
Recinto de riesgo especial bajo	B-s1,d0	-	B _{FL} -s1	-

⁽¹⁾ Siempre que se supere el 5% de las superficies totales del conjunto de las paredes, del conjunto de los techos o del conjunto de los suelos del recinto considerado.
⁽²⁾ Incluye las tuberías y conductos que transcurren por las zonas que se indican sin recubrimiento resistente al fuego. Cuando se trate de tuberías con aislamiento térmico lineal, la clase de reacción al fuego será la que se indica, pero incorporando el subíndice 'L'.
⁽³⁾ Incluye a aquellos materiales que constituyan una capa, contenida en el interior del techo o pared, que no esté protegida por otra que sea EI 30 como mínimo.
⁽⁴⁾ Excepto en falsos techos existentes en el interior de las viviendas.
⁽⁵⁾ Se refiere a la parte inferior de la cavidad. Por ejemplo, en la cámara de los falsos techos se refiere al material situado en la cara superior de la membrana. En espacios con clara configuración vertical (por ejemplo, patinillos), así como cuando el falso techo esté constituido por una celosía, retícula o entramado abierto con una función acústica, decorativa, etc., esta condición no es aplicable.

SI 2 PROPAGACIÓN EXTERIOR

Se limitará el riesgo de propagación del incendio por el exterior, tanto en el edificio considerado como a otros edificios.

2.1. Medianerías y fachadas

Los elementos verticales separadores de otro edificio serán al menos EI 120, como en medianeras.

NO hay riesgo de propagación exterior horizontal ni vertical del incendio a través de las fachadas a calle y al patio trasero a los edificios colindantes, ya que los puntos de sus fachadas con una resistencia al fuego menor a EI 60, están separados una distancia "d" en proyección horizontal en función del ángulo "α" formado por los planos exteriores de dichas fachadas mayor a la exigida.

La clase de reacción al fuego de los materiales que ocupen más del 10% de la superficie del acabado exterior de las fachadas o de las superficies interiores de las cámaras ventiladas que dichas fachadas puedan tener, será B-s3 d2 o mejor hasta una altura de 3,5 m como mínimo, en aquellas fachadas cuyo arranque inferior sea accesible al público, desde la rasante exterior o desde una cubierta; y en toda la altura de la fachada cuando ésta tenga una altura superior a 18 m, con independencia de dónde se encuentre su arranque.

Dado que la fachada tiene una altura de 19,19 m, superior a 18 m, es necesario que toda la fachada tendrá una reacción al fuego B-s3 d2 o mejor el acabado exterior de la fachada; que se cumple con la hoja resistente actual con el acabado de enfoscado de mortero pintado.

2.2. Cubiertas

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

Los materiales que ocupen más del 10% del revestimiento o acabado exterior de las zonas de cubierta situadas a menos de 5 m de distancia de la proyección vertical de cualquier zona de fachada, del mismo o de otro edificio, cuya resistencia al fuego no sea al menos EI 60, incluida la cara superior de los voladizos cuyo saliente exceda de 1 m, así como los lucernarios, claraboyas y cualquier otro elemento de iluminación o ventilación, deben pertenecer a la clase de reacción al fuego B_{ROOF} (t1).

No existirá riesgo alguno de propagación del incendio entre zonas de cubierta, ya que el revestimiento de la misma que ocupan más del 10 % (las tejas cerámicas) tendrá una resistencia al fuego superior a EI60 y una resistencia REI 60 en una franja de 0,50 m de anchura respecto a las edificaciones colindantes cuya cubierta se sitúa a un nivel inferior.

Distancia entre huecos	Distancia (m)						Altura (m) ⁽¹⁾		
	Norma						Proyecto		
Ventana medianil noroeste P.4ª- Acceso cubierta nº1 C/ Marqués San Nicolás	≥ 2,50						1,00		
⁽¹⁾ En el encuentro entre una cubierta y una fachada que pertenezcan a sectores de incendio o a edificios diferentes, la altura h sobre la cubierta a la que deberá estar cualquier zona de fachada cuya resistencia al fuego no sea al menos EI 60 será la que se indica a continuación, en función de la distancia d de la fachada, en proyección horizontal, a la que esté cualquier zona de la cubierta cuya resistencia al fuego tampoco alcance dicho valor.									
d (m)	≥ 2,50	2,00	1,75	1,50	1,25	1,00	0,75	0,50	0
h (m)	0	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00	3,50	4,00	5,00

NO existe riesgo de propagación exterior del incendio por la ventana del medianil oeste, dado que se sitúa a una altura de 1m por encima de la Cubierta de dicho edificio colindante.

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.

3.1. Compatibilidad de los elementos de evacuación

Los elementos de evacuación del edificio no deben cumplir ninguna condición especial de las definidas en el apartado al estar destinado a Uso Residencial Vivienda.

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

El cálculo de la ocupación del edificio se ha resuelto mediante la aplicación de los valores de densidad de ocupación indicados en la tabla 2.1 (DB SI 3), en función del uso y superficie útil de cada zona de incendio del edificio.

En el recuento de las superficies útiles para la aplicación de las densidades de ocupación, se ha tenido en cuenta el carácter simultáneo o alternativo de las distintas zonas del edificio, según el régimen de actividad y uso previsto del mismo, de acuerdo al punto 2.2 (DB SI 3).

- (1) Superficie útil con ocupación no nula, Sútil (m^2). Se contabiliza por planta la superficie afectada por una densidad de ocupación no nula, considerando 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 SI 3).
- (2) Densidad de ocupación, ρ_{ocup} (m^2/p); aplicada a los recintos con ocupación no nula del sector, en cada planta, según la tabla 2.1 (DB SI 3).
- (3) Ocupación de cálculo, P_{calc} , en número de personas. Se muestran entre paréntesis las ocupaciones totales de cálculo para los recorridos de evacuación considerados, resultados de la suma de ocupación en la planta considerada más aquella procedente de plantas sin origen de evacuación, o bien de la aportación de flujo de personas de escaleras, en la planta de salida del edificio, tomando los criterios de asignación del punto 4.1.3 (DB SI 3).
- (4) Número de salidas de planta exigidas y ejecutadas, según los criterios de ocupación y altura de evacuación establecidos en la tabla 3.1 (DB SI 3).
- (5) Longitud máxima admisible y máxima en proyecto para los recorridos de evacuación de cada planta y sector, en función del uso del mismo y del número de salidas de planta disponibles, según la tabla 3.1 (DB SI 3).

El número de salidas necesarias y la longitud máxima de los recorridos de evacuación asociados, se determinan según lo expuesto en la tabla 3.1 (DB SI 3), en función del uso Residencial Vivienda, la ocupación calculada (**inferior a 500 personas por tratarse de salida de Edificio de viviendas**) y de la altura de evacuación descendente (**inferior a los 28 m**). En los casos donde se necesite o proyecte más de una salida, se aplican las hipótesis de asignación de ocupantes del punto 4.1 (DB SI 3), tanto para la inutilización de salidas a efectos de cálculo de capacidad de las escaleras, como para la determinación del ancho necesario de las salidas, establecido conforme a lo indicado en la tabla 4.1 (DB SI 3).

En la planta de desembarco de las escaleras, se añade a los recorridos de evacuación el flujo de personas que proviene de las mismas, con un máximo de 160 A personas (siendo 'A' la anchura, en metros, del desembarco de la escalera), según el punto 4.1.3 (DB SI 3); y considerando el posible carácter alternativo de la ocupación que desalojan, si ésta proviene de zonas del edificio no ocupables simultáneamente, según el punto 2.2 (DB SI 3).

Las zonas de ocupación ocasional y accesibles únicamente a efectos de mantenimiento, como salas de máquinas, locales para material de limpieza, trasteros y todos los locales comunes, a efectos de cálculo tienen ocupación nula.

Tomando las superficies útiles de Vivienda establecidos en el Proyecto para el cálculo de la ocupación, con 20 m² por persona en uso residencial vivienda, se obtiene una ocupación de 3 personas por vivienda en Plantas elevadas y de 2 personas en la vivienda de Planta Bajocubierta, lo que supone una ocupación total de 67 personas.

RECINTO, PLANTA, SECTOR	USO PREVISTO	SUP. ÚTIL (m ²)	Dens. Ocupación (m ²)	Ocupación pers	Ocupación pers. Apartamentos T.	Número de salidas		Recorridos de evacuación (m)	
						Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
P.B. Cuarto basuras	Res. Vivienda	9,71	0	0	0	-	-	-	-
P.B. Cuarto eléctrico	Res. Vivienda	7,34	0	0	0	-	-	-	-
P.1º Apt. 101	Res. Vivienda	36,07	20	2	4	1	1	25	<25
P.1º Apt. 102	Res. Vivienda	40,51	20	2	4	1	1	25	<25
P.1º Apt. 103	Res. Vivienda	38,42	20	2	4	1	1	25	<25
P.1º Apt. 104	Res. Vivienda	37,53	20	2	4	1	1	25	<25
P.1º Apt. 105	Res. Vivienda	35,93	20	2	4	1	1	25	<25
P.1º Apt. 106	Res. Vivienda	33,59	20	2	4	1	1	25	<25
P.1º Apt. 107	Res. Vivienda	35,83	20	2	4	1	1	25	<25
P.1º Apt. 108	Res. Vivienda	37,39	20	2	4	1	1	25	<25
P.1º Oficio	Res. Vivienda	6,16	0	0	0	-	-	-	-
P.2º Apt. 201	Res. Vivienda	35,56	20	2	4	1	1	25	<25
P.2º Apt. 202	Res. Vivienda	40,28	20	2	4	1	1	25	<25
P.2º Apt. 203	Res. Vivienda	35,18	20	2	4	1	1	25	<25
P.2º Apt. 204	Res. Vivienda	36,08	20	2	4	1	1	25	<25
P.2º Apt. 205	Res. Vivienda	34,14	20	2	4	1	1	25	<25
P.2º Apt. 206	Res. Vivienda	32,71	20	2	4	1	1	25	<25
P.2º Apt. 207	Res. Vivienda	33,99	20	2	4	1	1	25	<25
P.2º Apt. 208	Res. Vivienda	34,04	20	2	4	1	1	25	<25
P.2º Oficio	Res. Vivienda	6,16	0	0	0	-	-	-	-
P.3º Apt. 301	Res. Vivienda	35,65	20	2	4	1	1	25	<25
P.3º Apt. 302	Res. Vivienda	39,71	20	2	4	1	1	25	<25
P.3º Apt. 303	Res. Vivienda	34,51	20	2	4	1	1	25	<25
P.3º Apt. 304	Res. Vivienda	34,5	20	2	4	1	1	25	<25
P.3º Apt. 305	Res. Vivienda	33,08	20	2	4	1	1	25	<25
P.3º Apt. 306	Res. Vivienda	32,13	20	2	4	1	1	25	<25
P.3º Apt. 307	Res. Vivienda	33,41	20	2	4	1	1	25	<25
P.3º Apt. 308	Res. Vivienda	34,05	20	2	4	1	1	25	<25
P.3º Oficio	Res. Vivienda	6,16	0	0	0	-	-	-	<25
P.4º Apt. 401	Res. Vivienda	34,59	20	2	4	1	1	25	<25
P.4º Apt. 402	Res. Vivienda	39,79	20	2	4	1	1	25	<25
P.4º Apt. 403	Res. Vivienda	34,52	20	2	4	1	1	25	<25
P.4º Apt. 404	Res. Vivienda	34,52	20	2	4	1	1	25	<25
P.4º Apt. 405	Res. Vivienda	33,07	20	2	4	1	1	25	<25
P.4º Apt. 406	Res. Vivienda	33,68	20	2	4	1	1	25	<25
P.4º Apt. 407	Res. Vivienda	34,44	20	2	4	1	1	25	<25
P.4º Apt. 408	Res. Vivienda	34,09	20	2	4	1	1	25	<25
P.4º Oficio	Res. Vivienda	6,16	0	0	0	-	-	-	-
P.5º Apartamento	Res. Vivienda	59,37	20	3	4	1	1	25	<25
TOTAL OCUPACIÓN				67	132				

Si bien este técnico entiende que deberá contemplarse la ocupación como Apartamentos turísticos y no como Vivienda, lo que supone una ocupación total de 132 personas.

3.3. Dimensionado de los medios de evacuación

A efectos del cálculo de la capacidad de evacuación de las escaleras y de la distribución de los ocupantes entre ellas, cuando existan varias, no es preciso suponer inutilizada en su totalidad alguna de las escaleras protegidas, de las especialmente protegidas o de las compartimentadas como los sectores de incendio, existentes. En cambio, cuando deban existir varias escaleras y estas sean no protegidas y no compartimentadas, debe considerarse inutilizada en su totalidad alguna de ellas, bajo la hipótesis más desfavorable.

Recinto, planta, sector	Uso previsto	PUERTAS DE SALIDA (m)		PUERTAS Y PASOS (m)		PASILLOS (m)	
		Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
Plantas Superiores	Res. Vivienda	$\geq 0,80$	0,90	$\geq \frac{P}{200}$ $\geq 0,80$	0,80	$\geq \frac{P}{200}$ $\geq 1,00$	$\geq 1,20$
Planta baja	Res. Vivienda	$\geq 0,80$	0,90	$\geq \frac{P}{200}$ $\geq 0,80$	0,80	$\geq \frac{P}{200}$ $\geq 0,80$	$\geq 1,20$

- Puertas y pasos $A \geq P / 200 \geq 0,80$ m

La anchura de toda hoja de puerta no debe ser menor que 0,80 m, ni exceder de 1,23 m.

Las puertas en el recorrido de evacuación desde los Vestíbulos de Distribución de los Apartamentos hacia la Escalera protegida, dispondrán de una hoja de de paso libre una vez abierta de 0,90 m. Mientras, la anchura de los pasos a lo largo de los rellanos será de 1,20 m como mínimo, por lo que se superarán los 0,80 metros exigidos para la evacuación.

- Pasillos y rampas $A \geq P / 200 \geq 1,00$ m

La anchura mínima es 0,80 m en pasillos previstos para 10 personas, como máximo, y estas sean usuarios habituales.

El pasillo en Portal desde el Ascensor y el cuarto de limpieza hasta la salida del Edificio, contará con una anchura mínima de 1,20 m, superior por tanto a 1 m de anchura exigido.

$$A \geq P / 200 \geq 1,00 \text{ m}$$

$$1,20\text{m} > 14/200$$

$$1,20\text{m} > 1,00\text{m}$$

- Escaleras protegidas para evacuación descendente $A \geq P / 160$

La evacuación del Edificio de uso Residencial Vivienda es descendente con una altura de evacuación máxima de 19,19 m. Con un total de 132 personas en el tramo más desfavorable para evacuación de la escalera descendente del edificio, a efectos de evacuación en el tramo más desfavorable de la escalera, en el portal, se ha de superar los 0,85 m de anchura de la escalera. Como se cuanta con una anchura de escalera de 1,43 m se cumplirá holgadamente.

$$A \geq P / 160$$

$$0,90 > 12/160$$

$$0,90\text{m} > 0,075\text{m}$$

Respecto a la anchura de las escaleras para evacuación, en el DA DB-SUA/2 Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes, un Documento de Apoyo al Documento Básico DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad, en su Anejo B sobre la instalación de ascensor en edificios de vivienda colectivas indica, y en concreto en su apartado B.4 respecto a incidencia en otras condiciones del CTE distintas de la accesibilidad, indica la siguiente incidencia en las condiciones del DB SI:

- B.4.2 Incidencia en las condiciones del DB SI

Se permite la reducción de la anchura de escaleras previstas para la evacuación hasta:

- 0,80 m y no menos de $P/160$ en escaleras previstas para evacuación descendente.

- 0,80 m y no menos de $P/(160-10h)$ en escaleras previstas para evacuación ascendente.

Cabe la posibilidad de reducir la anchura de la escalera hasta las condiciones anteriormente citadas para obtener unas dimensiones de la cabina que consigan el mayor grado posible de adecuación efectiva, incluso aunque no se puedan alcanzar las mínimas establecidas para usuarios de silla de ruedas en el apartado B.2.

En los casos en que sea necesario reducir las dimensiones de la escalera, deben adoptarse medidas compensatorias que favorezcan la circulación de los ocupantes y las condiciones de seguridad durante la evacuación.

3.4. Protección de las escaleras

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

Escalera	Sentido de evacuación (asc./desc.)	Altura de evacuación (m)	Protección		Vestíbulo de independencia		Ventilación			
			Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Natural (m ²)		Forzada	
							Norma	Proy.	Norma	Proyecto
Residencial Vivienda	Descend.	19,19	Protegida	Protegida	Si	Si	Si	Si	-	-

Al tratarse de un Edificio de uso Residencial Vivienda con una altura de evacuación de 19,19 metros; es decir mayor a 15m y menor a 50m desde la Planta más alta, la escalera será PROTEGIDA y dispondrá de Vestíbulos Independientes.

Los paramentos de estos Vestíbulos y su separación con la Escalera Protegida tendrán una resistencia al fuego EI120; garantizando las puertas una resistencia de EI2 60-C5.

La Escalera para evacuación descendente cumplirá en todas sus plantas respectivas las condiciones más restrictivas de las correspondientes a los usos de los sectores de incendio con los que comuniquen en dichas plantas, que en el caso del proyecto es un mismo sector de uso Residencial Vivienda.

La capacidad de evacuación de la Escalera Protegida, que es la existente, al tener una anchura de 1,43 m y ser de evacuación descendente, es de 229 ocupantes, muy superior a los 132 ocupantes estimados.

3.5. Puertas situadas en recorridos de evacuación

Las puertas previstas como salida de Planta o de Edificio y las previstas para la evacuación de más de 50 personas serán abatibles con eje de giro vertical y su sistema de cierre, o bien no actuará mientras haya actividad en las zonas a evacuar, o bien consistirá en un dispositivo de fácil y rápida apertura desde el lado del cual provenga dicha evacuación, sin tener que utilizar una llave y sin tener que actuar sobre más de un mecanismo. Las anteriores condiciones no son aplicables cuando se trate de puertas automáticas.

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

- prevista para el paso de más de 200 personas en edificios de uso Residencial Vivienda o de 100 personas en los demás casos, o bien.
- prevista para más de 50 ocupantes del recinto o espacio en el que esté situada.

No se prevé ninguna puerta por la que vayan a pasar más de 50 ocupantes en los distintos recintos, ni más de 200 personas para el resto de las puertas. La puerta de salida del edificio será abatible y tendrá un dispositivo de fácil apertura mediante manilla.

3.6. Señalización de los medios de evacuación

Se utilizarán las señales de evacuación definidas en la norma UNE 23034:1988, conforme a los siguientes criterios:

- Las salidas de recinto, planta o edificio tendrán una señal con el rótulo "SALIDA", excepto en edificios de uso Residencial Vivienda y, en otros usos, cuando se trate de salidas de recintos cuya superficie no exceda de 50 m², sean fácilmente visibles desde todo punto de dichos recintos y los ocupantes estén familiarizados con el edificio.
- La señal con el rótulo "Salida de emergencia" debe utilizarse en toda salida prevista para uso exclusivo en caso de emergencia.
- Deben disponerse señales indicativas de dirección de los recorridos, visibles desde todo origen de evacuación desde el que no se perciban directamente las salidas o sus señales indicativas y, en particular, frente a toda salida de un recinto con ocupación mayor que 100

personas que acceda lateralmente a un pasillo.

- f) En los puntos de los recorridos de evacuación en los que existan alternativas que puedan inducir a error, también se dispondrán las señales antes citadas, de forma que quede claramente indicada la alternativa correcta.

Tal es el caso de determinados cruces o bifurcaciones de pasillos, así como de aquellas escaleras que, en la planta de salida del edificio, continúen su trazado hacia plantas más bajas, etc.

- g) En dichos recorridos, junto a las puertas que no sean salida y que puedan inducir a error en la evacuación debe disponerse la señal con el rótulo “Sin salida” en lugar fácilmente visible pero en ningún caso sobre las hojas de las puertas.
- h) Las señales se dispondrán de forma coherente con la asignación de ocupantes que se pretenda hacer a cada salida, conforme a lo establecido en el capítulo 4 de esta Sección.

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

3.7. Control del humo de incendio

Dado que el uso Residencial Vivienda no entra dentro de los casos que se indican en esta sección del DB-SI, n se debe instalar un sistema de control del humo de incendio capaz de garantizar dicho control durante la evacuación de los ocupantes.

3.8. Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio

Al tratarse de un edificio de uso Residencial Vivienda con altura de evacuación inferior a 28 m, no es de aplicación ninguna condición especial con respecto a la evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio.

En Planta Baja, donde se desarrolla la Vivienda accesible, se dispondrá de un itinerario accesible desde la vivienda hasta la salida del edificio accesible.

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.

4.1. Dotación de instalaciones de protección contra incendios

Los edificios deben disponer de los equipos e instalaciones de protección contra incendios que se indican en la tabla 1.1. El diseño, la ejecución, la puesta en funcionamiento y el mantenimiento de dichas instalaciones, así como sus materiales, componentes y equipos, deben cumplir lo establecido en el “Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios”, en sus disposiciones complementarias y en cualquier otra reglamentación específica que le sea de aplicación.

La puesta en funcionamiento de las instalaciones requiere la presentación, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma, del certificado de la empresa instaladora al que se refiere el artículo 18 del citado reglamento.

Los locales de riesgo especial, así como aquellas zonas cuyo uso previsto sea diferente y subsidiario del principal del edificio o del establecimiento en el que estén integradas y que, conforme a la tabla 1.1 del Capítulo 1 de la Sección 1 de este DB, deban constituir un sector de incendio diferente, deben disponer de la dotación de instalaciones que se indica para cada local de riesgo especial, así como para cada zona, en función de su uso previsto, pero en ningún caso será inferior a la exigida con carácter general para el uso principal del edificio o del establecimiento.

Recinto, planta, sector	Extintores portátiles		Columna seca		B.I.E.		Detección y alarma		Instalación de alarma		Rociadores automáticos de agua	
	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.

Residencial Vivienda	Sí	Sí	H _{evac.} > 24 m	19,19 m	-	-	H _{evac.} > 50 m	19,19 m	H _{evac.} > 50 m	19,19 m	5.000 >S _{cons} < 10.000	2.090, 39 m ²
----------------------	----	----	---------------------------------	------------	---	---	---------------------------------	------------	---------------------------------	------------	---	-----------------------------

Se situará un extintor de CO2 en el Portal, cercano al armario de contadores eléctricos, por su mayor eficacia y menor daño si se actúa sobre el conjunto eléctrico.

Se colocarán extintores de polvo polivalente ABC en los rellanos de Planta Primera y Quinta, garantizándose estar cubiertos los 15 m de recorrido desde las puertas de cualquier vivienda hasta los extintores, dado que desde las plantas sin extintores hasta las que sí disponen se recorren un máximo de 10,50 m.

4.2. Señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios

Los medios de protección contra incendios de utilización manual (extintores, bocas de incendio, hidrantes exteriores, pulsadores manuales de alarma y dispositivos de disparo de sistemas de extinción) estarán señalizados mediante las correspondientes señales definidas en la norma UNE 23033-1. Las dimensiones de dichas señales, dependiendo de la distancia de observación, son las siguientes:

2. De 210 x 210 mm cuando la distancia de observación no es superior a 10 m.
3. De 420 x 420 mm cuando la distancia de observación está comprendida entre 10 y 20 m.
4. De 594 x 594 mm cuando la distancia de observación está comprendida entre 20 y 30 m.

Las señales serán visibles, incluso en caso de fallo en el suministro eléctrico del alumbrado normal, mediante el alumbrado de emergencia o por fotoluminiscencia. Para las señales fotoluminiscentes, sus características de emisión luminosa cumplen lo establecido en las normas UNE 23035-1:2003, UNE 23035-2:2003 y UNE 23035-4:2003 y su mantenimiento se realizará conforme a lo establecido en la norma UNE 23035-3:2003.

Por lo establecido en este apartado, los extintores a instalar se señalizarán mediante señales de tamaño 210 x 210 mm dado que la distancia de observación no excede los 10 m.

SI 5 INTERVENCIÓN DE LOS BOMBEROS

Se facilitará la intervención de los equipos de rescate y de extinción de incendios.

La actuación a llevar a cabo no alterará las condiciones de aproximación ni el entorno del Edificio. Tampoco se modifica las condiciones de accesibilidad por fachada a las viviendas.

5.1. Aproximación a los edificios

Los viales de aproximación de los vehículos de los bomberos 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. Hay que tener en cuenta que nos encontramos con unos viales ya urbanizados.

Anchura mínima libre (m)		Altura mínima libre o gálibo (m)		Capacidad portante del vial (kN/m ²)	
Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
≥3,50	≥4,50	≥4,5	>4,5	≥20	>20

5.2. Entorno de los Edificios

De acuerdo con el último párrafo del apartado II Ámbito de aplicación de la Introducción de este DB, como en el conjunto del CTE, el ámbito de aplicación de este DB son las obras de edificación. Por ello, los elementos del entorno del edificio a los que les son de obligada aplicación sus condiciones son únicamente aquellos que formen parte del proyecto de edificación. Conforme al artículo 2, punto 3 de la ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

Los Edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 metros deben disponer de un espacio de maniobra para los bomberos a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos, o bien al interior del edificio, o bien al espacio abierto interior en el que se encuentren aquellos: 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.

Como la altura de evacuación de la intervención en el edificio (19,19m) es superior a 9 m, según el punto 1.2 (CTE DB SI 5), es necesario justificar las condiciones del vial de aproximación, y del espacio de maniobra para los bomberos a disponer en las fachadas donde se sitúan los accesos al edificio. No obstante hay que reiterar que nos encontramos con unos viales urbanizados del casco histórico de Logroño y que el entorno del mismo no es responsabilidad del presente proyecto.

Anchura mínima libre (m)		Altura libre (m)	Separación máxima del vehículo (m)		Distancia máxima (m)		Pendiente máxima (%)		Resistencia al punzonamiento del suelo	
Norma	Proyecto	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
≥5	≥5	19,19	≤23	18	≤18	0	≤10	0	≥100KN sobre 20 cm Ø	≥100KN sobre 20 cm Ø

La altura libre normativa es la del Edificio.

La separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio 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

5.3. Accesibilidad por fachada

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. Hay que tener en cuenta que se trata de una fachada existente y protegida por normativa municipal.

Altura máxima del alféizar (m)		Dimensión mínima horizontal del hueco (m)		Dimensión mínima vertical del hueco (m)		Distancia máxima entre huecos consecutivos (m)	
Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
≤1,20	0	≥0,8	1,35 a 1,00	≥1,20	2,50 a 1,20	≤25	<25

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.

6.1. Resistencia al fuego de la estructura

Se admite que un elemento tiene suficiente resistencia al fuego si, durante la duración del incendio, el valor de cálculo del efecto de las acciones, en todo instante t, no supera el valor de la resistencia de dicho elemento. En general, basta con hacer la comprobación en el instante de mayor temperatura que, con el modelo de curva normalizada tiempo-temperatura, se produce al final del mismo.

Debe definirse el material estructural empleado en cada uno de los elementos estructurales principales (soportes, vigas, forjados, losas, tirantes, etc.)

La resistencia al fuego de un elemento puede establecerse de alguna de las formas siguientes:

- 5.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;
- 6.adoptando otros modelos de incendio para representar la evolución de la temperatura durante el incendio;
- 7.mediante la realización de los ensayos que establece el R.D. 312/2005, de 18 de marzo.

6.2. Elementos estructurales principales

La resistencia al fuego de los elementos estructurales principales del edificio (incluidos forjados, vigas y soportes) es suficiente si se cumple alguna de las siguientes condiciones:

- a) Alcanzan la clase indicada en las tablas 3.1 y 3.2 (CTE DB SI 6 Resistencia al fuego de la estructura), que representan el tiempo de resistencia en minutos ante la acción representada por la curva normalizada tiempo-temperatura en función del uso del sector de incendio o zona de riesgo especial, y de la altura de evacuación del edificio.
- b) Soportan dicha acción durante el tiempo equivalente de exposición al fuego indicado en el Anejo B (CTE DB SI Seguridad en caso de incendio).

Sector o local de riesgo especial	Uso del recinto inferior al forjado considerado	Material estructural considerado			Estabilidad al fuego de los elementos estructurales	
		Soportes	Vigas	Forjado	Norma	Proyecto
Edificio de viviendas	Residencial Vivienda	Fábrica ladrillos y sillares, pilares de madera y perfiles metálicos ascensor-escalera	Perfil metálico refuerzos, y madera	Unidireccional de madera	R-60 ⁽¹⁾	≥R-60
<p>Notas:</p> <p>(1) No será inferior al de la estructura portante de la planta del edificio excepto cuando la zona se encuentre bajo una cubierta no prevista para evacuación y cuyo fallo no suponga riesgo para la estabilidad de otras plantas ni para la compartimentación contra incendios, en cuyo caso puede ser R 30.</p>						

Respecto a la resistencia al fuego de la estructura, el DB-SI en su Sección SI 6, resistencia al fuego de la estructura, establece en la tabla 3.1 (Resistencia al fuego suficiente de los elementos estructurales) que para un sector de incendios de uso residencial vivienda con una altura de evacuación menor a 28 m, la resistencia de los elementos estructurales sobre rasante será de R 60.

La resistencia al fuego suficiente R de los elementos estructurales de un suelo que separa sectores de incendio es función del uso del sector inferior. Dado que el Local se desconoce su uso, y pudiendo ser destinado a uso Comercial o de Pública concurrencia, la resistencia al fuego del forjado y vigas del suelo de Planta Primera sobre el local de Planta Baja, será al menos de R90 según lo establecido en la misma tabla 3.1 del CTE-DB-SI.

Para garantizar que la Estructura del Edificio existente cumpla con la resistencia exigida, sobre todo en la estructura de madera, se recurrirá al revestimiento de las vigas y forjados con placas de yeso laminado resistentes al fuego, con una placa de yeso laminado resistente al fuego de 15 mm en las caras de las vigas y otra en los falsos techos. De esta forma se obtendrá un tiempo en minutos hasta el inicio de la carbonización que garantice la estabilidad estructural durante el tiempo exigido.


Aquellas vigas o viguetas de madera que se tenga a bien dejarlas vistas, se optará por aplicar un barniz ignífugo de poliuretano transparente en dos capas, una primera capa de Poliuretano Fondo y una segunda capa de Poliuretano Acabado, confiriendo la resistencia mínima al fuego exigida por normativa.

En el caso de los perfiles metálicos estructurales, para garantizar esta resistencia exigida, se aplicará una pintura ignífuga sobre todos los perfiles que los dotará de una resistencia R 60, y además, se recubrirán y cajearán los perfiles con placas de yeso laminado tipo FOC,

dotándoles de mayor resistencia al fuego si cabe.

A continuación se aportan fichas justificativas de la resistencia al fuego de los sistemas constructivos y de tratamientos frente al fuego indicado, según ensayos realizados por los fabricantes:


BARNIZ INTUMESCENTE AL AGUA EN MADERA, AITHON PV33 (R60)




Aithon Ricerche International


www.aithon.es


ETA 15/0424



- **Clasificación R60 según la normativa europea ENV 13381-7 y EN 13501-2**
- **ETA 15 / 0424**
- **B-s1-d0 (reacción contra el fuego europea)**
- **Clase A (túnel test ASTM E84)**







Da un sottile film perfettamente trasparente si ottengono oltre 3cm di schiuma rigida di carbonio altamente isolante

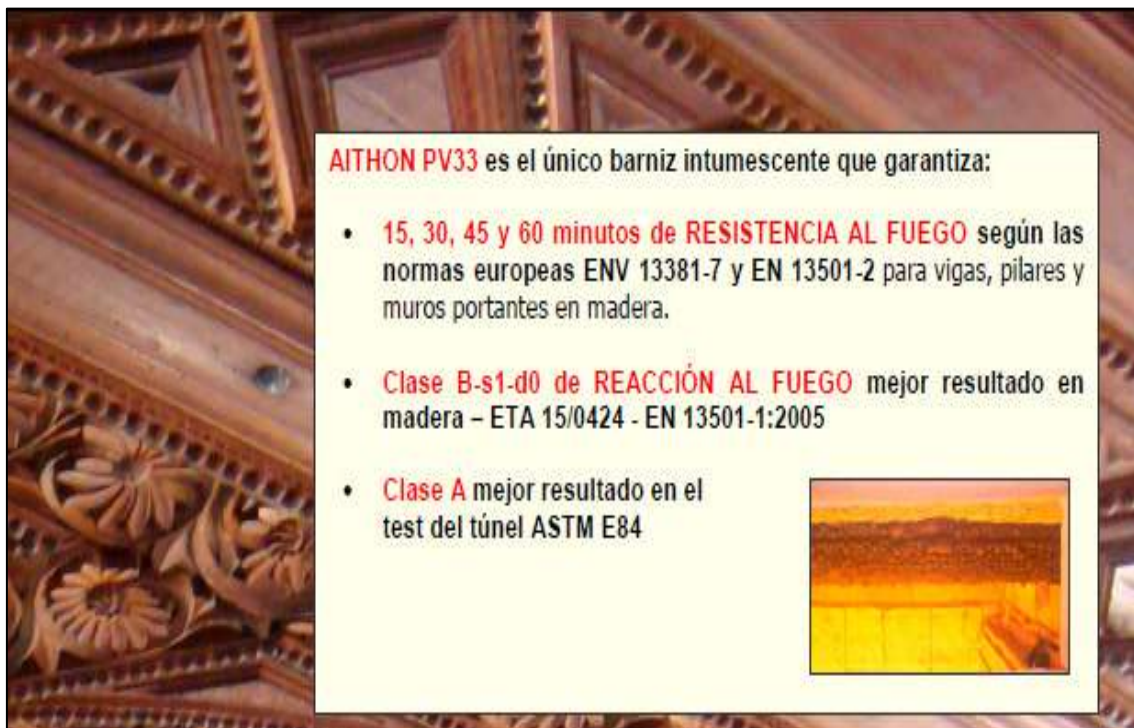
Visita nuestra página web para ver el PV33 en acción:

www.aithon.es




CÓMO FUNCIONA

AITHON PV 33 es un barniz intumescente, al agua y de color transparente. En condiciones normales realza la belleza natural de la madera, sin embargo, ante la acción del calor generado por el fuego de un incendio, se expande transformándose en una capa de "espuma" que actúa como escudo aislante a temperaturas superiores a los 1000°C retardando hasta 60 min el contacto entre la llama y la superficie de madera.



AITHON PV33 es el único barniz intumescente que garantiza:

- **15, 30, 45 y 60 minutos de RESISTENCIA AL FUEGO** según las normas europeas ENV 13381-7 y EN 13501-2 para vigas, pilares y muros portantes en madera.
- **Clase B-s1-d0 de REACCIÓN AL FUEGO** mejor resultado en madera – ETA 15/0424 - EN 13501-1:2005
- **Clase A** mejor resultado en el test del túnel ASTM E84



ENSAYOS DE RESISTENCIA AL FUEGO, PLADUR



Dossier Ensayos
Pladur®

página
1/2

ENSAYOS DE RESISTENCIA AL FUEGO

TABIQUE DE SEPARACIÓN, TRASDOSADOS,
TABIQUE DE DISTRIBUCIÓN Y TECHOS

SISTEMAS PLADUR® DETALLES PLANTA Y AXONOMETRÍA	DESCRIPCIÓN	ESQUEMA DETALLES SECCIÓN	MOD. mm	CLASIFICACIÓN	REF.
1. TABIQUE DE SEPARACIÓN 1.1 CÁMARA ÚNICA LIBRE 	Tabique Pladur® 144/600 (46+e+46) 4N+2MW Libre [2x13N + 46 + (e) + 46 + 2x13N]		600	EI 60	63632890
	Tabique Pladur® 152/600 (46+e+46) 4F Libre [2x15F + 46 + (e) + 46 + 2x15F]		600	EI 120	63632568
	1.2 CÁMARA INDEPENDIENTE LIBRE 				
	Tabique Pladur® 157/600 (46+13+e+46) 5N+2MW Libre [2x13N + 46 + 1x13N + (e) + 46 + 2x13N]		600	EI 90	6363680
	Tabique Pladur® 144,6/600 (46+ch0,6+e+46) 4N+2MW Libre [2x13N + 46 + ch0,6 + (e) + 46 + 2x13N]		600	EI 90	6363679
2. TRASDOSADOS 2.1 AUTOPORTANTE 	Trasdosado Pladur® 72/400 (46) 2N [46 + 2x13N]		400	EI 30	63632569
	Trasdosado Pladur® 76/400 (46) 2F [46 + 2x15F]		400	EI 60	158553217
	Trasdosado Pladur® 91/400 (46) 3F [46 + 3x15F]		400	EI 90	157222316
	Trasdosado Pladur® 98/450 (48-50) 2MAGNA [48-50 + 2x15MAGNA]		450	EI 120	074288-002
3. TABIQUE DE DISTRIBUCIÓN 3.1 CST. SIMPLE 	Tabique Pladur® 76/600 (46) 2N+1MW [1x15N + 46 + 1x15N]		600	EI 30	0511260013
	Tabique Pladur® 82/600 (46) 2N [1x18N + 46 + 1x18N]		600	EI 60	6363195
	Tabique Pladur® 98/450 (48-50) 2MAGNA+1MW [1x15MAGNA + 48-50 + 1x15MAGNA]		450	EI 120	9237716-R2
	3.2 DISTRIB. 1x15 F+5 				
	Tabique Pladur® 98/600 (46) 4N [2x13N + 46 + 2x13N]		600	EI 60	1022162910
	Tabique Pladur® 98/600 (46) 4F+1MW [2x15F + 46 + 2x15F]		600	EI 120	072037-001-2
	Tabique Pladur® 106/600 (46) 4N [2x15N + 46 + 2x15N]		600	EI 90	1022162919
	Tabique Pladur® 120/450 (48-50) 4MAGNA+1MW [2x15MAGNA + 48-50 + 2x15MAGNA]		450	EI 180	148711552
4. TECHOS 4.1 SUSPENDIDO 4.1.1 CST. SIMPLE 	Tabique Pladur® 130/400 (70) 4N+1LR* [2x15N + 70 + 2x15N]		400	EI 120	63632891
	Techo Pladur® T-45/400 1x15F [1x7 + 1x15F] Cualquier cada 600 mm		400	EI 20	63632940
	Techo Pladur® T-45/400 2x15F [1x7 + 2x15F] Cualquier cada 600 mm		400	EI 60	63632492
	4.1.2 CST. DOP. F. LIGERO FLEXIBLE 				
	Techo Pladur® T-60(D)/600x400 3x15F [T60(D) + 3x15F] Cualquier cada 700 mm		600 x 400	EI 90	63632941
	Techo Pladur® T-60(D)/400x400 4x15F [T60(D) + 4x15F] Cualquier cada 700 mm		400 x 400	EI 120	63632734

LR*: Lasa de fibra de 70 kg/m²

- Los sistemas de trasdosados tabiques y techos con Placa Pladur® "H1" e "H" se extrapolan a los ensayos realizados con Placa N Pladur® según informes de extensión 0511260014 y 0511260015 - respectivamente.
- Los sistemas de trasdosados tabiques y techos con Placa Pladur® DMBMA se extrapolan a los ensayos realizados con Placa Pladur® F según informes de extensión 072037001, 074288002 y 075276001.
- Se deben respetar las condiciones de ensayo realizadas.

Edición julio 2019

ENSAYOS DE RESISTENCIA AL FUEGO

SISTEMAS ESPECIALES, FRANJAS Y PROTECCIÓN DE ESTRUCTURAS

SISTEMAS PLADUR® DETALLES PLANTA / SECCIÓN		DESCRIPCIÓN	ESQUEMA DETALLES SECCIÓN	MOD. mm	CLASIFICACIÓN		REF.					
5. SISTEMAS ESPECIALES 5.1 CÁMARA ÚNICA ARRIOSTRADA 	Tabique Pladur® 144/600 (46+e+46) 4N Arriostrado (2x13F + 46 + (e) + 46 + 2x13F)			600	EI 90		6363678					
	Tabique Pladur® 144/600 (46+e+46) 4F Arriostrado (2x13F + 46 + (e) + 46 + 2x13F)			600		EI 120	6363675					
	5.2 CH 	Tabique Pladur® CH 135/600 (CH90) 1CH+3F+1LR® (1x25C.F. + CH90 + 3x15F)			600		EI 120	156272212				
6. FRANJAS 	Franja Pladur® MT-82x16 _ 2x15F (MT82x16 + 2x15F) Escuadras cada 800 mm con ángulo entre 0° y 45°		Sección AA' 	≤ 500	EI 60		3399718-2					
	Franja Pladur® MT-82x16 _ 3x15F (MT82x16 + 3x15F) Escuadras cada 800 mm con ángulo entre 0° y 45°			≤ 500		EI 90	3525718-2					
	 Con tira de placa	Franja Pladur® MT-82x16 _ 3x15F con tira de placa de 100 mm (MT82x16 + 3x15F) Escuadras cada 800 mm con ángulo entre 0° y 45°		Sección BB' 	≤ 500		EI 120	3525718-3				
7. PROTECCIÓN DE ESTRUCTURAS DE ACERO												
PLARES 			Trasdosado Pladur® en forma de cajón		400	RESISTENCIA SEGÚN TABLA DE MASIVIDADES	071469-001-2					
VIGAS 												
CAPACIDAD PORTANTE (R)			MASIVIDAD DEL PERFIL DE ACERO A PROTEGER (m³)									
			≤ 41	42 - 70	71 - 90	91 - 110	111 - 200	201 - 240	241 - 300	301 - 310	311 - 370	
R-15			2x13F									
R-30			2x13F									
R-60			2x15F									
R-90			2x13F									2x15F
R-120			2x13F		2x15F	3x13F			3x15F			
						7x18 MAGNA		2x25 MAGNA				
R-180			4x13F	4x15F								
			2x25 MAGNA	2x25 MAGNA + 1x13 F								
Temperatura de diseño 500°C												

LR®: Lana de Roca de 70 kg/m³

- Los sistemas de trasdosados tabiques y techos con Placa Pladur® "H1" e "I1" se extrapolan a los ensayos realizados con Placa Pladur® N según informes de extensión 0511260014 y 0511260015 respectivamente.
- Los sistemas de trasdosados tabiques y techos con Placa Pladur® MAGNA se extrapolan a los ensayos realizados con Placa Pladur® F según informes de extensión 072017001, 075276002 y 075276003.
- Se deben respetar las condiciones del ensayo realizado.

El presente documento describe características de resistencia al fuego de los Sistemas PLADUR®, actualizadas a la fecha de la edición, pudiendo por tanto variar según posibles cambios de diseño de los productos y normativas vigentes. Estas características no deben ser transferidas a otros productos y sistemas fuera de la gama PLADUR®. Este documento no tiene carácter contractual. Este documento anula las anteriores versiones del mismo.

Datos válidos salvo error tipográfico o de transcripción. Quedan reservados todos los derechos, incluida la incorporación de mejoras y modificaciones.

PLADUR® es una marca registrada a favor de Pladur® Gypsum, S.A.U.

Edición julio 2019



6.3. Elementos estructurales secundarios

Los elementos estructurales cuyo colapso ante la acción directa del incendio no pueda ocasionar daños a los ocupantes, ni comprometer la estabilidad global de la estructura, la evacuación o la compartimentación en sectores de incendio del edificio, como puede ser el caso de pequeñas entreplantas o de suelos o escaleras de construcción ligera, etc., no precisan cumplir ninguna exigencia de resistencia al fuego.

No obstante, todo suelo que, teniendo en cuenta lo anterior, deba garantizar la resistencia al fuego R que se establece en la tabla 3.1 del apartado anterior, debe ser accesible al menos por una escalera que garantice esa misma resistencia o que sea protegida.

Los elementos estructurales secundarios tienen la misma resistencia al fuego que los elementos estructurales principales cuando su colapso pueda ocasionar daños personales.

En Logroño, Agosto de 2023



El arquitecto Col. 755 COAR

Héctor Zúñiga Cuesta

2.3. SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD. CUMPLIMIENTO DEL DB-SUA

De acuerdo con los artículos 5, 9 y 11 de la parte 1 del CTE y el punto IV del DB-SU, para el cumplimiento de la exigencia básica de utilización se opta por adoptar soluciones técnicas basadas en el DB-SU.

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 1. Artículo 12. Exigencias básicas de seguridad de utilización (SUA)

1. El objetivo del requisito básico "Seguridad de utilización y accesibilidad" consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de un edificio sufran daños inmediatos durante en el uso previsto del mismo de los edificios, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento, así como en facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los mismos a las personas con discapacidad.

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

3. El Documento Básico DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad 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 de utilización y accesibilidad. **12.1. Exigencia básica SUA 1: Seguridad frente al riesgo de caídas**

Se limitará el riesgo de que los usuarios sufran caídas, para lo cual los suelos serán adecuados para favorecer que las personas no resbalen, tropiecen o se dificulte la movilidad. Asimismo, se limitará el riesgo de caídas en huecos, en cambios de nivel y en escaleras y rampas, facilitándose la limpieza de los acristalamientos exteriores en condiciones de seguridad.

12.2. Exigencia básica SUA 2: Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento

Se limitará el riesgo de que los usuarios puedan sufrir impacto o atrapamiento con elementos fijos o practicables del edificio.

12.3. Exigencia básica SUA 3: Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento

Se limitará el riesgo de que los usuarios puedan quedar accidentalmente aprisionados en recintos.

12.4. Exigencia básica SUA 4: Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada

Se limitará el riesgo de daños a las personas como consecuencia de una iluminación inadecuada en zonas de circulación de los edificios, tanto interiores como exteriores, incluso en caso de emergencia o de fallo del alumbrado normal.

12.5. Exigencia básica SUA 5: Seguridad frente al riesgo causado por situaciones con alta ocupación

Se limitará el riesgo causado por situaciones con alta ocupación facilitando la circulación de las personas y la sectorización con elementos de protección y contención en previsión del riesgo de aplastamiento.

12.6. Exigencia básica SUA 6: Seguridad frente al riesgo de ahogamiento

Se limitará el riesgo de caídas que puedan derivar en ahogamiento en piscinas, depósitos, pozos y similares mediante elementos que restrinjan el acceso.

12.7. Exigencia básica SUA 7: Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento

Se limitará el riesgo causado por vehículos en movimiento atendiendo a los tipos de pavimentos y la señalización y protección de las zonas de circulación rodada y de las personas.

12.8. Exigencia básica SUA 8: Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo

Se limitará el riesgo de electrocución y de incendio causado por la acción del rayo, mediante instalaciones adecuadas de protección contra el rayo.

12.9. Exigencia básica SUA 9: Accesibilidad

Se facilitará el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad.

2.3.1. CRITERIOS GENERALES DE APLICACIÓN

Cuando la aplicación de las condiciones de este DB en obras en edificios existentes no sea técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con su grado de protección, se podrán aplicar aquellas soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible a dichas condiciones. En la documentación final de la obra deberá quedar constancia de aquellas limitaciones al uso del edificio que puedan ser necesarias como consecuencia del grado final de adecuación alcanzado y que deban ser tenidas en cuenta por los titulares de las actividades.

Nos encontramos ante un Edificio existente del Casco Histórico de Logroño calificado según su interés arquitectónico e histórico en las ORDENANZAS DEL CENTRO HISTÓRICO Y DE OTROS EDIFICIOS DE INTERÉS EN EL SUELO URBANO como "Clase IVa", Edificios situados en tramos o áreas de interés y que contribuyen a la calificación del tramo o área. Por ello en el Proyecto se conserva tanto la envolvente exterior como la estructura existente del Edificio, modificando únicamente las distribuciones interiores por planta y procediendo a la instalando de dos Ascensores utilizables por personas en sillas de ruedas para adecuar el Edificio lo máximo posible a las condiciones adecuadas de accesibilidad.

A efectos de este DB deben tenerse en cuenta los siguientes criterios de aplicación:

- 1.- Los edificios o zonas cuyo uso previsto no se encuentre entre los definidos en el Anejo SUA A de este DB deberán cumplir, salvo indicación en otro sentido, las condiciones particulares del uso al que mejor puedan asimilarse.

En nuestro caso, al igual que sucede en el Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio, al acudir al Anejo A Terminología del presente Documento Básico, los apartamentos turísticos vienen recogidos dentro del uso Residencial Público:

Uso Residencial Público:

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

Si bien, si se acude al DB-SUA con comentarios del Ministerio de Fomento (versión 2 agosto 2019), se aclara lo siguiente respecto a los apartamentos utilizados bajo un régimen turístico:

Viviendas unifamiliares y apartamentos utilizados bajo un régimen turístico:

La referencia que hace la definición a “apartamentos turísticos” alude a establecimientos tipo apartahotel dotados con los servicios y zonas comunes que se citan en la definición, no a apartamentos normales que se gestionen bajo un régimen que, aunque se considere turístico por la administración competente, carece de relevancia para los objetivos de los documentos básicos DB SI y DB SUA, por lo que se consideran uso Residencial Vivienda. Con el mismo criterio, las viviendas unifamiliares utilizadas bajo un régimen turístico también se consideran de dicho uso.

Conforme a lo anterior, la conversión a un régimen turístico de viviendas de un edificio de viviendas existente únicamente se considera cambio de uso cuando se den los supuestos del párrafo anterior, es decir, cuando se incorporen los servicios y zonas comunes propios de un uso Residencial Público. Todo ello, tanto si se trata de algunas viviendas o apartamentos de un edificio, como si se trata de la totalidad.

Por lo tanto, dado que no existen los servicios y zonas comunes propias del uso Residencial Público, nos encontramos a efectos del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad con un edificio de apartamentos turísticos en su totalidad de uso Residencial Vivienda, y en consecuencia no hay un cambio de uso con respecto al original de viviendas.

2.- Cuando un cambio de uso afecte únicamente a parte de un edificio o cuando se realice una ampliación a un edificio existente, este DB deberá aplicarse a dicha parte, y disponer cuando sea exigible según la Sección SUA 9, al menos un itinerario accesible que la comunique con la vía pública.

No es el caso, dado que como ya se ha indicado, y se vuelve a reiterar, no hay un cambio de uso al mantenerse el Uso Residencial Vivienda, y no se trata de una ampliación, si no de una reforma y rehabilitación.

3.- En obras de reforma en las que se mantenga el uso, este DB debe aplicarse a los elementos del edificio modificados por la reforma, siempre que ello suponga una mayor adecuación a las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad establecidas en este DB.

Este criterio de aplicación sí procede, dado que el proyecto comporta unas obras de reforma de la distribución interior en el que se mantiene el uso Residencial Vivienda en los apartamentos turísticos, como ya se ha explicado que establece el Ministerio de Fomento. Por ello el presente Documento Básico ha de aplicarse a los elementos que se reforman, como son los apartamentos, el ascensor, y la planta baja, no así a la escalera, la cual se preserva como el resto de la estructura del inmueble. Además, al pretender la instalación de un ascensor se garantiza una mayor adecuación del edificio a las condiciones de seguridad de utilización determinadas por el presente Documento Básico.

4.- En todo caso, las obras de reforma no podrán menoscabar las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad preexistentes, cuando éstas sean menos estrictas que las contempladas en este DB .

Por ser una obra de Reforma en la que se mantiene el uso Residencial Vivienda, el DB-SUA se aplicará a los elementos del Edificio modificados por la Reforma, como son las Viviendas, el Ascensor, el nuevo tramo de Escalera Planta Baja, siempre que ello suponga una mayor adecuación a las condiciones de seguridad y accesibilidad establecidas en el citado DB, según el artículo 3 del apartado III Criterios Generales de aplicación del DB-SUA del CTE.

Con la instalación de un ascensor se garantiza una mayor adecuación del edificio a las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad determinadas por el presente Documento Básico.

SUA 1 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAÍDAS

Se limitará el riesgo de que los usuarios sufran caídas, para lo cual los suelos serán adecuados para favorecer que las personas no resbalen, tropiecen o se dificulte la movilidad. Asimismo, se limitará el riesgo de caídas en huecos, en cambios de nivel y en escaleras y rampas, facilitándose la limpieza de los acristalamientos exteriores en condiciones de seguridad.

1.1. Resbaladividad de los suelos

(Clasificación del suelo en función de su grado de deslizamiento UNE ENV 12633:2003)

	Clase	
	NORMA	PROYECTO
Zonas interiores secas con pendiente < 6%	1	1
Zonas interiores secas con pendiente ≥ 6% y escaleras	2	2
Zonas interiores húmedas (entrada al edificio o terrazas cubiertas) con pendiente < 6% (excepto acceso a uso restringido)	2	2
Zonas interiores húmedas (entrada al edificio, terrazas cubiertas) con pendiente ≥ 6% y escaleras (excepto uso restringido)	3	3
Zonas exteriores	3	3

1.2. Discontinuidades en el pavimento (excepto uso restringido o exteriores)

	NORMA	PROYECTO
No tendrá juntas que presenten un resalto de más de 4 mm		< 4 mm
Los elementos salientes del nivel del pavimento, puntuales y de pequeña dimensión (por ejemplo, los cerraderos de puertas) no deben sobresalir del pavimento más de 12 mm		< 12 mm
El saliente que exceda de 6 mm en sus caras enfrentadas al sentido de circulación de las personas no debe formar un ángulo con el pavimento que exceda de 45°.		< 45°
Pendiente máxima del 25% para desniveles ≤ 50 mm.		< 25 %
Perforaciones o huecos en suelos de zonas de circulación	Ø ≤ 15 mm	15 mm
Altura de barreras para la delimitación de zonas de circulación	≥ 800 mm	-
Nº de escalones mínimo en zonas de circulación	3	6
En zonas de uso restringido.		-
En las zonas comunes de los edificios de uso Residencial Vivienda	1 ó 2	-
En los accesos y en las salidas de los edificios		Sin escalones
Itinerarios accesibles	Sin escalones	Sin escalones

1.3. Desniveles

Protección de los desniveles

	NORMA	PROYECTO
Barreras de protección en los desniveles, huecos y aberturas (tanto horizontales como verticales) balcones, ventanas, etc. con diferencia de cota (h).	h ≥ 550 mm	Cumple
Señalización visual y táctil en zonas de uso público	para h ≤ 550 mm Dif. táctil ≥ 250 mm del borde	No existen diferencias de nivel ≤ 55 cm

Altura de la barrera de protección:

Diferencias de cotas ≤ 6 m.	≥ 900 mm	1.100 mm
Resto de los casos	≥ 1.100 mm	1.100 mm
Altura de la barrera cuando los huecos de escaleras de anchura menor que 400 mm.	≥ 900 mm	1.000 mm

Las barreras tienen una resistencia y una rigidez suficientes para resistir una fuerza horizontal uniformemente distribuida de 0,8 kN/m, aplicada sobre el borde superior de cada una de las barreras.

Características constructivas de las barreras de protección:

	NORMA	PROYECTO
	No serán escalables	
En la altura comprendida entre 300 mm y 500 mm sobre el nivel del suelo o sobre la línea de inclinación de una escalera no existirán puntos de apoyo, incluidos salientes sensiblemente horizontales con más de 5 cm de saliente.		Cumple
En la altura comprendida entre 500 mm y 800 mm sobre el nivel del suelo no existirán salientes que tengan una superficie sensiblemente horizontal con más de 15 cm de fondo.		Cumple
Limitación de las aberturas al paso de una esfera (Edificios públicos Ø ≤ 150 mm)	Ø ≤ 100 mm	≤ 100 mm
Límite entre parte inferior de la barandilla y línea de inclinación	≤ 50 mm	≤ 50 mm

1.4. Escaleras y rampas

Escaleras de uso general: peldaños		
Tramos rectos de escalera	NORMA	PROYECTO
Huella	$\geq 280 \text{ mm}$	280 mm
Contrahuella en tramos rectos o curvos	$130 \geq H \leq 185 \text{ mm}$	P 17,25 mm
Se garantizará $540 \text{ mm} \leq 2C + H \leq 700 \text{ mm}$ (H = huella, C= contrahuella)	la relación se cumplirá a lo largo de una misma escalera	620mm Cumple

Escaleras de evacuación descendente

Escalones, se admite	Sin tabica y con bocel	Con tabica y sin bocel
----------------------	------------------------	------------------------

Escaleras de uso general: tramos

Número mínimo de peldaños por tramo	≥ 3	-
Altura máxima a salvar por cada tramo	$\leq 3,20 \text{ m}$	1,20 m máx.
En una misma escalera todos los peldaños tendrán la misma contrahuella		Cumple
En tramos rectos todos los peldaños tendrán la misma huella		Cumple
Entre dos tramos consecutivos de plantas diferentes, la contrahuella no variará más de $\pm 10 \text{ mm}$		10 mm máx.
En tramos mixtos, la huella medida en el eje del tramo en las partes curvas no será menor que la huella en las partes rectas		-

Anchura útil del tramo (libre de obstáculos)

Residencial vivienda	1.000 mm	1.430 mm
Sanitarios (recorridos con giros de 90° o mayores)	$800 < X < 1100$	-
La anchura mínima útil se medirá entre paredes o barreras de protección, sin descontar el espacio ocupado por los pasamanos siempre que estos no sobresalgan más de 120 mm de la pared o barrera de protección. En tramos curvos, la anchura útil debe excluir las zonas en las que la dimensión de la huella sea menor que 170 mm.		

Escaleras de uso general: Mesetas

Entre tramos de una escalera con la misma dirección:	NORMA	PROYECTO
Anchura de las mesetas dispuestas	\geq anchura escalera	Anchura escalera
Longitud de las mesetas (medida en su eje).	$\geq 1.000 \text{ mm}$	Anchura escalera

Entre tramos de una escalera con cambios de dirección: (figura 4.4)

Anchura de las mesetas	\geq ancho escalera	Anchura escalera
Longitud de las mesetas (medida en su eje).	$\geq 1.000 \text{ mm}$	Anchura escalera
En las mesetas de planta de las escaleras de zonas de público (personas no familiarizadas con el edificio) se dispondrá una franja de pavimento táctil en el arranque de los tramos descendentes, con la misma anchura que el tramo y una profundidad de 80 mm, como mínimo. En dichas mesetas no habrá puertas ni pasillos de anchura inferior a 1200 mm situados a menos de 400 mm de distancia del primer peldaño de un tramo.		Cumple

Escaleras de uso general: Pasamanos

Pasamanos continuo:	NORMA	PROYECTO
Las escaleras que salven una altura mayor que 550 mm dispondrán de pasamanos continuo al menos en un lado.		Cumple
Cuando su anchura libre exceda de 1200 mm, o estén previstas para personas con movilidad reducida, dispondrán de pasamanos en ambos lados.		Se dispondrá de doble pasamanos
Pasamanos intermedios.		
Se dispondrán para ancho del tramo	$\geq 2.400 \text{ mm}$	No procede
Separación de pasamanos intermedios	$\leq 2.400 \text{ mm}$	No procede

Altura del pasamanos	$900 \text{ mm} \leq H \leq 1.100 \text{ mm}$	1.000 mm
Para usos en los que se dé presencia habitual de niños, tales como docente infantil y primario, se dispondrá otro pasamanos a una altura comprendida entre 650 y 750 mm.		No procede

Configuración del pasamanos:

Será firme y fácil de asir	-	Cumple
Separación del paramento vertical	$\geq 40 \text{ mm}$	Cumple
El sistema de sujeción no interferirá el paso continuo de la mano	-	Cumple

En el caso de la anchura de la Escalera, ésta será la existente de 1,43 m, por lo tanto superior a 1,00 m exigido en Uso Residencial Vivienda.

Además con la instalación del Ascensor accesible de 1,00 x 1,25 m y posibilidad de ampliación a 1,1 m x 1,40 m; sustituyendo el actual y de otro nuevo ascensor accesible, se pretende mejorar las condiciones de Accesibilidad y Seguridad de Utilización del Edificio, garantizando un itinerario accesible desde la calle hasta el acceso al mismo desde la Planta Baja del Edificio; hecho que actualmente no se cumple, al existir tres peldaños entre el acceso al Portal y el actual ascensor.

Si se atiende al Documento de Apoyo del Documento Básico DB-SUA Seguridad de Utilización y Accesibilidad sobre la adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes, se establece como únicas condiciones básicas de accesibilidad aplicables a las escaleras de uso general, el hecho de que entre dos plantas consecutivas de una misma escalera todos los peldaños tendrán la misma contrahuella y todos los peldaños de los tramos rectos tendrán la misma huella, lo cual se cumple en el presente proyecto. También se indica que entre dos tramos consecutivos de plantas diferentes, la contrahuella no variará más de ± 1 cm, hecho que también se cumple.

Rampas		NORMA	PROYECTO
Pendiente:	Superficie con pendiente asimilable a superficie horizontal y no es rampa	$< 4\%$	Acceso: 4 %
	Rampa estándar	$\leq 12\%$	No procede
	Usuario silla ruedas (PMR)	$l < 3 \text{ m}, p \leq 10\%$ $l < 6 \text{ m}, p \leq 8\%$ resto, $p \leq 6\%$	No procede
	Circulación de vehículos en garajes, también previstas para la circulación de personas exceptuadas las discapacitadas	$p \leq 16\%$	No procede
Tramos:	Longitud del tramo:		
	Rampa estándar	$l \leq 15,00 \text{ m}$	No procede
	Usuario silla ruedas	$l \leq 9,00 \text{ m}$	No procede
	Ancho del tramo:		
	Ancho libre de obstáculos. Ancho útil se mide sin descontar el espacio ocupado por los pasamanos, siempre que estos no sobresalgan más de 120 mm de la pared o barrera de protección.	ancho en función de DB-SI	No procede
	Rampa estándar:		
	Ancho mínimo		No procede
	Usuario silla de ruedas		
	Ancho mínimo constante	$a \geq 1200 \text{ mm}$	No procede
	Tramos rectos	$a \geq 1200 \text{ mm}$	No procede
	Para bordes libres, \rightarrow elemento de protección lateral	$h = 100 \text{ mm}$	No procede
Mesetas:	Entre tramos de una misma dirección:		
	Ancho meseta	$a \geq \text{ancho rampa}$	No procede
	Longitud meseta	$l \geq 1500 \text{ mm}$	No procede
	Entre tramos con cambio de dirección:		
	Ancho de puertas y pasillos	$a \leq 1200 \text{ mm}$	No procede
	Distancia de puerta con respecto al arranque de un tramo	$d \geq 400 \text{ mm}$	No procede
Pasamanos	Distancia de puerta con respecto al arranque de un tramo (PMR)	$d \geq 1500 \text{ mm}$	No procede
	Pasamanos continuo en un lado	desnivel $> 550 \text{ mm}$ pendiente $\geq 6\%$	No procede
	Pasamanos continuo en un lado (PMR)	desnivel $> 185 \text{ mm}$ pendiente $\geq 6\%$	No procede
	Pasamanos continuo en ambos lados	$a > 1200 \text{ mm}$	No procede
	Las rampas cuya pendiente sea mayor o igual al 6% que salven una diferencia de altura de más de 550 mm, o de 185 mm si se destinan a personas con movilidad reducida, dispondrán de un pasamanos continuo al menos en un lado. Cuando su anchura libre exceda de 1200 mm dispondrán de pasamanos en ambos lados.		No procede
	El pasamanos estará a una altura comprendida entre 900 y 1100 mm. Cuando la rampa esté prevista para usuarios en sillas de ruedas o usos en los que se dé presencia habitual de niños, tales como docente infantil y primaria, se dispondrá otro pasamanos a una altura comprendida entre 650 y 750 mm.		No procede
	Separación del paramento	$d \geq 40 \text{ mm}$	No procede
	Características del pasamanos:		
	Sistemas de sujeción no interfiere en el paso continuo de la mano firme, fácil de asir		No procede

1.5. Limpieza de los acristalamientos exteriores:

En edificios de uso Residencial Vivienda, los acristalamientos con vidrio transparente cumplirán las condiciones que se indican a continuación, salvo cuando sean practicables o fácilmente desmontables, permitiendo su limpieza desde el interior:

	NORMA	PROYECTO
Limpieza desde el interior:		
Los acristalamientos de toda la superficie exterior que se encuentren a una altura de más de 6 m sobre la rasante con vidrio transparente se encontrarán comprendidos en un radio de 850 mm desde algún punto del borde de la zona practicable situado a una altura no mayor de 1300 mm.		Cumple.
Los acristalamientos reversibles estarán equipados con un dispositivo que los mantenga bloqueados en la posición invertida durante su limpieza.		No aplicable

SUA 2 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE IMPACTO O DE ATRAPAMIENTO

Se limitará el riesgo de que los usuarios puedan sufrir impacto o atrapamiento con elementos fijos o practicables del edificio.

1.1. Impacto

Con elementos fijos

	NORMA	PROYECTO
La altura libre de paso en zonas de circulación será, como mínimo, 2100 mm en zonas de uso restringido		≥ 2200 mm
La altura libre de paso en el resto de zonas será, como mínimo, 2200 mm		≥ 2200 mm
En los umbrales de las puertas la altura libre será 2000 mm, como mínimo.		2050 mm
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.		3820 mm
En zonas de circulación, las paredes carecerán de elementos salientes que no arranquen del suelo, que vuelen más de 150 mm en la zona de altura comprendida entre 150 mm y 2200 mm medida a partir del suelo y que presenten riesgo de impacto.		Cumple
Se limitará el riesgo de impacto con elementos volados cuya altura sea menor que 2000 mm, tales como mesetas o tramos de escalera, de rampas, etc., disponiendo elementos fijos que restrinjan el acceso hasta ellos.		Cumple

Con elementos practicables

En pasillos cuya anchura exceda de 2,50 m, el barrido de las hojas de las puertas no debe invadir la anchura determinada en las condiciones de evacuación.	El barrido de la hoja no invade el pasillo	Cumple
En puertas de vaivén se dispondrá de uno o varios paneles que permitan percibir la aproximación de las personas entre 0,70 m y 1,50 m mínimo	Un panel por hoja a= 0,7 h= 1,50 m	No procede

Con elementos frágiles

Superficies acristaladas situadas en áreas con riesgo de impacto con barrera de protección	SU1, apartado 3.2	Cumple
--	-------------------	--------

Superficies acristaladas situadas en áreas con riesgo de impacto sin barrera de protección

Norma: (UNE EN 12600:2003)

Diferencia de cota a ambos lados de la superficie acristalada $H > 12$ m	resistencia al impacto nivel 1	Nivel 1
Diferencia de cota a ambos lados de la superficie acristalada $0,55 < H < 12$ m	resistencia al impacto nivel 2	Nivel 2
Menor que 0,55 m	resistencia al impacto nivel 3	Nivel 3

Áreas con riesgo de impacto

En puertas, el área comprendida entre el nivel del suelo, una altura de 1,50 m y una anchura igual a la de la puerta más 0,30m a cada lado de esta.	resistencia al impacto nivel 3	Nivel 3
En paños fijos, el área comprendida entre el nivel del suelo y una altura de 0,90 m.	resistencia al impacto nivel 3	Nivel 3
Partes vidriadas de puertas y cerramientos de duchas y bañeras	resistencia al impacto nivel 3	Nivel 3

Impacto con elementos insuficientemente perceptibles

Grandes superficies acristaladas y puertas de vidrio que no dispongan de elementos que permitan identificarlas (excluye el interior de las viviendas).

	NORMA	PROYECTO
Señalización:	Altura inferior	850<h<1100mm
	Altura superior	1500<h<1700mm

La altura libre de paso en el Portal y los rellanos de Planta es superior a los 2,20 m. La altura libre en los umbrales de las puertas será superior a 2,00 m.

Todos los vidrios que se encuentren dentro de zonas de riesgo de impacto que se instalen serán de seguridad tipo STADIP 3+3, tanto en la puerta del portal como en los vidrios inferiores de ventanas y en mamparas de duchas, cumpliendo así con la clasificación de prestaciones que exige este Documento Básico.

2.2. Atrapamiento

	NORMA	PROYECTO
Puerta corredera de accionamiento manual (d= distancia hasta objeto fijo más próximo)	$d \geq 200 \text{ mm}$	$\geq 200 \text{ mm}$
Los elementos de apertura y cierre automáticos dispondrán de dispositivos de protección adecuados al tipo de accionamiento y cumplirán con las especificaciones técnicas propias.		Cumple

SUA 3 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE APRISIONAMIENTO EN RECINTOS

Se limitará el riesgo de que los usuarios puedan quedar accidentalmente aprisionados en recintos.

Riesgo de aprisionamiento

En general:	NORMA	PROYECTO
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. Excepto en el caso de los baños o los aseos de viviendas, dichos recintos tendrán iluminación controlada desde su interior.		Cumple
En zonas de uso público, los aseos accesibles y cabinas de vestuarios accesibles dispondrán de un dispositivo en el interior fácilmente accesible, mediante el cual se transmita una llamada de asistencia perceptible desde un punto de control y que permita al usuario verificar que su llamada ha sido recibida, o perceptible desde un paso frecuente de personas.		No procede

Fuerza de apertura de las puertas de salida	$\leq 140 \text{ N}$	Cumple
---	----------------------	--------

Itinerarios accesibles:

	Reglamento de Accesibilidad	
Fuerza de apertura en pequeños recintos adaptados (general)	$\leq 25 \text{ N}$	Cumple
Fuerza de apertura en pequeños recintos adaptados (puertas resistentes al fuego)	$\leq 65 \text{ N}$	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 (excluidas puertas con sistema de cierre automático y puertas equipadas con herrajes especiales, como por ejemplo los dispositivos de salida de emergencia) se empleará el método de ensayo especificado en la norma UNE-EN 12046-2:2000.

SUA 4 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR ILUMINACIÓN INADECUADA

Se limitará el riesgo de daños a las personas como consecuencia de una iluminación inadecuada en zonas de circulación de los edificios, tanto interiores como exteriores, incluso en caso de emergencia o de fallo del alumbrado normal.

4.1. Alumbrado normal en zonas de circulación

Nivel de iluminación mínimo de la instalación de alumbrado (medido a nivel del suelo)			NORMA	PROYECTO
Zona			Iluminancia mínima [lux]	
Exterior	Exclusiva para personas	Escaleras	20	-
		Resto de zonas	20	-
	Para vehículos o mixtas		20	-
Interior	Exclusiva para personas	Escaleras	100	> 100
		Resto de zonas	100	> 100
	Para vehículos o mixtas		50	-
Factor de uniformidad media			$f_u \geq 40\%$	> 40%

4.2. Alumbrado de emergencia

Los edificios dispondrán de un alumbrado de emergencia que, en caso de fallo del alumbrado normal, suministre la iluminación necesaria para facilitar la visibilidad a los usuarios de manera que puedan abandonar el edificio, evite las situaciones de pánico y permita la visión de las señales indicativas de las salidas y la situación de los equipos y medios de protección existentes.

Dotación:	NORMA	PROYECTO
Todo recinto cuya ocupación sea mayor que 100 personas		Cumple
Los recorridos desde todo origen de evacuación hasta el espacio exterior seguro y hasta las zonas de refugio, incluidas las zonas de refugio		Cumple
Los aparcamientos cerrados o cubiertos cuya superficie construida exceda de 100 m^2 (incluido los pasillos y las escaleras que conduzcan hasta el exterior o zonas generales del edificio)		No aplicable
Los locales que alberguen equipos generales de las instalaciones de protección contra incendios		Cumple

Los locales de riesgo especial.	No aplicable
Los aseos generales de planta en edificios de uso público	No aplicable
Los lugares en los que se ubican cuadros de distribución o de accionamiento de la instalación de alumbrado	Cumple
Las señales de seguridad	Cumple
Los itinerarios accesibles	Cumple

Condiciones de las luminarias	NORMA	PROYECTO
Altura de colocación	$h \geq 2 \text{ m}$	> 2,00 m

Se dispondrá una luminaria en:

Cada puerta de salida	Sí
Señalando peligro potencial	Sí
Señalando emplazamiento de equipo de seguridad	Sí
Puertas existentes en los recorridos de evacuación	Sí
Escaleras, cada tramo de escaleras recibe iluminación directa	Sí
En cualquier cambio de nivel	Sí
En los cambios de dirección y en las intersecciones de pasillos	Sí

Características de la instalación

Será fija
Dispondrá de fuente propia de energía
Entrará en funcionamiento al producirse un fallo de alimentación en las zonas de alumbrado normal
El alumbrado de emergencia de las vías de evacuación debe alcanzar como mínimo, al cabo de 5s, el 50% del nivel de iluminación requerido y el 100% a los 60s.

Condiciones de servicio que se deben garantizar: (durante una hora desde el fallo)	NORMA
Vías de evacuación de anchura $\leq 2\text{m}$	Iluminancia eje central $\geq 1 \text{ lux}$ Iluminancia de la banda central $\geq 0,5 \text{ lux}$
Vías de evacuación de anchura $> 2\text{m}$	Pueden ser tratadas como varias bandas de anchura $\leq 2\text{m}$ -
A lo largo de la línea central	Relación entre iluminancia máximo y mínimo $\leq 40:1$
Puntos donde estén ubicados	- Equipos de seguridad - Instalaciones de protección contra incendios - Cuadros de distribución del alumbrado Iluminancia $\geq 5 \text{ luxes}$
Señales: valor mínimo del Índice del Rendimiento Cromático (Ra)	$Ra \geq 40$

Iluminación de las señales de seguridad

Iluminancia de cualquier área de color de seguridad	$\geq 2 \text{ cd/m}^2$
Relación de la luminancia máxima a la mínima dentro del color blanco de seguridad	$\leq 10:1$
Relación entre la luminancia L_{blanca} y la luminancia L_{color}	> 10 $\geq 5:1$ y $\leq 15:1$
Tiempo en el que deben alcanzar el porcentaje de iluminación	$\geq 50\%$ $\rightarrow 5 \text{ s}$ 100% $\rightarrow 60 \text{ s}$

Tanto la Escalera, la Salida de las Viviendas, los Rellanos y Portal, al ser parte del recorrido de evacuación, contarán con alumbrado de emergencia.

Se instalarán luminarias de emergencia en cada rellano de Planta, en cada altura de Escalera y sobre la puerta de salida a calle. Todas ellas se situarán a más de 2 metros de altura, y las características de la instalación cumplirán con lo fijado en el punto de Alumbrado de emergencia 2.3. del DB-SUA.

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

Se limitará el riesgo causado por situaciones con alta ocupación facilitando la circulación de las personas y la sectorización con elementos de protección y contención en previsión del riesgo de aplastamiento.

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

Por lo tanto, no es de aplicación al presente proyecto.

SUA 6. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE AHOGAMIENTO

Se limitará el riesgo de caídas que puedan derivar en ahogamiento en piscinas, depósitos, pozos y similares mediante elementos que restrinjan el acceso.

No es de aplicación en el presente proyecto.

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

Se limitará el riesgo causado por vehículos en movimiento atendiendo a los tipos de pavimentos y la señalización y protección de las zonas de circulación rodada y de las personas.

Esta sección es aplicable a las zonas de Uso Aparcamiento, por lo que no es aplicable en el presente proyecto.

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

Se limitará el riesgo de electrocución y de incendio causado por la acción del rayo, mediante instalaciones adecuadas de protección contra el rayo.

Procedimiento de verificación

	Instalación de sistema de protección contra el rayo
Ne (frecuencia esperada de impactos) > Na (riesgo admisible)	SI
Ne (frecuencia esperada de impactos) ≤ Na (riesgo admisible)	NO

Determinación de Ne

Ng [nº impactos/año, km²]	Ae [m²]	C1	Ne $N_e = N_g A_e C_1 10^{-6}$
Densidad de impactos sobre el terreno	superficie de captura equivalente del edificio aislado en m², que es la delimitada por una línea trazada a una distancia 3H de cada uno de los puntos del perímetro del edificio, siendo H la altura del edificio en el punto del perímetro considerado	Coeficiente relacionado con el entorno	
		Situación del edificio	C1
3,00	Ae = 6.314,09 m²	Próximo a otros edificios o árboles de la misma altura o más altos	0,5
		Rodeado de edificios más bajos	0,75
		Aislado	1
		Aislado sobre una colina o promontorio	2

Ne = 0,00947

Determinación de Na

C2 coeficiente en función del tipo de construcción	C3 contenido del edificio	C4 uso del edificio	C5 necesidad de continuidad en las actividades que se desarrollan en el edificio	Na $N_a = \frac{5,5}{C_2 C_3 C_4 C_5} 10^{-3}$
	Uso Residencial Vivienda	Uso Residencial Vivienda	Uso Residencial Vivienda	
Cubierta metálica	0,5	1	2	
Cubierta de hormigón	1	1	2,5	
Cubierta de madera	2	2,5	3	
Estructura metálica	0,5	1	2	
Estructura de hormigón	1	1	2,5	
Estructura de madera	2	2,5	3	

Na = 0,00183

Tipo de instalación exigido

Na	Ne	$E = 1 - \frac{N_a}{N_e}$	Nivel de protección	Ne > Na
-	-	-	$E \geq 0,98$	1
-	-	-	$0,95 \leq E < 0,98$	2
0,00183	0,00947	0,807	$0,80 \leq E < 0,95$	3
-	-	-	$0 \leq E < 0,80$	4

Nivel de protección 3

Si bien de la aplicación de esta Sección se deduce que se requiere la instalación de sistema de protección contra el rayo, en las **ORDENANZAS DEL CENTRO HISTÓRICO Y DE OTROS EDIFICIOS DE INTERÉS EN EL SUELO URBANO** de Logroño, en concreto en su artículo 3.5.13. Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa, se establece que la instalación de antenas, paneles solares, estructuras-soporte y pararrayos será potestativa para la Corporación, que atenderá a razones de necesidad de la instalación y a minimizar el impacto visual.

SUA 9 ACCESIBILIDAD

Se facilitará el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad.

9.1. Condiciones de accesibilidad

Con el fin de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad se cumplirán las condiciones funcionales y de dotación de elementos accesibles que se establecen a continuación.

Dentro de los límites de las viviendas, incluidas las unifamiliares y sus zonas exteriores privativas, las condiciones de accesibilidad únicamente son exigibles en aquellas que deban ser accesibles.

Accesibilidad en el exterior del edificio

La parcela dispondrá al menos de un itinerario accesible que comunique una entrada principal al edificio, y en conjuntos de viviendas unifamiliares una entrada a la zona privativa de cada vivienda, con la vía pública y con las zonas comunes exteriores, tales como aparcamientos exteriores propios del edificio, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.

El Itinerario accesible, considerando su utilización en ambos sentidos, cumple las condiciones que se establecen a continuación:

- Desniveles:

- Los desniveles se salvan mediante rampa accesible conforme al apartado 4 del SUA 1, o ascensor accesible. No se admiten escalones.

No se incluye ningún tramo de escaleras en el itinerario accesible, disponiéndose de dos umbrales con pendientes de 4%, y que por lo establecido en el apartado 4 del SUA 1, no se considera rampa dada su escasa pendiente (equivale a superficie horizontal).

- Espacio para giro:

- Diámetro Ø 1,50 m libre de obstáculos en el vestíbulo de entrada, o portal, al fondo de pasillos de más de 10 m y frente a ascensores accesibles o al espacio dejado en previsión para ellos.

Tanto en el portal, como frente a los ascensores en Planta Baja y Superiores, se puede inscribir un círculo de diámetro 1,50 m libre de obstáculos.

Ambos ascensores son accesibles: de 1,00 x 1,25 m y posibilidad de ampliación a 1,10 m x 1,40 m, el que sustituye al actual y otro nuevo de 1,1 m x 1,40 m, para garantizar la accesibilidad a los Apartamentos accesibles.

- Pasillos y pasos

- Anchura libre de paso $\geq 1,20$ m. En zonas comunes de edificios de uso Residencial Vivienda se admite 1,10 m.
- Estrechamientos puntuales de anchura $\geq 1,00$ m, de longitud $\leq 0,50$ m, y con separación $\geq 0,65$ m a huecos de paso o a cambios de dirección.

En el proyecto se garantizará la anchura mínima de paso de 1,20 tanto en el portal como en los descansillos de las distintas plantas de los Apartamentos.

- Puertas

- Anchura libre de paso $\geq 0,80$ m medida en el marco y aportada por no más de una hoja. En el ángulo de máxima apertura de la puerta, la anchura libre de paso reducida por el grosor de la hoja de la puerta debe ser $\geq 0,78$ m.
- Mecanismos de apertura y cierre situados a una altura entre 0,80 - 1,20 m, de funcionamiento a presión o palanca y maniobrables con una sola mano, o son automáticos.
- En ambas caras de las puertas existe un espacio horizontal libre del barrido de las hojas de diámetro $\varnothing 1,20$ m.
- Distancia desde el mecanismo de apertura hasta el encuentro en rincón $\geq 0,30$ m
- Fuerza de apertura de las puertas de salida ≤ 25 N (≤ 65 N cuando sean resistentes al fuego).

La puerta de acceso tiene una anchura de 2,74m de dos hojas idénticas. Entre el Hall de Acceso y la Zona interior se dispondrá de una puerta automática corredera de hoja 1,20 m. Todas las puertas de entrada a los Apartamentos superiores tendrán una anchura mínima de 0,80 m, mientras que la puertas de acceso a los Apartamentos Accesibles tendrán una anchura de 0,90 m.

Todas las puertas de las viviendas tendrán una altura de 2,05 m, y sus mecanismos se situarán entre las alturas límite establecidas en esta normativa. Además se puede inscribir un círculo de diámetro 1,50 m libre de barridos de puertas a ambos lados de la puerta de entrada al edificio. En el caso de las puertas de acceso a las viviendas superiores en los rellanos de planta ante la puerta y frente al ascensor podrá inscribirse un círculo de 1,20 m de diámetro.

- Pavimento

- No contiene piezas ni elementos sueltos, tales como gravas o arenas. Los felpudos y moquetas están encastrados o fijados al suelo.
- Para permitir la circulación y arrastre de elementos pesados, sillas de ruedas, etc., los suelos son resistentes a la deformación.

El suelo que se instalará en la totalidad de las zonas comunes de portal y escalera no presentará discontinuidades ni elementos sueltos, y además será resistente a la deformación.

- Pendiente

- La pendiente en sentido de la marcha es $\leq 4\%$, o cumple las condiciones de rampa accesible, y la pendiente trasversal al sentido de la marcha es $\leq 2\%$.

El tramo que se construirá en el exterior, tendrá una pendiente de 4%, con lo que no es considerado rampa a efectos del CTE. La pendiente trasversal al sentido de la marcha será $\leq 2\%$.

Accesibilidad entre plantas del edificio

Los edificios de uso Residencial Vivienda en los que haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria, o con más de 12 viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio, dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible (conforme al apartado 4 del SUA 1) que comunique las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio.

Las plantas con Apartamentos accesibles para usuarios de silla de ruedas dispondrán de ascensor accesible o de rampa accesible que las comunique con las plantas con entrada accesible al edificio y con las que tengan elementos asociados a dichas viviendas o zonas comunitarias, tales como trastero o plaza de aparcamiento de la vivienda accesible, sala de comunidad, tendedero, etc.

- Ascensor accesible

- La botonera incluye caracteres en Braille y en alto relieve, contrastados cromáticamente. En grupos de varios ascensores, el ascensor accesible tiene llamada individual / propia.
- Las dimensiones de la cabina cumplen las condiciones de la tabla que se establece a continuación, en función del tipo de edificio:

Dimensiones mínimas, anchura x profundidad (m)		
En edificios de uso Residencial Vivienda		
	sin viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas	con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas
En otros edificios, con superficie útil en plantas distintas a las de acceso		
	≤ 1.000 m ²	> 1.000 m ²
- Con una puerta o con dos puertas enfrentadas	1,00 x 1,25	1,10 x 1,40
- Con dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40	1,40 x 1,40

El Edificio corresponde a una tipología de Baja + 5, y el Ascensor va a servir a los 33 Apartamentos, subiendo los dos Ascensores hasta la Planta 5ª-Bajocubierta.

De los 33 Apartamentos Turísticos, de los cuales 4 de ellos son accesibles, con lo que se hace necesario que al menos uno de los dos ascensores tenga una Cabina de 1,1 m x 1,40 m.

Respecto al ascensor, en el DA DB-SUA/2 (Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes), un Documento de Apoyo al Documento Básico DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad, en su Anejo B sobre la instalación de ascensor en edificios de vivienda colectivas indica en su apartado B.2 respecto a las dimensiones de las cabinas de los ascensores indica lo siguiente:

- B.2 Incorporación y mejora de los ascensores en edificios existentes:

Tabla B.1. Dimensiones de las cabinas de los ascensores

Puertas	Dimensiones mínimas de la cabina para usuarios de silla de ruedas ⁽¹⁾	
Con puertas adyacentes	125 x 125 cm o bien 120 x 140 cm (anchura x profundidad)	Las puertas se sitúan lo más alejadas del rincón que forman los lados en los que se encuentran las dos puertas
Con una puerta o dos enfrentadas:	90 x 120 cm (anchura x profundidad)	

⁽¹⁾ Cuando no sea posible instalar ascensores de las dimensiones anteriores pueden diseñarse otros que no serían utilizables por usuarios de silla de ruedas pero sí por otras personas con movilidad reducida.

Se dotará la cabina de señales luminosas, acústicas y táctiles de cada planta y parada. Además frente a la puerta en todas las plantas se podrá inscribir un círculo de 1,20 m y en la cabina se dará información visual de las paradas.

Accesibilidad en las plantas del edificio

Los edificios de uso Residencial Vivienda dispondrán de un itinerario accesible que comunique el acceso accesible a toda planta (entrada principal accesible al edificio, ascensor accesible o previsión del mismo, rampa accesible) con las viviendas, con las zonas de uso comunitario y con los elementos asociados a viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, tales como trasteros, plazas de aparcamiento accesibles, etc., situados en la misma planta.

El itinerario desde las puertas de acceso al edificio hasta los Apartamentos Accesibles dispondrán de un itinerario accesible desde la Planta Baja.

9.2. Dotación de elementos accesibles

Los edificios de uso Residencial Vivienda dispondrán del número de viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas y para personas con discapacidad auditiva según la reglamentación aplicable.

En el caso que nos ocupa, y una vez calculado el número, se dispone de 4 Apartamentos Accesibles.

La vivienda accesible proyectada para usuarios de silla de ruedas de planta baja ha de cumplir las condiciones que se establecen a continuación:

- Desniveles

- No se admiten escalones.

No existirán escalones dentro de la Vivienda, ni en el itinerario accesible desde el exterior del Edificio.

- Pasillos y pasos

- Anchura libre de paso $\geq 1,10$ m.
- Estrechamientos puntuales de anchura $\geq 1,00$ m, de longitud $\leq 0,50$ m y con separación $\geq 0,65$ m a huecos de paso o a cambios de dirección.

Los Pasillos y pasos de la Vivienda contarán con una anchura superior a 1,10 m.

- Vestíbulo

- Espacio para giro de diámetro $\varnothing 1,50$ m libre de obstáculos. Se puede invadir con el barrido de puertas, pero cumpliendo las condiciones aplicables a éstas.

En el Vestíbulo de la Vivienda podrá inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro libre de obstáculos.

- Puertas

- Anchura libre de paso $\geq 0,80$ m medida en el marco y aportada por no más de una hoja. En el ángulo de máxima apertura de la puerta, la anchura libre de paso reducida por el grosor de la hoja de la puerta debe ser $\geq 0,78$ m.
- Mecanismos de apertura y cierre situados a una altura entre 0,80 - 1,20 m, de funcionamiento a presión o palanca y maniobrables con una sola mano, o son automáticos.
- En ambas caras de las puertas existe un espacio horizontal libre del barrido de las hojas de diámetro $\varnothing 1,20$ m.
- Distancia desde el mecanismo de apertura hasta el encuentro en rincón $\geq 0,30$ m.

La puerta de entrada contará con una anchura de 0,90 m, mientras que las puertas interiores correderas tendrán una anchura de 0,82 m, garantizando una anchura libre de paso $> 0,78$ m. Los mecanismos de apertura y cierre se situarán a una altura de 1,00 m y a 0,30 m mínimo de encuentros en rincón. A ambos lados de las puertas interiores podrá inscribirse un círculo de 1,20 m de diámetro, siendo de 1,50 m de diámetro en el caso de la puerta de entrada.

- Mecanismos

- Cumplen las condiciones que le sean aplicables de las exigibles a los mecanismos accesibles: interruptores, enchufes, válvulas y llaves de corte, cuadros eléctricos, intercomunicadores, carpintería exterior, etc.

La carpintería exterior, dada la elevada altura de la hoja practicable, contará con sistema de apertura y cierre automatizado.

- Estancia principal

- Espacio para giro de diámetro $\varnothing 1,50$ m libre de obstáculos considerando el amueblamiento de la estancia.

Podrá inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro en el espacio del Apartamento destinado a salón-comedor-cocina.

- Dormitorios (todos los de la vivienda).

- Espacio para giro de diámetro $\varnothing 1,50$ m libre de obstáculos considerando el amueblamiento del dormitorio.
- Espacio de aproximación y transferencia en un lado de la cama de anchura $\geq 0,90$ m.
- Espacio de paso a los pies de la cama de anchura $\geq 0,90$ m.

Podrá inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro en el espacio del dormitorio, con anchura libre de 0,90 m tanto a los lados como a los pies de la cama.

- Cocina

- Espacio para giro de diámetro $\varnothing 1,50$ m libre de obstáculos considerando el amueblamiento de la cocina.

- Altura de la encimera ≤ 85 cm.
- Espacio libre bajo el fregadero y la cocina, mínimo 70 (altura) x 80 (anchura) x 60 (profundidad) cm.

En la cocina existirá un espacio libre para giro de 1,50 m de diámetro. La encimera contará con una altura ≤ 85 cm, con espacio libre bajo el fregadero y la cocina de 80 cm de anchura, 70 cm de altura y una profundidad de 60 cm.

- Baño, al menos uno

- Espacio para giro de diámetro \varnothing 1,50 m libre de obstáculos
- Puertas: cumplen las condiciones del itinerario accesible. Son abatibles hacia el exterior o correderas.
- Lavabo: Espacio libre inferior, mínimo 70 (altura) x 50 (profundidad) cm. Altura de la cara superior ≤ 85 cm.
- Inodoro: Espacio de transferencia lateral de anchura ≥ 80 cm a un lado. Altura del asiento entre 45 – 50 cm.
- Ducha: Espacio de transferencia lateral de anchura ≥ 80 cm a un lado. Suelo enrasado con pendiente de evacuación $\leq 2\%$.
- Grifería: Automática dotada de un sistema de detección de presencia o manual de tipo monomando con palanca alargada de tipo gerontológico. Alcance horizontal desde asiento ≤ 60 cm.

En el baño de los Apartamentos Accesibles, podrá inscribirse un círculo de 1,50 m libre de obstáculos. La puerta de acceso será corredera. Los sanitarios y la grifería cumplirán con los espacios exigidos y las características indicadas.

- Terraza

- Espacio para giro de diámetro \varnothing 1,20 m libre de obstáculos.
- Carpintería enrasada con pavimento o con resalto cercos ≤ 5 cm.

No es de aplicación

- Espacio exterior, jardín

- Dispondrá de itinerarios accesibles que permitan su uso y disfrute por usuarios de silla de ruedas.

No es de aplicación

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

9.3. 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 los elementos con las características indicadas a continuación, en función de la zona en la que se encuentren:

8. Las entradas al edificio accesibles, los itinerarios accesibles, las plazas de aparcamiento accesibles y los servicios higiénicos accesibles (aseo, cabina de vestuario y ducha accesible) se señalizarán mediante SIA, complementado, en su caso, con flecha direccional.
9. Los ascensores accesibles se señalizarán mediante SIA. Asimismo, contarán con indicación en Braille y arábigo en alto relieve a una altura entre 0,80 y 1,20 m, del número de planta en la jamba derecha en sentido salida de la cabina.
10. Las bandas señalizadoras visuales y táctiles serán de color contrastado con el pavimento, con relieve de altura 3 ± 1 mm en interiores y 5 ± 1 mm en exteriores. Las exigidas en el apartado 4.2.3 de la Sección SUA 1 para señalar el arranque de escaleras, tendrán 80 cm de longitud en el sentido de la marcha, anchura la del itinerario y acanaladuras perpendiculares al eje de la escalera. Las exigidas para señalar el itinerario accesible hasta un punto de llamada accesible o hasta un punto de atención accesible, serán de acanaladura paralela a la dirección de la marcha y de anchura 40 cm.

11. Las características y dimensiones del Símbolo Internacional de Accesibilidad para la movilidad (SIA) se establecen en la norma UNE 41501:2002.

SE PUEDE COMPROBAR TODAS LAS MEDIDAS CON RESPECTO AL DOCUMENTO BÁSICO DE SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD EN LOS PLANOS DEL ESTADO REFORMADO ADJUNTOS AL PROYECTO BÁSICO, EN ESPECIAL EN LOS PLANOS REFERENTES AL CUMPLIMIENTO NORMATIVO EN PLANTA.

En Logroño, Agosto de 2023

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'H' and 'Z' intertwined, followed by a horizontal line extending to the right.

El arquitecto Col. 755 COAR

Héctor Zúñiga Cuesta

2.4. SALUBRIDAD. CUMPLIMIENTO DEL DB-HS

Tal y como se expone en “objeto” del DB-HS.

Este Documento Básico (DB) tiene por objeto establecer reglas y procedimientos que permiten cumplir las exigencias básicas de salubridad. Las secciones de este DB se corresponden con las exigencias básicas HS 1 a HS 5. La correcta aplicación de cada sección supone el cumplimiento de la exigencia básica correspondiente. La correcta aplicación del conjunto del DB supone que se satisface el requisito básico "Higiene, salud y protección del medio ambiente".

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

Artículo 13. Exigencias básicas de salubridad (HS) «Higiene, salud y protección del medio ambiente».

1. El objetivo del requisito básico «Higiene, salud y protección del medio ambiente», tratado en adelante bajo el término salubridad, consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios, dentro de los edificios y en condiciones normales de utilización, padezcan molestias o enfermedades, así como el riesgo de que los edificios se deterioren y de que deterioren el medio ambiente en su entorno inmediato, 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 tal forma que se cumplan las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes.
3. El Documento Básico «DB-HS Salubridad» 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 salubridad.

13.1 Exigencia básica HS 1: Protección frente a la humedad: se limitará el riesgo previsible de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los edificios y en sus cerramientos como consecuencia del agua procedente de precipitaciones atmosféricas, de escorrentías, del terreno o de condensaciones, disponiendo medios que impidan su penetración o, en su caso permitan su evacuación sin producción de daños.

13.2 Exigencia básica HS 2: Recogida y evacuación de residuos: los edificios dispondrán de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida de tal manera que se facilite la adecuada separación en origen de dichos residuos, la recogida selectiva de los mismos y su posterior gestión.

13.3 Exigencia básica HS 3: Calidad del aire interior.

1. Los edificios dispondrán de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante el uso normal de los edificios, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.
2. Para limitar el riesgo de contaminación del aire interior de los edificios y del entorno exterior en fachadas y patios, la evacuación de productos de combustión de las instalaciones térmicas se producirá con carácter general por la cubierta del edificio, con independencia del tipo de combustible y del aparato que se utilice, y de acuerdo con la reglamentación específica sobre instalaciones térmicas.

13.4 Exigencia básica HS 4: Suministro de agua.

1. Los edificios dispondrán 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 caudal del agua.
2. Los equipos de producción de agua caliente dotados de sistemas de acumulación y los puntos terminales de utilización tendrán unas características tales que eviten el desarrollo de gérmenes patógenos.

13.5 Exigencia básica HS 5: Evacuación de aguas: los edificios dispondrán de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas en ellos de forma independiente o conjunta con las precipitaciones atmosféricas y con las escorrentías.

El cumplimiento y justificación del DB-HS se desarrollará en el Proyecto de Ejecución.

2.5. AHORRO DE ENERGÍA. CUMPLIMIENTO DEL DB-HE

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 15. Exigencias básicas de ahorro de energía (HE).

1. El objetivo del requisito básico «Ahorro de energía» consiste en conseguir un uso racional de la energía necesaria para la utilización de los edificios, reduciendo a límites sostenibles su consumo y conseguir asimismo que una parte de este consumo proceda de fuentes de energía renovable, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.
2. Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, utilizarán y mantendrán de forma que se cumplan las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes.
3. El Documento Básico «DB-HE Ahorro de Energía» 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 ahorro de energía.

15.1 Exigencia básica HE 1: Limitación de demanda energética: los edificios dispondrán de una envolvente de características tales que limite adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad, del uso del edificio y del régimen de verano y de invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduciendo el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

15.2 Exigencia básica HE 2: Rendimiento de las instalaciones térmicas: los edificios dispondrán de instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes, regulando el rendimiento de las mismas y de sus equipos. Esta exigencia se desarrolla actualmente en el vigente Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, RITE, y su aplicación quedará definida en el proyecto del edificio.

15.3 Exigencia básica HE 3: Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación: los edificios dispondrán 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. **NO PROCEDE (Pto. 1.1.2.e Sección HE 3)**

15.4 Exigencia básica HE 4: Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria: en los edificios con previsión de demanda de agua caliente sanitaria o de climatización de piscina cubierta, en los que así se establezca en este CTE, una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de esa demanda se cubrirá mediante la incorporación en los mismos de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio. Los valores derivados de esta exigencia básica tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su localización y ámbito territorial.

15.5 Exigencia básica HE 5: Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica: en los edificios que así se establezca en este CTE se incorporarán sistemas de captación y transformación de energía solar en energía eléctrica por procedimientos fotovoltaicos para uso propio o suministro a la red. Los valores derivados de esta exigencia básica tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su localización y ámbito territorial. **NO PROCEDE (Pto. 1.1.2.d Sección HE 5)**

El cumplimiento y justificación del DB-HE se desarrollará en el Proyecto de Ejecución.

2.6. PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO: CUMPLIMIENTO DEL DB-HR

El objetivo del requisito básico “Protección frente el ruido” consiste en limitar, dentro de los edificios y en condiciones normales de utilización, el riesgo de molestias o enfermedades que el ruido pueda producir a los usuarios como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

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

Artículo 14. *Exigencias básicas de protección frente al ruido (HR) El objetivo del requisito básico “Protección frente el ruido” consiste en limitar, dentro de los edificios y en condiciones normales de utilización, el riesgo de molestias o enfermedades que el ruido pueda producir a los usuarios como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.*

Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán y mantendrán de tal forma que los elementos constructivos que conforman sus recintos tengan unas características acústicas adecuadas para reducir la transmisión del ruido aéreo, del ruido de impactos y del ruido y vibraciones de las instalaciones propias del edificio, y para limitar el ruido reverberante de los recintos.

El Documento Básico “DB HR Protección frente al ruido” especifica parámetros objetivos y sistemas de verificación cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de protección frente al ruido.

El cumplimiento y justificación del DB-HE se desarrollará en el Proyecto de Ejecución.

3. CUMPLIMIENTO DE OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES

PROYECTO BÁSICO

3. CUMPLIMIENTO DE OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES

3.1. REGLAMENTO DE 13 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE REGULAN LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA. DECRETO 28/2013

Decreto 28/2013, de 13 de septiembre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Autónoma de La Rioja. BOR nº 117, de 18 de septiembre de 2013.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

1. Las condiciones mínimas de habitabilidad del Anexo I de este Decreto se exigirán para la concesión de la cédula de habitabilidad en los siguientes supuestos:

- Viviendas de nueva construcción.
- Intervenciones en edificios existentes previstas en el artículo 2.2 b) de la Ley de Ordenación de la Edificación:

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

En todos estos supuestos, será obligatorio tramitar el procedimiento de habitabilidad establecido en el Capítulo II del presente Decreto.

Disposición adicional novena. Intervenciones en edificaciones existentes

En los supuestos de intervenciones en edificaciones existentes del artículo 2.1.b), las condiciones del Anexo I de este Decreto se exigirán con el grado de cumplimiento establecido en el artículo 2.3 del Código Técnico de la Edificación.

Por lo tanto, al tratarse de una intervención en un Edificio existente del año 1918, en la que se producen variaciones de la distribución pero no en la composición general exterior, la volumetría o la estructura, ya que sólo se modifica la estructura en la zonas de los nuevos ascensores, no es de aplicación estricta las condiciones de habitabilidad descritas en el Anexo I del Decreto 28/2013, de 13 de septiembre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Autónoma de La Rioja, y son de cumplimiento obligatorio las condiciones del Anexo II al tratarse de una construcción anterior a 1999.

Sin embargo, pese a no ser obligatoria la aplicación del Anexo I, se pretende dar cumplimiento a las condiciones del Anexo I, en todo lo posible al ser condiciones más estrictas que las del Anexo II.

ANEXO I: CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS EN LOS SUPUESTOS DEL ARTÍCULO 2.1 DEL DECRETO

A. Se aplicarán las condiciones mínimas de habitabilidad de los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación en materia de salubridad (DB HS), seguridad estructural (DB SE), seguridad en caso de incendio (DB SI), seguridad de utilización y accesibilidad (DB SUA), aislamiento acústico (DB HR), y ahorro de energía (DB HE), así como las establecidas en otros documentos básicos que pudieran aprobarse tras la entrada en vigor de este Decreto y demás normativa sobre condiciones técnicas de edificación de viviendas que le sea de aplicación.

B. En los aspectos no regulados con arreglo a lo dispuesto en el apartado A, se aplicarán las condiciones mínimas de habitabilidad de este Anexo, en la forma indicada en sus gráficos correspondientes:

I. CONDICIONES MÍNIMAS

1. Superficie útil mínima

La superficie útil mínima de la vivienda será de 30 m². La superficie útil mínima se medirá a estos efectos con arreglo a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de La Comunidad Autónoma de La Rioja.

Todas las Viviendas del Edificio superarán los 30 m², como puede observarse en el cuadro de superficies útiles adjunto a continuación:

Superficies Planta Primera:

APARTAMENTO	HALL	E+C+K	E+C+K+D	DORMITORIO	BAÑO	BALCÓN (50%)	TOTAL
101	2,05	18,07		10,82	3,89	1,24	36,07
102	1,6		33,62		4,16	1,13	40,51
103			33,01		4,31	1,1	38,42
104	2,06	18,26		10,01	4,2	3	37,53
105	1,44		28,01		4	2,48	35,93
106			28,09		4,03	1,47	33,59
107	0,91	18,17		10,02	4,38	2,35	35,83
108	2,27		28,24		4,21	2,67	37,39

Superficies Planta Segunda:

APARTAMENTO	HALL	E+C+K	E+C+K+D	DORMITORIO	BAÑO	BALCÓN (50%)	TOTAL
201	2,05	18,05		10,62	3,89	0,95	35,56
202	1,6	22,29		11,09	4,16	1,14	40,28
203		19,35		11,52	4,31		35,18
204	2,06	18,29		10,05	4,2	1,48	36,08
205	1,33		28,09		4	0,72	34,14
206			28,09		3,9	0,72	32,71
207	0,83	18,02		10,02	4,39	0,73	33,99
208	1,79		28,05		4,2		34,04

Superficies Planta Tercera:

APARTAMENTO	HALL	E+C+K	E+C+K+D	DORMITORIO	BAÑO	BALCÓN (50%)	TOTAL
301	2,05	18,34		10,62	3,89	0,75	35,65
302	1,6	22,29		11,09	3,95	0,78	39,71
303		19,35		10,85	4,31		34,51
304	2,26	18,02		10,02	4,2		34,5
305	1,06		28,02		4		33,08
306			28,1		4,03		32,13
307	0,91	18,09		10,02	4,39		33,41
308	1,8		28,05		4,2		34,05

Superficies Planta Cuarta:

APARTAMENTO	HALL	E+C+K	E+C+K+D	DORMITORIO	BAÑO	BALCÓN (50%)	TOTAL
401	2,05	18,34		10,31	3,89		34,59
402	1,6	22,29		10,74	4,16		38,79
403		19,35		10,86	4,31		34,52
404	2,06	18,26		10	4,2		34,52
405	0,98		28,09		4		33,07
406			28,17		4,03	1,48	33,68
407	0,91	18,13		10,02	4,39	0,99	34,44
408	1,8		28,09		4,2		34,09

Superficies Planta Bajo Cubierta:

APARTAMENTO	HALL	E+C+K	E+C+K+D	DORMITORIO	BAÑOS	BALCÓN (50%)	TOTAL
501	3,21	31,91		15,38	8,87		59,37

La Vivienda-Estudio de Planta Quinta contará con una Superficie Útil de altura libre igual o superior a 1,5 m de 59,37 m² contabilizando la Superficie hasta la altura libre de 1,5 m.

Sin embargo, al situarse bajo la cubierta, su superficie útil total a una altura superior o igual a 2,20 m será de 48,53 m², por lo tanto, superior a los 30 m².

- 1.1. Programa mínimo y compartimentación de espacios.

Toda vivienda constará, como mínimo, de una habitación para estar, comer y cocinar, un cuarto de baño compuesto por bañera o ducha, inodoro y lavabo, y un dormitorio, salvo en el caso de vivienda-estudio en la que el dormitorio podrá estar incorporado a la sala de estar.

En el Proyecto, las varias de las Viviendas-Estudio desde Planta 1ª a Planta 4ª, contarán con espacio conjunto de salón-comedor-cocina-dormitorio y un baño completo. En el resto de las Viviendas de las mismas plantas, dispondrán de salón-cocina-comedor, un dormitorio y un baño completo. Y en el caso de la vivienda en Planta 5ª dispondrá de salón-cocina-comedor, un dormitorio y dos baños completos.

En toda vivienda la superficie útil mínima de la estancia (E), o la acumulada de estancia, comedor y cocina (E+C+K) serán, en función del número de dormitorios, las siguientes:

- Nº de dormitorios: 1
 - E = 14,00 metros cuadrados
 - E+C+K = 18,00 metros cuadrados

Todas las viviendas, tal y cómo se indica en las tablas adjuntas, cumplen con las superficies mínimas establecidas.

La superficie mínima de la sala de estar se aplicará con las dimensiones críticas del gráfico.

En el salón-comedor-cocina de las Viviendas se podrá inscribir un círculo de Ø=3m y los paramentos quebrados no producirán estrechamientos menores a 2,70m.

El acceso a los cuartos de baño y/o aseo no se permitirá directamente desde las estancias, ni desde los comedores o cocinas, excepto en el caso de viviendas-estudio siempre que exista vestíbulo previo para acceder al inodoro, admitiéndose que en el referido vestíbulo se sitúen el resto de los aparatos sanitarios.

Si la vivienda está dotada de un cuarto de baño completo, y otros cuartos de baño y/o aseo, éstos últimos podrán disponer de acceso directo desde un dormitorio.

Las Viviendas de Planta 1ª, 2ª, 3ª y 4ª dispondrán de un baño cada una, con acceso desde hall. En dos Viviendas por planta, el baño abre a una estancia común, sin embargo, se dispone de área de vestíbulo en la zona de entrada separada por puerta corredera.

En el caso de la Vivienda de Planta 5ª (Bajocubierta) dispondrá de dos baños, uno con acceso desde un distribuidor, y el otro con acceso desde el dormitorio.

- 1.2. Superficie útil mínima de la cocina.

Si la cocina es independiente de la estancia tendrá como mínimo 6,00 m². Se considerará que la cocina está incorporada a la estancia cuando constituyan un único espacio o exista un hueco de comunicación entre ambas de al menos 2,00 m² de superficie y 1,20 m de anchura.

Todas las cocinas están incorporadas a las estancias de salón y comedor al existir un hueco de más de 2,00 m² de superficie y mayor a 1,20 m de anchura.

Además, como se exige en las dimensiones de los gráficos, entre la encimera y los paramentos paralelos a la misma existe un espacio de trabajo de anchura mayor a 1 m.

- 1.3. La superficie útil mínima de los dormitorios será:

- Para dos camas, igual o mayor de 8,00 m².
- Para una cama, igual o mayor de 6,00 m².

En toda vivienda existirá un dormitorio de al menos 10,00 m². Ningún dormitorio constituirá el paso único a otro dormitorio.

Todos los dormitorios independientes de las viviendas cuentan con una superficie superior a 10,00 m².

- 1.4. La superficie útil mínima del baño exigido será de 2,50 m²

Todos los baños de las viviendas tienen una superficie mayor que 3,00 m².

2. Condiciones de iluminación y ventilación

Los espacios destinados a estancia, cocina, y dormitorio, tendrán huecos para iluminación natural.

La superficie de los huecos de iluminación será al menos el 10 % de la superficie en planta de los recintos correspondientes, con un mínimo de 0,70 m².

Las ventanas serán practicables al menos en un 50% de la superficie mínima de iluminación.

Cuando la cocina esté incorporada a la estancia, la superficie de iluminación y ventilación se calculará en función de la suma de la superficie de ambas.

Se cumple en el Proyecto Básico con las Superficies mínimas de iluminación y ventilación en todas las Viviendas como se puede observar en las siguientes tablas:

PLANTA PRIMERA

APARTAMENTO	Sup. Útil Int.	Iluminación		Ventilación	
		Mínimo	Real	Mínimo	Real
101	30.94	3.09	11.06	1.86	11.06
102	35.22	3.52	5.53	2.11	5.53
103	33.01	3.30	3.35	1.98	3.35
104	30.33	3.03	6.7	1.82	6.7
105	29.45	2.95	6.7	1.77	6.7
106	28.09	2.81	6.7	1.69	6.7
107	29.1	2.91	6.7	1.75	6.7
108	30.51	3.05	7.77	1.83	7.77

PLANTA SEGUNDA

APARTAMENTO	Sup. Útil Int.	Iluminación		Ventilación	
		Mínimo	Real	Mínimo	Real
201	30.72	3.07	5.18	1.84	5.18
202	34.98	3.50	6.46	2.10	6.46
203	30.87	3.09	5.52	1.85	5.52
204	30.4	3.04	6.2	1.82	6.2
205	29.42	2.94	5.26	1.77	5.26
206	28.09	2.81	6.45	1.69	6.45
207	28.87	2.89	6.45	1.73	6.45
208	29.84	2.98	5.58	1.79	5.58

PLANTA TERCERA

APARTAMENTO	Sup. Útil Int.	Iluminación		Ventilación	
		Mínimo	Real	Mínimo	Real
301	31.01	3.10	4.98	1.86	4.98
302	34.98	3.50	6.26	2.10	6.26
303	30.2	3.02	5.38	1.81	5.38
304	30.3	3.03	4.04	1.82	4.04
305	29.08	2.91	4.26	1.74	4.26
306	28.1	2.81	4.48	1.69	4.48
307	29.02	2.90	4.48	1.74	4.48
308	29.85	2.99	5.58	1.79	5.58

PLANTA CUARTA

APARTAMENTO	Sup. Útil Int.	Iluminación		Ventilación	
		Mínimo	Real	Mínimo	Real
401	30.7	3.07	3.88	1.84	3.88
402	34.63	3.46	5.16	2.08	5.16
403	30.21	3.02	5.32	1.81	5.32
404	30.32	3.03	4.04	1.82	4.04
405	29.07	2.91	5.29	1.74	5.29
406	28.17	2.82	5.4	1.69	5.4
407	29.06	2.91	5.97	1.74	5.97
408	29.89	2.99	5.79	1.79	5.79

PLANTA QUINTA

APARTAMENTO	Sup. Útil Int.	Iluminación		Ventilación	
		Mínimo	Real	Mínimo	Real
501	47.29	4.73		2.84	

En Patios cerrados las luces rectas se medirán desde cualquier punto del paramento que contenga el hueco, dentro del tramo comprendido por el propio hueco y hasta 30 cm a ambos lados del mismo.

El Patio Interior 2 cumple perfectamente con las luces rectas de 3,02 m y 4,64 m y su superficie es superior a los 9,00 m², si bien a este Patio no abren estancias vivideras (Salones-Dormitorios-Cocinas).

En el caso del Patio Interior 1, no cumple con luces rectas de 3,00 m, ni con superficie superior a 9,00 m², pero al mismo tampoco abren estancias vivideras (Salones-Dormitorios-Cocinas).

En el caso del Patio Interior 3, no cumple con luces rectas de 3,00 m en uno de los lados, ya que dispone de 2,64 m, si bien su superficie es superior a 9,00 m². Según el Estado actual del Edificio, se puede comprobar como a este Patio actualmente vierten estancias vivideras (Dormitorios). De este modo y dado que el Edificio existente es del año 1918, en la que se producen variaciones de la distribución, pero no en la composición general exterior, la volumetría o la estructura, este técnico entiende que no es de aplicación estricta las condiciones de habitabilidad descritas en el Anexo I del Decreto 28/2013, de 13 de septiembre.

Aún con todo, tan sólo se ha considerado la Posibilidad de delimitar estancias separadas vivideras (Salones-Dormitorios-Cocinas) en los Apartamentos de Planta Tercera, Cuarta y Quinta, No considerando este hecho en los apartamentos de las Plantas Primera y Segunda.

3. Secado de ropa

En toda vivienda existirá la posibilidad de tendido de ropa al exterior presentando, en su caso, protección de vista desde la calle o espacio público, o un aparato secador que cumpla la misma función. La capacidad de secado para cada vivienda será proporcionada a su programa, debiendo disponer, como mínimo, de 5,00 m. lineales de desarrollo de cuerda, en el caso de disponer de tendedero.

Todas las Viviendas dispondrán de lavadora-secadora.

4. Programa mínimo sanitario

Toda vivienda contará, como mínimo con un cuarto de baño compuesto por bañera o ducha, inodoro y lavabo. La cocina o dependencia aneja deberá disponer de preinstalación para fregadero y lavadora, con toma de agua y desagüe.

Todos los baños de las Viviendas contarán con ducha, inodoro y lavabo, mientras que en las cocinas se dispondrá de la preinstalación de fontanería para fregadero y lavadora-secadora.

5. Parámetros mínimos de espacios comunes

- Altura mínima del acceso desde la calle: 2,20 m.
- Altura mínima del portal: 2,40 m.
- Anchura mínima de portal: 1,60 m.
- 'Cabezada' mínima de escaleras: 2,00 m.
- Anchura mínima de pasillos: 1,20 m.
- Anchura mínima de meseta de espera en acceso a viviendas sin ascensor: 1,20 m.

El acceso cuenta con una altura de 4,04 m, mientras que la puerta de acceso al edificio contará con una altura de 3,84 m.

La altura libre del Portal será de mínimo 3,20 m.

En el acceso la anchura libre del portal será de 3,90 m, y de 3,68 m en el desembarco de la escalera. Si bien hasta el ascensor, la anchura irá disminuyendo hasta 1,50 m debido de nuevo a las limitaciones de espacio por encontrarnos ante una Edificación Existente.

Aún con todo, se garantizará la "cabezada" mínima de 2 m en la Escalera, con punto de altura libre más baja de 2,56 m en el primer descansillo.

6. Iluminación y ventilación de escaleras

En Edificios de vivienda colectiva, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de 1,00 m², y de ventilación de 400 cm².

No obstante, en edificios de hasta Baja + 3 según planeamiento municipal, se permitirán escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie mínima de 1,50 m² y una ventilación mínima de dos huecos enfrentados con una superficie mínima cada uno de 200 cm².

En este caso, deberá existir un hueco libre en toda la altura de la escalera en el que será inscribible, como mínimo, un círculo de 1,10 m. de diámetro.

Según planeamiento municipal el edificio es de Baja+4, al estar la Planta 5ª en el espacio de Bajocubierta. No obstante, la escalera tiene Iluminación y Ventilación a través del Patio Interior 2 existente del propio Edificio.

7. Puertas y pasillos

La altura libre mínima de las puertas tanto de acceso como de paso será 2 m.

Toda puerta de paso tendrá una luz mínima de 0,80 m. Las puertas transparentes y superficies acristaladas deberán contar con señales o protecciones suficientes, que eviten tropiezos con las mismas.

Los pasillos de cualquier construcción tendrán una anchura mínima de 1,20 m.

Se exceptúan del cumplimiento del párrafo anterior las puertas y pasillos situados en el interior de las viviendas, cuyas dimensiones mínimas serán 0,70 m. para puertas y 0,90 m. para pasillos.

Las puertas de acceso a las Viviendas tendrán una altura de 2,05 m, mientras que su anchura será de 80 cm.

Las puertas interiores de las Viviendas tendrán una anchura mínima de 70 cm y una altura de 2,05 m.

En el caso de los distribuidores y vestíbulos de las Viviendas, la anchura de paso será de 90 cm como mínimo.

8. Fosas sépticas

Sólo se admitirán como sistema de depuración individual mediante fosas sépticas en el caso de viviendas unifamiliares ubicadas en zonas no urbanas. Se calcularán de manera que la permanencia mínima en ellas de las materias fecales sea de 3 días completos en el proceso anaerobio, hasta un mínimo de 36 l. por usuario. Si se disminuye la dotación de agua, no se variarán las dimensiones calculadas, para que prolongándose la permanencia haya una compensación. Se dividirá el proceso anaerobio en los departamentos usuales de separación de cuerpos flotantes y de decantación.

El filtro estará colocado en la zona opuesta a los vientos reinantes, a distancia suficiente, y resguardada por un seto que lo rodee de arbustos y matas de follajes perennes. El filtro será de cok, grava, pizarra o el material más conveniente en cada caso.

Cuando no se pueda alejar suficientemente de la vivienda, se dispondrá de un filtro doble para usar alternativamente y no hacer la remoción del material filtrante más que después de una temporada de reposo que garantice la sequedad del filtro y la ausencia de malos olores. La canalización que una la fosa con el filtro estará construida con el máximo esmero, yendo sentada sobre hormigón y recibida en él las juntas de los tubos. Tendrá una profundidad mínima de 0,60 m. Se admitirán las fosas sépticas prefabricadas que estén homologadas oficialmente.

Existen varias Redes de Saneamiento entorno al Edificio: Una en la C/ Portales, otra en la C/ Caballerías y otra en la C/ Juan Lobo, si bien NO existe Red Municipal de Saneamiento Separativa en la Zona donde se ubica el Inmueble.

Una vez realizada consulta al departamento de Aguas del Ayuntamiento, se utilizará la Red de Saneamiento existente en la C/ Juan Lobo, a la cual se conectarán las redes interiores de aguas pluviales y fecales de la edificación mediante Red Separativa y Arquetas Registrables en el interior del Edificio y la correspondiente acometida a la única Red de Saneamiento existente en dicha calle .

9. Situación de las viviendas

Se prohíbe la situación de viviendas en sótanos.

Cuando se sitúen en planta baja en contacto con el terreno, la planta estará aislada del terreno natural mediante una cámara de aire, o bien mediante cualquier otra solución técnica que garantice una separación entre el terreno y la cara inferior de la solera de al menos 20 cm.

Cuando las viviendas se desarrollen en varias plantas, el programa principal (estar, cocina y dormitorios) se ubicará sobre rasante reservándose los sótanos para otras actividades complementarias.

No existirán viviendas ni en sótano, ni en planta baja.

10. Alturas libres mínimas de la edificación

Viviendas. Altura libre mínima: 2,40 m. En vestíbulos, pasillos, aseos y cocinas la altura libre mínima podrá ser de 2,20 m.; en las restantes habitaciones esta altura también puede permitirse, siempre que no sobrepase el 30 % de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

Todos los baños de las Viviendas contarán con una altura libre mínima de 2,50 m. En el caso de los salones-comedores-cocinas y de los dormitorios, la altura libre mínima será de 2,60 m.

Respecto a la Vivienda-Estudio de Planta 5ª, como ya se ha indicado respecto al cumplimiento de las Superficies de las estancias, al situarse bajo la cubierta existente de la

Edificación, la cual no se modifica, se atenderá a lo dispuesto en el Anexo II de la presente normativa. Se da cumplimiento a la misma en cuanto a que la Superficie comprendida por encima de los 2,20m, cumple con las superficies mínimas establecidas para cada una de las estancias.

11. Uso y mantenimiento de las cubiertas.

Todos los edificios de viviendas dispondrán de acceso a la cubierta para su mantenimiento desde una zona común del edificio. Dicho acceso tendrá unas dimensiones mínimas de 0,60 x 0,80 m. y en bloques de viviendas existirá, al menos, uno por portal.

El acceso a la cubierta se da a través de la Terraza 2.

12. Accesos

Los edificios de vivienda tendrán acceso desde la vía pública o espacios privados cuando haya servidumbre o título suficiente para acceder.

A las viviendas se accederá a través de elementos comunes del edificio o directamente según el párrafo anterior.

El acceso a edificios y viviendas nunca podrá hacerse a través de otras viviendas, o de locales cerrados destinados a otros usos.

El acceso a las Viviendas se realizará a través de los espacios comunes de cada planta.

13. Garajes

En materia de garajes, se estará a la normativa municipal vigente.

En los municipios donde no exista normativa reguladora de garajes, y sólo para los supuestos de garajes de protección oficial, les serán exigibles unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 metros. El no cumplimiento de estas dimensiones, podrá ser exceptuado, siempre que se garantice que la plaza de garaje es apta para su finalidad; en tal supuesto la plaza de garaje no podrá ser objeto de vinculación y deberá reflejarse este incumplimiento en las correspondientes escrituras públicas.

No existirán garajes en el Edificio.

ANEXO II:

CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD QUE DEBERÁN CUMPLIR LAS VIVIENDAS EXISTENTES CUYA OBRA SE TERMINÓ CON ANTERIORIDAD AL AÑO 1999 PARA PODER OBTENER LA CÉDULA DE HABITABILIDAD, Y LA RENOVACIÓN DE TODAS LAS CÉDULAS ORDINARIAS

Como ya se ha comentado con anterioridad, nos encontramos ante un Edificio existente edificado en 1918 y que se encuentra en el Casco Histórico de Logroño. El edificio está calificado según su interés arquitectónico e histórico en las ORDENANZAS DEL CENTRO HISTÓRICO Y DE OTROS EDIFICIOS DE INTERÉS EN EL SUELO URBANO como "Clase II" (edificios de interés en cualquier localización). Por ello, la intervención planteada en el presente Proyecto únicamente busca mejorar las condiciones de accesibilidad del edificio con la instalación de dos ascensores, y modificar la distribución de las viviendas, de forma que se conserve tanto la envolvente como la estructura existente del inmueble.

Por ello las condiciones del presente Anexo II del Decreto de Habitabilidad, serán de aplicación a las Viviendas de la Edificación.

No obstante, como ya se ha explicado anteriormente, se ha intentado dar cumplimiento en la medida de lo posible a las condiciones fijadas en el Anexo I del presente Decreto, consiguiendo que las viviendas de Planta Baja, 1ª, 2ª, 3ª y 4ª cumplan con todas las determinaciones.

Sin embargo, en el caso de la Vivienda de Planta 5ª, al localizarse Bajo la Cubierta que se conserva, no ha sido posible, por limitaciones de altura, dar cumplimiento a la totalidad del Anexo I. Es por ello por lo que a continuación se procede a justificar el cumplimiento de las condiciones del Anexo II en la Vivienda de Planta 5ª.

1. Condiciones constructivas

La construcción del edificio y de la vivienda debe tener condiciones suficientes de estabilidad, solidez, estanqueidad y salubridad. Se prohíbe la situación de viviendas en sótanos.

El Edificio cuenta con buenas condiciones de estabilidad, solidez, estanqueidad y salubridad, y carece de viviendas en sótano.

2. Superficie útil y dimensiones

Toda vivienda tendrá una superficie útil mínima de 25 m². Tendrá al menos una cocina de 5,00 m², una habitación de estancia de 10,00 m², un dormitorio de 8,00 m², y un cuarto de aseo de 1,50 m² como mínimo. Si la cocina y la estancia forman una misma habitación, su superficie útil será al menos 12,00 m²; los demás dormitorios, si los hay, tendrán una superficie mínima de 6,00 m². La altura libre mínima de las estancias será de 2,20 m. La anchura de los pasillos será al menos 0,70 m y la de las puertas 0,60 m.

Estas condiciones son menos estrictas a las del mismo punto del Anexo I expuesto con anterioridad y las cuales se razonaban su cumplimiento.

En el caso de la Vivienda de Planta 5ª, su Superficie Útil total con una altura libre igual o superior a 1,50 m es de 59,37 m², superior a los 25 m² demandados.

APARTAMENTO	HALL	E+C+K	E+C+K+D	DORMITORIO	BAÑOS	BALCÓN (50%)	TOTAL
501	3,21	31,91		15,38	8,87		59,37

Sin embargo la Superficie Útil total con una altura libre igual o superior a 2,20 m es de 48,53 m², igualmente superior a los 25 m² demandados.

Las Superficies Útiles de los baños a una altura superior a 2,20 m son de 4,30 m² y 4,52 m², superior a los 1,50 m² demandados.

En el caso de la estancia conjunta de salón-comedor-cocina, la superficie útil con altura libre de 2,20 m o superior, es de 28,07 m², superando el acumulado de 12 m² demandados, y el dormitorio tiene una superficie de 12,40 m² superior a los 8 m² demandados.

La anchura de los pasos en la Vivienda de Planta 5ª será al menos de 90 cm, y la anchura de la puerta interior del baño de 70 cm.

3. Iluminación y ventilación

Toda pieza habitable de día o de noche tendrá iluminación directa al exterior por medio de un hueco de superficie superior al 10% de la superficie en planta de la habitación, con un mínimo de 0,50 m². La superficie de ventilación será, al menos, el 50% de la superficie mínima de iluminación. Se permiten dormitorios en alcobas cuando la habitación a través de la que ventilan comunique a vía pública o patio en el que pueda inscribirse un círculo de 3,00 m de diámetro y su superficie de iluminación y ventilación sea el doble de las anteriores.

En el punto del Anexo referente a iluminación y ventilación ya se ha expuesto mediante tablas el cumplimiento de estas condiciones en todas las viviendas.

4. Patios

Los patios a los que abran cocinas tendrán al menos 4,00 m² de superficie y presentarán luces rectas desde el hueco, de al menos 1,50 m. Los cuartos de baño que carezcan de iluminación directa deberán tener un conducto de ventilación activada.

Los patios a los que abran otras habitaciones deberán cumplir como mínimo las siguientes condiciones en caso de viviendas con una planta sobre ellas: luces rectas desde el hueco de 2,00 m y 7,00 m² de superficie.

Como ya se ha indicado con anterioridad, el Patio Interior 2 del Edificio, tiene unas luces rectas de 3,02 m y 4,63 m superior por lo tanto a los 3 m, por lo que se cumple con las luces rectas indicadas en el Anexo I del presente Decreto de Habitabilidad.

El Patio Interior 1 tiene unas luces rectas de 1,93 m y 2,58 m con una superficie de 4,98 m², no obstante, no abre hacia este Patio ninguna estancia vividera; salvo un baño.

En el caso del Patio Interior 3 no cumplen con luces rectas de 3,00 m en uno de los lados, ya que dispone de 2,64 m, si bien su superficie es de 10,30 m². Según el Estado actual del Edificio, se puede comprobar como a este Patio actualmente abren estancias vivideras (Dormitorios), cumpliendo así con las exigencias para la apertura de habitaciones diferentes a baños hacia este Patio.

5. Instalaciones

El cuarto de baño debe contar, al menos, con inodoro de cierre hidráulico, lavabo, y ducha o media bañera. La cocina debe contar con aparato de cocinado y una fregadera. En las viviendas debe existir instalación de agua caliente sanitaria. Deberá existir saneamiento de aguas fecales directamente al alcantarillado o a pozo séptico, debiendo depurarse el líquido efluente del mismo antes de mezclarlo con aguas corrientes o entregarlo al terreno. Sólo se admitirán fosas sépticas para viviendas unifamiliares ubicadas en zonas no urbanas.

Los baños de todas las Viviendas contarán con inodoros de cierre hidráulico, lavabo y ducha.

Las cocinas dispondrán de fregadera y aparatos de cocinado.

Además, el saneamiento de los cuartos húmedos se realizará a través de bajantes comunes de evacuación del edificio, colectores horizontales enterrados y arquetas hasta conectar con la red general de saneamiento municipal.

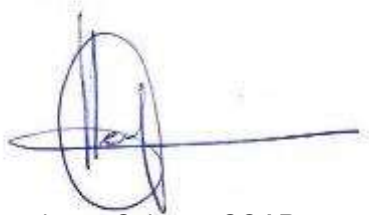
6. Accesos

Los edificios de vivienda tendrán acceso desde la vía pública o espacios privados cuando haya servidumbre o título suficiente para acceder. A las viviendas se accederá a través de elementos comunes del edificio o directamente según el párrafo anterior. El acceso a edificios y viviendas nunca podrá hacerse a través de otras viviendas, o de locales cerrados destinados a otros usos.

El acceso a las viviendas se produce a través de la escalera común del edificio.

TODO LO EXPUESTO REFERENTE AL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE HABITABILIDAD, SE PUEDE OBSERVAR EN LOS PLANOS DEL ESTADO REFORMADO ADJUNTOS A LA PRESENTE MEMORIA, EN ESPECIAL EN LOS PLANOS Nº14, Nº15, Nº16, Nº17 y Nº18 DE CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN PLANTA.

En Logroño, Agosto de 2023



El arquitecto Col. 755 COAR

Héctor Zúñiga Cuesta

3.2. NORMATIVA URBANÍSTICA MUNICIPAL. Logroño, 4 de julio de 1985.

Nos encontramos ante un Proyecto de Reforma y Rehabilitación de un Edificio que se va a componer en su totalidad de Apartamentos Turísticos, con 8 Apartamentos en cada una de las plantas desde la Planta Primera hasta la Planta Cuarta y 1 Apartamento en la Quinta planta del Edificio.

Se atiende por lo tanto a las condiciones establecidas en la Subsección Segunda de la Normativa Urbanística Municipal respecto a Vivienda, al tratarse de un edificio de Vivienda Colectiva.

CAPÍTULO II: CONDICIONES DE USO

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES ESPECÍFICAS

Artº 2.2.3. Usos considerados.

A los efectos de estas Normas se consideran los usos siguientes

1. Uso residencial

Establecimientos de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico

Subsección primera: Vivienda

Artº 2.2.5. Definiciones.

b) *Vivienda colectiva*: edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

Artº 2.2.6. Condiciones.

1. Toda vivienda ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, una de las condiciones siguientes:

a) Que tenga huecos a una calle o plaza.

Todas las Viviendas que conforman el edificio cuentan con fachada hacia por lo menos una de las 3 calles a las que se abre el edificio, Calle Portales, Calle Caballería o Calle Juan Lobo.

b) Que recaiga a un espacio libre unido a una calle, plaza o espacio cerrado, en cuya planta pueda incluirse un círculo de 16 metros de diámetro, siempre que la abertura sea como mínimo de seis metros de anchura y que su profundidad sea igual o menor que vez y media la anchura.

No es el caso.

c) Que recaiga a un espacio cerrado cuyo ancho sea, como mínimo, dos tercios de la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la línea de altura máxima de coronación permitida por las Ordenanzas, en el muro opuesto. La anchura referida habrá de medirse en el plano horizontal del nivel del piso de la vivienda, en el eje de los huecos, normalmente a su paramento y hasta el muro opuesto.

Si bien se abrirán ventanas a los patios interiores, dado que todas la Viviendas contarán con ventanas a calle no es necesario la justificación del cumplimiento de este apartado c.

2. Se considera vivienda exterior la que cumple una de las condiciones establecidas anteriormente con una longitud de fachada de cuatro y medio como mínimo, a la que recaigan piezas habitables, salvo en el caso de la condición a) "Que tenga huecos a calle o plaza" en que se exigirá solamente tres metros como mínimo de longitud de fachada. Las dimensiones referidas deberán quedar libres de cualquier obstáculo, saliente, balcones o galerías.

Tal y como se distribuyen las Viviendas, son consideran como exteriores todas, al dar a calle con una longitud de fachada superior a 3 m.

3. Las habitaciones vivideras deberán disfrutar de condiciones de ventilación e iluminación natural. Cuando la apertura de huecos no se produzca directamente al espacio libre por existir elementos intermedios que impidan la iluminación directa (terrazas profundas, falsas fachadas, celosías, columnatas, etc.) la merma de iluminación producida se compensará de forma suficiente a juicio del Ayuntamiento mediante una mayor superficie de los huecos de iluminación.

No se permiten habitaciones vivideras que recaigan sobre soportales o pasajes de uso público, tanto en planta baja como en entreplantas.

En el Proyecto, todas las habitaciones vivideras, es decir dormitorios y salones-comedores-cocinas, disponen de ventanas para iluminación y ventilación natural directa a espacio libre exterior.

4. Se prohíben las viviendas independientes en situación sótano o semisótano. Cuando la vivienda se desarrolle en varias plantas, la totalidad de habitaciones vivideras se ubicarán en las plantas sobre rasante, permitiéndose usos complementarios en el sótano. Los despachos, estudios o consultas anexos a la vivienda del titular no podrán situarse en sótano, aunque sí en semisótano.

Todas las viviendas se localizan entre la Planta 1ª y la Planta 5ª, por lo que no afecta esta condición al situarse todas sobre la rasante de la calle.

Artº 2.2.7. Programa mínimo.

Se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad en La Rioja Decreto 51/2002 o normativa que las sustituya.

El desarrollo y cumplimiento de este punto se desarrolla en el apartado 3.1 de la presente memoria, correspondiente a las CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA (DECRETO 28/2013) en lo relativo al programa mínimo.

Artº 2.2.8. Dimensiones.

Se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad en La Rioja Decreto 28/2013, de 13 de septiembre.

El desarrollo y cumplimiento de este punto se desarrolla en el apartado 3.1 de esta memoria, correspondiente a las CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA (DECRETO 28/2013) en lo relativo a sus dimensiones.

Artº 2.2.9. Secado de ropa.

La capacidad de secado para cada vivienda será proporcionada a su programa, debiendo equivaler como mínimo a la de 7,50 m. lineales de cuerda para las viviendas de 3 o más dormitorios y de 5 m para el resto.

El secado deberá resolverse para cada vivienda de forma que se evite la visión de ropa tendida desde la calle o espacios públicos de cualquier tipo, y se recojan las aguas escurridas.

Cuando se adopte la solución de recinto tendadero, éste tendrá una superficie mínima de 2 m2. Las celosías que se utilicen tendrán un diseño adecuado para impedir la visión y una altura no inferior a 1'80 m.

La admisión de tendaderos colectivos u otros sistemas alternativos, como la instalación de secadoras de aire caliente, es discrecional por parte de la Administración, que los podrá admitir en función de la dificultad para utilizar los sistemas convencionales. Debe justificarse que su eficacia es equivalente o superior a la de éstos.

Aunque las Viviendas abren a un Patios de la Parcela, se opta por disponer de lavadora-secadora en las viviendas.

Artº 2.2.10. Basura.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales específicas de la materia

Artº 2.2.11. Definición.

Es el uso que corresponde a los edificios o parte de edificios que se destinan al alojamiento colectivo, normalmente temporal. Se consideran en este uso las residencias, albergues, pensiones y casas de huéspedes, hoteles, moteles, establecimientos de apartamento turístico y viviendas de uso turístico.

Artº 2.2.43. Definición.

Los establecimientos de apartamento turístico y las viviendas de uso turístico se permiten en las siguientes situaciones:

- A (en cuerpo constructivo independiente)
- D (En planta baja o entresuelo)
- E (En entreplanta)
- F (En planta primera de piso)

Se trata de un cuerpo constructivo independiente, en el que todo el edificio va a estar compuesto por viviendas de uso turístico.

CAPÍTULO III: CONDICIONES DE VOLUMEN

Artº 2.3.2. Elementos de remate superior de los edificios.

1. CONDICIONES GENERALES

Por encima de las alturas fijadas en cada situación y sin que computen a efectos volumétricos, sólo se permiten los siguientes elementos:

- a) Frontones, antepechos, balaustradas, estatuas, anuncios publicitarios y otros motivos meramente ornamentales o estéticos. Su aceptación será discrecional por parte de la Corporación.
- b) Chimeneas y tubos de ventilación. Deberán sobrepasar la cubierta en una altura libre suficiente para que se garantice su correcto funcionamiento, considerándose justificada la solución que se adapta a las Normas Tecnológicas de la Edificación. En cualquier caso, su altura no sobrepasará en más de 6 m la altura de la edificación.
- c) Casetón de remate de la caja de escalera y ascensores. La cara inferior de su forjado de techo estará situada a una distancia igual o inferior a 6,60 m del suelo del piso anterior a la cubierta. La Corporación podrá discrecionalmente tolerar mayor altura si resulta imprescindible para posibilitar la accesibilidad a espacios vivideros o trasteros, siempre con las soluciones que impliquen menor incidencia visual. Su dimensión en planta no superará la superficie necesaria para amparar la caja de escaleras, meseta de desembarco y cuarto de maquinaria de ascensor. Cuando la caja de escaleras esté situada en crujía de fachada sólo se permitirá el casetón que comprenda estrictamente dicha caja de escaleras, que estará enrasada con la alineación de fachada (sin vuelos ni aleros).
- d) El alero, que podrá volar 15 cm más que el vuelo máximo permitido.
- e) Antenas, paneles solares, estructuras-soporte y pararrayos. Su tamaño y disposición estarán limitados a los requerimientos específicos del edificio. Para la instalación de elementos de este tipo que superen este concepto se aplicarán los criterios del artículo 2.1.26.

Por encima de la Cubierta existente se erigirán las chimeneas para la correcta ventilación de las estancias y para la extracción de humos de las campanas extractoras de cocinas y de las calderas, la antena, y así como los casetones de los ascensores. Dicho casetón se conformará a modo de chimenea de ventilación con una altura de 3,79 m respecto al suelo del piso de planta 5ª, y de 6,60 m respecto al suelo de planta 4ª. Todas estas construcciones se situarán en la cubierta de tal forma que no sean visibles desde el nivel de la calle en la medida de lo posible.

2. EDIFICACIONES CON UN NÚMERO DE PLANTAS IGUAL O SUPERIOR A B + 2 O CON UNA ALTURA DE CORNISA IGUAL O SUPERIOR A 10 M.

Tejado inclinado

- Los faldones de cubierta deberán quedar englobados bajo la envolvente real máxima.

Serán continuos y de pendiente uniforme, salvo que la resolución de la cubierta exija pendientes compuestas.

- Están expresamente prohibidas las soluciones que persigan la interrupción de la pendiente para formar paramentos verticales, así como las buhardas o mansardas.

- Como elementos verticales se permiten:

- a) Paramentos en patios de parcela, si no resulta posible establecer faldones con pendiente hacia el interior.
- b) Petos, situados entre el plano de fachada y el de vuelos.

En ambos casos los paramentos verticales serán paños ciegos, sin ningún tipo de abertura y sin que superen la envolvente real máxima del edificio.

Se conserva las Cubiertas existentes a cuatro aguas con pendientes uniformes, en las cuales existe algún elemento vertical que se aprovechará para las instalaciones de extracción o ventilación. Sólo se conformará como paramentos verticales las chimeneas de ventilación necesarias, como el caso de los casetones de los ascensores. Dicho casetón no superara la envolvente máxima del Edificio.

4. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA O EN TERRAZA

Usos

Las construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa podrán ser utilizadas exclusivamente para los usos siguientes:

a) Un trastero por vivienda con una superficie útil máxima de 25 m². en edificios de vivienda colectiva o 16 m². útiles de trastero por cada 90 m². útiles en edificios de oficinas o comerciales. Deben vincularse registralmente a los elementos del inmueble que complementan (vivienda, oficina, local...) sin posibilidad de enajenarse separadamente de los mismos.

b) En viviendas unifamiliares no existe limitación de superficie del único trastero permitido, si bien la superficie utilizable bajo cubierta estará libre de cualquier clase de tabiquería o compartimentación, prohibiéndose igualmente toda instalación de fontanería, saneamiento o aparatos sanitarios.

c) Instalaciones técnicas del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, depósitos de agua, maquinaria de ascensor, etc.).

d) Instalaciones deportivas abiertas y sus servicios auxiliares mínimos (depuradora, vestuarios y aseos, almacén, etc.) con uso restringido a la comunidad de propietarios.

Estos usos quedan limitados a aquellas edificaciones con solares ausentes o con limitaciones para este uso del espacio libre privado.

Las terrazas deberán ser de carácter comunal, no admitiéndose su utilización privativa, sea total o parcial.

El espacio Bajocubierta, que en la actualidad tiene uso Vivienda, como así queda reflejado tanto en las consultas descriptivas y gráficas de las referencias catastrales del edificio, como en la Escritura de División Horizontal Registrada; documento adjunto a la presente memoria como ANEXO II, seguirá conservando su uso como Vivienda.

Accesos

- El acceso a la planta Bajo Cubierta, al cuerpo constructivo sobre cubierta, o a la terraza, deberá realizarse única y exclusivamente a través de la caja común de escaleras del edificio.

- El acceso a los trasteros se realizará exclusivamente desde estos espacios comunes, no permitiéndose por tanto la comunicación directa o acceso entre la última planta de pisos y la de trasteros.

El acceso a la Planta 5ª situada Bajo la Cubierta, se realizará por medio de la Escalera común del Edificio y de los nuevos Ascensores que se pretenden instalar.

Iluminación

- Para la iluminación de los espacios descritos se admiten exclusivamente tragaluces de un máximo de 0,25 m² por trastero, (o por cada 25 m² de superficie utilizable bajo cubierta, en los otros usos permitidos). En cubierta inclinada se situará en el mismo plano que el faldón correspondiente. En cubierta plana, será cenital o en el paramento vertical, en cuyo caso se situará junto al forjado del techo.

- Se admite la iluminación cenital de la escalera cuando ésta se desarrolle en un recinto cerrado.

Se instalarán un Velux de 0,24 m2. por trastero proyectado en la planta bajocubierta.

Excepciones

- Los edificios del Centro Histórico y los sometidos a ordenanza de protección se registrarán por lo indicado en el artículo 3.5.13.

- En edificios exclusivos para residencias colectivas (art. 2.2.3, usos 1c, 1d, 1e, 1f y 1g) se permiten Instalaciones de lavado, secado, planchado de ropa, mantenimiento y trastero-almacén sin limitación de superficie, así como instalaciones deportivas. En edificios exclusivos dotacionales se permitirán, además, usos auxiliares sin acceso de público y sin que constituyan estancia de personas o lugar de trabajo.

Dado que se trata de un edificio localizado en el Centro Histórico, se atenderá a lo establecido en el artículo 3.5.13.

Artº 2.3.3. Patios.

A. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se regulan en este artículo las condiciones que deben reunir los patios para considerarse aptos para la iluminación y ventilación natural. Ésta se exige para las habitaciones vivideras de los usos residenciales, entendiendo como tales las salas de estar, comedores, cocinas, dormitorios y, en general, las que supongan permanencia de personas. También se exige para la iluminación y ventilación de escaleras.

No se incluyen en este concepto los aseos, vestíbulos, pasillos, despensas o trasteros.

Cuando el programa de la vivienda sea mixto, es decir, que incluya despachos profesionales o puestos de trabajo en general, las habitaciones correspondientes tendrán la consideración de vivideras, aplicando los mismos criterios. Los usos no residenciales, independientes de la vivienda, podrán utilizar métodos de iluminación y ventilación artificial de acuerdo con su normativa específica, siéndoles de aplicación lo que sigue sólo en caso de que opten por la iluminación y ventilación natural.

B. CONDICIONES GENERALES.

- Para que un hueco pueda abrir al patio, debe cumplirse la condición de que se pueda trazar dos tangentes al círculo mínimo exigido desde los extremos (mochetas) del hueco.

- Se considerarán situados en el paramento exterior, a los efectos de la condición anterior, los entrantes aterrazados en profundidad menor de 1,50 m., siempre que su abertura sea vez y media su profundidad.

- El recinto a iluminar debe tener contacto directo con el patio, sin espacios intermedios.

En el caso de las escaleras, el contacto se producirá en mesetas o zancas, sin considerarse válidos a estos efectos pasillo, vestíbulos, etc.

- La superficie del patio debe ser aterrazada y accesible, no permitiéndose en ellos cobertizos, acumulación de materiales, muebles, objetos o residuos, debiéndose mantener en un estado de orden y limpieza que garantice su higiene y que no sufran menoscabo las condiciones de ventilación e iluminación de las estancias que recaigan sobre el patio. En los accesos a los patios podrán instalarse tejadillos de protección siempre que sean de material translúcido y de fácil limpieza. Se situarán sobre la vertical de la puerta protegida (o como máximo hasta 10 cm. desde sus mochetas), y su vuelo máximo será de 45 cm. No se permite su sujeción con elementos que se apoyen sobre el pavimento del patio, debiendo resolverse siempre en voladizo.

C. DIMENSIONES.

- En cuanto a altura, el patio tendrá la necesaria para iluminar y ventilar las habitaciones vivideras que lo requieran. En el caso de las escaleras no podrá quedar sin iluminación y ventilación natural una altura superior a 4,5 m. contados desde la rasante oficial.

- La superficie en planta y proporciones del patio se establecen en función de la altura del mismo y del carácter de los espacios que sobre el recaigan. A estos efectos, la altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen a él hasta la altura de cornisa, a la que se añadirá la correspondiente a construcciones permitidas por encima de la altura cuando aparezca más de uno de los paramentos que definen el patio, sean de remate horizontal o inclinado.

a) Es indispensable que en su interior pueda inscribirse un círculo de diámetro igual al 30% de la altura del patio, siendo como mínimo de 3 m. La superficie del círculo no podrá quedar afectada

por galerías, lavaderos en voladizo ni saliente de ningún género en toda su altura. Las luces rectas serán iguales o superiores a su diámetro.

b) En parcelas existentes (no procedentes de nuevas parcelaciones) con dimensión de fachada igual o inferior a 14 m. se permitirá la aplicación de una fórmula de compensación consistente en la reducción de hasta un metro en un sentido aumentando la otra dimensión en proporción igual a dos veces la reducida. En cualquier caso, la dimensión menor no será inferior a 3 m.

c) Cuando al patio sólo recaigan escaleras o espacios no susceptibles de convertirse en habitaciones vivideras, se considerará suficiente para su dimensionado la inscripción del círculo mínimo de 3 m. de diámetro.

Artº 2.3.4. Salientes en fachada.

En cualquier caso, la concesión de licencia para todo saliente que sobresalga de la fachada más allá del vuelo permitido para aleros, balcones o voladizos, será potestativa para la Corporación y se entenderá concedida con carácter de precariedad.

No se realizan nuevos salientes en las fachadas, conservándose la fachada principal tal cual constan en el estado actual.

Artº 2.3.5. Tribunas, balcones y voladizos.

Los balcones y voladizos de fachada se mantienen los existentes actualmente, dado que no se altera la misma.

CAPÍTULO IV: CONDICIONES TÉCNICAS

Artº 2.4.1. Normas constructivas.

Se mantienen las soluciones constructivas existentes de los cimientos, muros, forjados y cubiertas. Sólo se procederá a la realización de refuerzos de la estructura mediante perfiles de acero laminado al proceder a la instalación de dos ascensores y el nuevo forjado que sea necesario crear en la planta primera con la sustitución de la escalera auxiliar existente por un ascensor, y se ejecutarán mediante un forjado mixto de chapa colaborante y hormigón.

Artº 2.4.2. Comunicaciones verticales.

Son condiciones generales de las escaleras, salvo para viviendas unifamiliares o escaleras interiores en dúplex las siguientes:

- Altura máxima de tabicas: 18,5 cms.
- Anchura mínima de huella, sin contar vuelo sobre tabica: 28 cms.
- Número máximo de peldaños o altura en un solo tramo: 18.
- En escaleras curvas, longitud mínima de peldaños: 1,20 m. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 28 cms medida a 50 cms. de la línea interior del pasamanos.
- Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m.
- Las mesetas intermedias, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.
- Altura mínima de pasamanos de escaleras, 0,95 m., medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.
- Separación máxima de balaustres y antepechos: 12 cms. medidos horizontalmente.
- La superficie de iluminación será, como mínimo de 1,00 m²., pudiendo reducirse la de ventilación a 400 cm². en cada planta.
- En edificios de hasta cuatro plantas y 14 m de altura máxima se permite la iluminación y ventilación cenital. La superficie del lucernario será como mínimo de 1'50 m² en planta; en este caso el hueco central quedará libre en toda su altura, pudiéndose inscribir en él un círculo de 1,10 m de diámetro.

Se mantiene la escalera existente, que cumple con las exigencias del DB SI y DB SUA del CTE, contando con peldaño con tabique de altura 17,25 cm; inferior a 18,50 cm y huellas de 28 cm.

El número máximo de peldaños consecutivos sin descansillos será de 9 peldaños en el primer tramo.

En los rellanos de Planta con puerta de Viviendas se podrá inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro. La anchura de la escalera se conservará en los descansillos intermedios que contarán con un fondo igual a la anchura de los peldaños.

La altura de la barandilla de la escalera será de 1,00 m, con una separación entre barrotes verticales máxima de 10 cm.

La iluminación de la Escalera se realizará a través de ventanas que abren al Patio Interior 2 del Edificio.

El Portal contará también con iluminación a través de la puerta de acceso al edificio.

El número de ascensores y escaleras, así como sus dimensiones y características, se ajustarán a lo dispuesto en la Norma Básica CPI-96. En cualquier caso, cumplirán los mínimos del cuadro anexo.

Cuando en un edificio existente que no disponga de ascensor y la instalación del mismo implique necesariamente la reducción de la anchura de las escaleras, dimensiones del portal o afectar las condiciones de iluminación y ventilación natural de modo que no se cumplan estrictamente las condiciones impuestas por estas Normas, se podrá presentar un estudio acreditativo de la necesidad y la conveniencia de la instalación, y de que se han agotado los procedimientos y técnicas para ajustarse al cumplimiento de estas Normas. El Ayuntamiento, en función del problema específico, podrá autorizar otras soluciones como las siguientes:

- Reducción del ancho de la escalera, siempre que no dé lugar a anchuras inferiores a las mínimas exigidas por la Norma Básica CPI-96.
- Ocupación del ojo de la escalera, siempre que la ejecución del recinto y de la cabina se hagan con materiales transparentes o traslúcidos que permitan la iluminación del hueco de la escalera y se establezcan métodos de ventilación alternativos.
- Instalación en patios interiores. Podrá obviarse el cumplimiento de dimensiones mínimas de patios siempre que la ejecución del recinto y de la cabina se haga con materiales transparentes o traslúcidos que permitan la iluminación suficiente de las estancias afectadas, aspecto que se analizará en función del uso concreto de las mismas y de las características de los huecos.
- Si resulta imprescindible, también se establecen tolerancias en el cumplimiento de las dimensiones mínimas establecidas para portales en el artículo 2.4.3.

En cualquier caso se cumplirá la Norma Básica CPI-96.

Se dispondrá de dos Ascensores para el Edificio de Planta Baja y cinco Plantas alzadas, permitiéndose de esta forma disponer de un itinerario accesible hasta los distintos rellanos de planta.

A pesar de que nos encontramos ante una Edificación existente calificada como "II" en las Ordenanzas del Casco Histórico, en la que se pretende instalar dos ascensores conservando la envolvente y la estructura del edificio, nos encontramos con el espacio suficiente para instalar el ascensor sin reducir el ancho de las escaleras existentes.

Se mejora de esta forma las condiciones de accesibilidad y utilización del edificio, tanto con el ascensor como manteniendo la escalera existente.

Además, como ya se ha comentado en el apartado de justificación de cumplimiento del CTE, su anchura da cumplimiento a las exigencias fijadas en el DB-SI y en el DB-SUA/2 de Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes

Artº 2.4.3. Portales y accesos a garajes.

1. PORTALES

El portal tendrá un hueco de entrada no menor de 1,30 m. de luz. Desde el hueco citado hasta la escalera principal o ascensor su ancho mínimo será de 2 m. o la suma de los anchos de las escaleras si fuera mayor que 2 m. En cualquier caso, alcanzado el ascensor o la escalera, el resto del portal mantendrá un ancho mínimo de 1,30 m. No podrá establecerse en ellos ningún tipo de comercio o de industria ni su altura puede ser inferior a la de la planta baja.

No podrán construirse entreplantas encima del portal como aprovechamiento añadido al permitido con carácter general.

El hueco de entrada del portal es de 2,74 m, conformado por puerta de acceso de 2,74 m y hoja abatible motorizada de 1,37 m. Desde el acceso hasta el arranque de la Escalera, se accede a través de una Puerta Corredera Automática de 1,20 m.

Artº 2.4.4. Paso de vehículos sobre acera.

No existe acceso mediante vehículos a la Parcela.

Artº 2.4.5. Iluminación y ventilación.

1. La iluminación y ventilación deberán cumplir las condiciones establecidas en la normativa general aplicable (Habitabilidad, Código Técnico de la Edificación, etc.)
2. Es necesario contar con iluminación y ventilación natural en las situaciones descritas en el apartado A del artículo 2.3.3. Si no existe normativa sectorial específica, se exigirá lo siguiente:
 - Superficie de iluminación mínima: 10% de la superficie en planta de la habitación o local.
 - Superficie de ventilación mínima: 3'33% de la superficie en planta de la habitación o local.
4. Se prohíbe la colocación de rejillas de ventilación en espacios de tránsito público, sea peatonal o rodado, o donde pueden interferir con servicios públicos existentes o previstos.

En el caso de la iluminación y ventilación, todas las habitaciones vivideras de las viviendas contarán con ventanas de superficie igual o superior al 10% de la superficie de la estancia, y siendo superficies de ventilación de al menos el 5% de la superficie de las estancias vivideras, como se recoge y expone en las tablas del apartado 3.1. referente al cumplimiento de la Normativa de Habitabilidad.

Además, se instalará conductos y rejillas para la ventilación forzada de los baños y las cocinas conforme a la exigencia del CTE Documento Básico HS de Salubridad. La extracción de esta ventilación al exterior de las viviendas se realizará a través de las chimeneas de ventilación en cubierta.

Artº 2.4.6. Evacuación de humos y gases.

1. CHIMENEAS

- Las chimeneas recogerán los humos o gases procedentes de uno o más conductos de evacuación para su expulsión al exterior, no debiendo acometer simultáneamente a la misma chimenea humos o gases procedentes de tipos distintos de combustibles.
- Se situarán preferentemente agrupadas en núcleos y de manera que su salida al exterior quede lo más cerca posible del punto más alto de la cubierta.
- La salida exterior debe prolongarse 0'40 m. por encima de la cumbrera o por encima de cualquier construcción situada a menos de 10 m. Su altura libre será como máximo de 3 m. En cubiertas planas o con ligera pendiente deberá prolongarse 1'10 m. por encima de su punto de arranque.
- Si se trata de un edificio colindante con otro de mayor altura, las chimeneas han de resolverse preferentemente adosándose a la medianera y superando la cubierta del edificio más alto. En caso contrario, deberán alejarse lo máximo posible, cumpliendo siempre las condiciones del punto anterior.
- En construcciones en patio de manzana o situaciones similares con huecos vivideros recayendo sobre la cubierta, podrán exigirse distancias de hasta 25 m. en función del tipo de emisión.
- Los proyectos de nueva planta deberán estudiar la solución de las chimeneas necesarias para la utilización futura de los locales en planta baja, bien mediante su instalación en obra o previsiones estatutarias que permitan realizar a posteriori la instalación de dichos conductos.

Existirán chimeneas para la ventilación mecánica de las estancias que discurrirán independientes a las de extracción de humos de las campanas de cocinas y que en cubierta se prolongarán más de 0,4 metros por encima de la cumbrera, dado que se encuentran alejadas de los medianiles de mayor altura.

2. CAMPANAS EXTRACTORAS DOMÉSTICAS

Las cocinas deben disponer de un sistema de extracción de acuerdo con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación y el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios. En construcciones ya existentes, para la instalación individual se adoptará previamente una solución unitaria para todo el edificio, siguiendo el procedimiento y criterios del artículo 2.5.3.

Los conductos de las campanas extractoras de las cocinas discurrirán independientes a los de ventilación de las estancias, y se ajustarán a lo indicado en el CTE y el RITE.

3. SISTEMA DE DEPURACIÓN DE HUMOS, GASES Y OLORES

- Los equipos de depuración de humos, gases y olores, conectados de forma directa y estanca con el sistema de extracción, deberán disponer del propio sistema de depuración junto al de ventilación del aire purificado. Todo ello conforme al Código Técnico y al Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios.

- Los equipos de depuración utilizados responderán a una tecnología que no requiera renovación de filtros o cualquier otro sistema que garantice las mismas prestaciones.

- La salida exterior del aire depurado o purificado se situará a partir de la altura de 3 m. contada desde la rasante de la calle correspondiente con la salida y enrasada en fachada. No obstante, en el caso de edificios sujetos a ordenanza de protección se estará a lo dispuesto en la misma.

La imposibilidad material de ajustarse a esta altura se analizará técnicamente, planteando una solución alternativa a valorar en cada caso.

Artº 2.4.7. Paneles solares.

Se evitará en la medida de lo posible, la instalación de paneles solares, dado que nos encontramos en un edificio de Casco Histórico con cubierta inclinada que se encuentra en sombra gran parte del día por la presencia de edificios colindantes de mayor altura.

Artº 2.4.8. Instalaciones.

Se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad en La Rioja Decreto 51/2002 o normativa que las sustituya.

En edificios ya existentes, cuando se ejecuten obras que afecten a la edificación o viario en el frente de fachada en cuestión, se hará como mínimo la conducción de las aguas pluviales hasta el sistema público de evacuación, sin que se permita la caída libre de las mismas o su vertido superficial.

Se ajustará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad en La Rioja, cuyo cumplimiento se ha argumentado en el apartado de esta memoria (3.1.).

Artº 2.4.9. Fosas sépticas.

Se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad en La Rioja Decreto 51/2002 o normativa que las sustituya.

No se prevé la presencia de fosa séptica.

Artº 2.4.10. Cerramientos de parcelas.

No se realiza cerramiento nuevo alguno de la parcela, dado que se mantiene la envolvente del Edificio existente.

CAPÍTULO IV: CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Artº 2.5.1. Ámbito de aplicación.

Las condiciones de este capítulo se entenderán referidas a todas las construcciones a realizar en el término municipal, sin perjuicio de la aplicación de las siguientes disposiciones y especialidades:

- Competencias reservadas a la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural, o a la Comisión del Patrimonio Histórico Artístico de La Rioja por la legislación específica sobre la materia.

- Normas específicas relativas al Centro Histórico y a otros ámbitos del suelo urbano, contenidas en el título III, capítulos IV, V y VI.
- Normas complementarias para ámbitos concretos.
- Ordenanzas del planeamiento parcial y especial.
- Recomendaciones y directrices establecidas en los planes de ordenación.
- Cualesquiera otras que se deduzcan de la aplicación de la legislación vigente.

Se atenderá a las condiciones estéticas y de composición determinadas en este capítulo de la Normativa Urbanística Municipal que no supongan un quebranto de las disposiciones específicas relativas al Centro Histórico.

Artº 2.5.2. Composición arquitectónica.

- Las construcciones afectadas por Ordenanzas de protección, se atenderán a lo dispuesto en las mismas.
- En el resto de los casos, las nuevas construcciones y las reformas exteriores en edificios ya existentes responderán a criterios de integración en el espacio donde se ubiquen.
- A este respecto, la memoria del proyecto correspondiente expondrá de forma suficiente los mecanismos utilizados para conseguir la citada integración, con documentación gráfica de apoyo que consistirá como mínimo en alzados a escala 1:200 del edificio propuesto y sus colindantes.
- Podrá sustituirse el alzado completo de los colindantes por un esquema dimensionado de los elementos significativos (cornisa, impostas, huecos, etc.) acompañado de fotografías.
- Tanto en la redacción de proyectos de construcción de nueva planta, como en la ejecución de los mismos y reformas de plantas bajas, se considerará la fachada en su conjunto como un diseño unitario, incluyéndose por lo tanto el tratamiento de las plantas bajas con criterios de continuidad respecto a las superiores. Como mínimo se tratará el exterior de los portales y los pilares de las fachadas.

Artº 2.5.3. Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios.

Será necesario proyecto conjunto para las intervenciones sobre edificios construidos que se realicen en las fachadas exteriores (incluyendo en este concepto las visibles desde la vía pública) y a partir de la planta baja, como las siguientes:

- a) Cambios de carpintería exterior.
- b) Modificación de los materiales de revestimiento, color o textura de los acabados en parte de la fachada.
- c) Instalación de elementos que sobresalgan de la fachada, como tuberías de ventilación.

Únicamente se plantean dos intervenciones, que serán conjuntas a la totalidad del Edificio que suponen una modificación del aspecto exterior del edificio, de zonas del edificio visibles desde la vía pública:

- **Se sustituirán las carpinterías existentes por unas de PVC que confieran un mayor aislamiento térmico y acústico y un ahorro energético sustancial. Dichas carpinterías de PVC tendrán un acabado de color blanco, igual al existente, sin alterar su aspecto actual.**
- **En el caso de los balcones, para dar cumplimiento a la altura de las barandillas para la protección del desnivel, se añadirá una pletina superior esmaltada en negro hasta alcanzar los 1,10 m de altura exigidos. En el caso de las ventanas que no cumplan con la altura inferior del hueco de 1,10 m para la protección del desnivel, se les colocará una reja de barrotes horizontales hasta llegar a la altura demandada.**

Artº 2.5.4. Medianeras.

A los efectos de lo dispuesto en este capítulo se conceptuarán todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública como fachadas.

La medianera vista desde la calle Caballería, se tratarán con acabados similares a los de la fachada existente.

La Ordenanza de Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones en la ciudad de Logroño establece en el artículo 20.3 lo siguiente:

20.3.- Para la concesión de licencia ambiental de establecimientos en los que se desarrollen actividades susceptibles de producir molestias por ruidos y vibraciones, así como sus modificaciones ulteriores, y para la concesión de licencia de instalación de equipos susceptibles de producir ruido. Deberá presentarse, o figurar incorporado al proyecto de la actividad, informe o estudio acústico visado y firmado por técnico competente, que contendrá memoria y planos con expresión como mínimo de los siguientes aspectos:

A) Definición del tipo de actividad o instalación, horario previsto de funcionamiento y en su caso, aforo conforme a la legislación aplicable.

B) Características de las fuentes de ruido y vibraciones (número de ellas, direccionabilidad, niveles de emisión, sujeción, etc.)

C) Descripción del local con especificación de los usos de los locales colindantes y su situación con respecto a viviendas.

D) Descripción de los sistemas de aislamiento acústico y de protección antivibratoria, con justificación de su eficacia, teniendo en cuenta el ruido añadido por todos los elementos del local como extractores, cámaras frigoríficas, grupos de presión, climatización, etc.

E) Justificación de que los niveles de ruido transmitidos al medio ambiente exterior y a locales o viviendas, serán inferiores a los máximos permitidos por los artículos 13 y 14 de la Ordenanza.

Cualquier modificación de la instalación, o de las características técnicas de la fuente emisora o del equipo, implicará un nuevo informe acústico, para garantizar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en esta ordenanza.

Se incorporará por tanto al proyecto de ejecución, un informe o estudio acústico visado y firmado por técnico competente, que contendrá memoria y planos donde se describirán los sistemas de aislamiento acústico y de protección antivibratoria, con justificación de su eficacia, tanto de los extractores como las unidades exteriores aerotérmicas (bombas de calor).

Por consiguiente, los niveles de ruido transmitidos al medio ambiente exterior y a los apartamentos, locales o viviendas, por las instalaciones colocadas, será inferior a los niveles máximos establecidos en el artículo 13 y 14 de la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones en la ciudad de Logroño.

Artículo 13. Valores límite en el medio ambiente exterior.

13.1.- Toda nueva instalación, establecimiento o actividad, de las indicadas en el artículo 24 y Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 3/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, deberá adoptar las medidas necesarias para que no transmita al medio ambiente exterior de las correspondientes áreas acústicas, niveles de ruido superiores a los establecidos como valores límite en la siguiente tabla:

Tipo de área acústica

(sectores del territorio con predominio de los distintos tipos de suelo)		Índices de ruido		
		Lk,d	LK,e	LK,n
I	Uso residencial.	55	55	45

Artículo 14. Valores límite en el interior de locales.

14.1.- Ninguna nueva instalación, establecimiento o actividad, de las indicadas en el artículo 24 y Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, podrá transmitir a locales colindantes, en función del uso de éstos, niveles de ruido superiores a los establecidos en la tabla siguiente:

Uso del local afectado	Tipo de recinto	Índices de ruido		
		Lk,d	Lk,e	LK,n
Residencial	Zonas de estancia	40	40	30
	Dormitorios	35	35	25

Donde:

- LK,d, LK,e y LK,n, son los índices de ruido corregidos a largo plazo, en los periodos día, tarde y noche, por la presencia de componentes tonales emergentes, componentes de baja frecuencia y ruido de carácter impulsivo.

CAPÍTULO V: ORDENANZAS DEL CENTRO HISTÓRICO Y DE OTROS EDIFICIOS DE INTERÉS EN EL SUELO URBANO

Artº 3.5.1. Ámbito.

Las presentes ordenanzas especiales son de aplicación al recinto continuo de la ciudad comprendido dentro del Centro Histórico (según el capítulo de definiciones), así como a los edificios y parcelas situados en el resto del suelo urbano que tengan señalada una ordenanza especial en los planos correspondientes.

En el caso del edificio nº12 de la Calle Portales, tiene asignado los dígitos II en el PGOU, como puede observarse en la siguiente imagen.



Los dígitos señalados, corresponden a las siguientes calificaciones según su interés arquitectónico e histórico: II. Edificios de interés en cualquier localización.

Artº 3.5.2. Condiciones especiales para las acciones sobre edificios de primer, segundo, tercero y cuarto orden.

Las acciones permitidas en los edificios de calificación I, II, III y IV son las tendentes a su conservación, consolidación, eliminación de añadidos y modificaciones inadecuadas y acondicionamiento para su correcta utilización.

- De acuerdo con el principio de conservación, cualquier intervención sobre los edificios deberá mantener los elementos que no atenten contra cualquier otro de los principios (consolidación, eliminación de añadidos y modificaciones inadecuadas y acondicionamiento).
- Con el principio de consolidación se pretende que la intervención garantice la perfecta estabilidad física del edificio y adecuadas soluciones frente a la agresión de los elementos. Las soluciones para conseguirlo deberán ser las más adecuadas respecto a los demás principios.
- La eliminación de añadidos y modificaciones inadecuadas se entenderá no como una búsqueda estricta del estado primitivo del edificio, sino que supondrá un análisis de las sucesivas modificaciones que ha sufrido éste en el tiempo, corrigiendo aquellas que supongan tratamientos incorrectos.
- El principio de acondicionamiento para su correcta utilización se basa en el criterio de que los edificios deben ser utilizados en las debidas condiciones de habitabilidad, aislamiento, seguridad, confort, etc.

Cualquier intervención sobre los edificios con calificación I, II, III y IV se enjuiciará en la concesión de licencia para la misma en función del correcto equilibrio de los cuatro principios descritos.

Las acciones que supongan derribo (en cualquier grado, excepto mera tabiquería en calificaciones II, III y IV) obras de reforma o nueva planta y cualquier intervención en fachada o elementos singulares del edificio, deberán acompañarse además del proyecto (si éste fuese necesario) de un documento anexo con el siguiente contenido:

- Descripción del edificio. Alzados o fotografías de fachadas del edificio y contiguos. Características tipológicas. Elementos singulares.
- Estado de conservación. Añadidos o alteraciones inadecuadas.
- Estado de habitabilidad. Condiciones higiénico-sanitarias.
- Medidas de actuación que se proponen.

La intervención en el Edificio afecta principalmente a la distribución interior, y puntualmente a la estructura con la instalación de dos ascensores, pretendiendo conservar la envolvente exterior y la estructura en su estado actual en la medida de lo posible, ejecutando simplemente tareas de rehabilitación en los mismos.

De igual modo se prevé la retirada de las Cubriciones existentes en los Patios interiores y el rasgado de los huecos existentes en el Local de PB, hasta llegar a la cota de Calle.

No obstante, para mejorar el ahorro energético del edificio, se procederá a la sustitución de las carpinterías existentes por unas de PVC que serán de color blanco, similar a existente, en las fachadas a calles y a patios.

Para garantizar la seguridad de utilización de los balcones, a sus barandillas de forja se les añadirá un pasamanos superior igualmente en forja esmaltada en negro para proteger el desnivel con una altura de la barrera de 1,10 m. En el caso de las ventanas a fachadas, se dispondrán unas rejas esmaltadas en negro para evitar caídas a distinto nivel.

Además, para mejorar las condiciones de habitabilidad, se abrirán ventanas en cubierta, para dar iluminación y ventilación en los trasteros proyectados. Se colocarán en el mismo lugar donde existen pequeños tragaluces.

Debido a las modificaciones puntuales que se plantean en la fachada exterior, en el Proyecto de Ejecución se aportará un documento anexo con los contenidos fotográficos y de planos exigidos.

Los tratamientos que, salvo causa justificada, la Administración debe imponer a los edificios según su calificación, se describen en el artículo siguiente.

Artº 3.5.6. Edificios situados en áreas o tramos de interés (IV).

CASO A

1. Se autorizarán las actuaciones dirigidas predominantemente a la conservación general del edificio y a la de sus constantes tipológicas y elementos singulares destacados, así como las que se refieran a su consolidación y a la eliminación de añadidos de valor nulo o negativo y a las

mejoras de las condiciones de habitabilidad y buen uso. Se podrán autorizar intervenciones más profundas con objeto de adecuar el edificio a condiciones normales de habitabilidad, la correcta implantación dotacional o comercial, etc.

2. Tras el estudio del anexo descrito en el artículo 3.5.2, la Administración emitirá un informe que determinará los elementos del edificio que se consideran modificables, en función del interés del inmueble, las características del mismo, su estado de conservación y su grado de adaptabilidad al programa a establecer. A título indicativo se consideran en principio no modificables o susceptibles de modificaciones leves y justificadas los elementos y constantes tipológicas esenciales (altura de cornisa, disposición y tamaño de los huecos, miradores y balcones, remates de cornisa y cubierta, etc.).

El citado informe debe concretar los límites de actuación, con los siguientes criterios:

A. En edificios con elementos interiores o constantes tipológicas que recomienden la rehabilitación de lo existente, se señalará el tipo de intervención a seguir.

B. En el resto de casos, se permitiría el vaciado del edificio con mantenimiento in situ de la fachada, con reposición de los elementos singulares valiosos que existieran en el interior, y adopción en el nuevo edificio de los elementos tipológicos que se consideren de interés.

Excepcionalmente, si así lo recomiendan la dificultad técnica del mantenimiento de la fachada y la naturaleza de la fábrica, podrían admitirse soluciones que supongan el desmontaje total o parcial de la fachada y reposición literal de la misma. Para ello se procederá de la siguiente manera:

- Se realizará de forma independiente al proyecto general del edificio, o como separata del mismo, uno individualizado que contemple las operaciones de desmontaje, derribo y reposición de la fachada. Incluirá:

- a) Alzados, detalles constructivos y ornamentales suficientes para la definición total de la fachada.
- b) Señalamiento de los elementos recuperables, incluyendo dossier fotográfico individualizado de los mismos y plantillas a escala real si fueran necesarias.
- c) Sistemas de desmontaje, traslado, restauración (si es necesaria), acopio y custodia de los mismos y reposición.
- d) Personal cualificado para la ejecución de estas tareas y su control.

- Tras el análisis de dicho proyecto el Ayuntamiento discrecionalmente podrá admitir la solución de reposición de fachada, con las condiciones que estime necesarias, como la custodia de elementos a reponer en los almacenes del Ayuntamiento, seguimiento específico de la obra por los técnicos municipales, etc. En cualquier caso se exigirá aval por el 200% del presupuesto de reconstrucción de fachada.

3. Si sobre el edificio existe declaración de ruina, se podrá admitir el derribo total o parcial de la edificación, debiendo procederse como en el caso excepcional de reconstrucción de fachada descrito en el apartado anterior.

Como se ha indicado anteriormente, las alteraciones que se pretenden ejecutar en la fachada exterior son con objeto de adecuar el Edificio a las condiciones normales de seguridad de utilización con las barandillas, y de habitabilidad con las nuevas carpinterías de PVC blanco. El resto de las operaciones se limitarán al mantenimiento y conservación de la fachada existente.

Artº 3.5.13. Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa.

Se estará a lo dispuesto con carácter general en el artículo 2.3.2., excepto en lo siguiente:

- No se permiten cubiertas planas, excepto cuando sean la solución original del edificio.

Aun en este caso se prohíben los trasteros sobre cubierta.

- No se admiten casetones de ascensor.

- La instalación de antenas, paneles solares, estructuras-soporte y pararrayos será potestativa para la Corporación, que atenderá a razones de necesidad de la instalación y a minimizar el impacto visual.

Se conserva la Cubierta existente del Edificio. Es necesario disponer de dos casetones para los Ascensores a modo de chimenea de ventilación que quedarán ocultos a la vista

desde cualquiera de las calles.

Según la aplicación del DB-SUA, el edificio requiere de la instalación de un pararrayos, no obstante, se atenderá a lo dispuesto por la Corporación Municipal respecto a dicho requerimiento.

1. Edificios afectados por ordenanzas especiales (I, II, III y IVa)

- La cubierta conservará o recuperará la solución del edificio original. Podrá proponer otra más racional desde el punto de vista constructivo, ejecutada con el mismo material de recubrimiento y justificada debidamente en el documento anexo descrito en el artículo 3.5.2.

- Podrán admitirse usos y soluciones de aprovechamiento bajo cubierta distintas a las generales si resulta necesario a juicio de la Corporación para la consecución de los objetivos de conservación del edificio.

- Cuando exista vivienda en situación bajo cubierta y se dé una de estas situaciones:

- a) Que sea imprescindible para cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.
- b) Que se pretenda instalar ascensor para acceder a la vivienda.

El Ayuntamiento podrá admitir discrecionalmente soluciones de iluminación, ventilación (en el caso a) o de tratamiento del volumen emergente (en el caso b) que, aun no cumpliendo estrictamente con las ordenanzas, se consideren adecuadas en función de su visibilidad desde el espacio público y de las características del edificio. En edificios catalogados y entornos de Bienes de Interés Cultural será necesario el informe previo del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

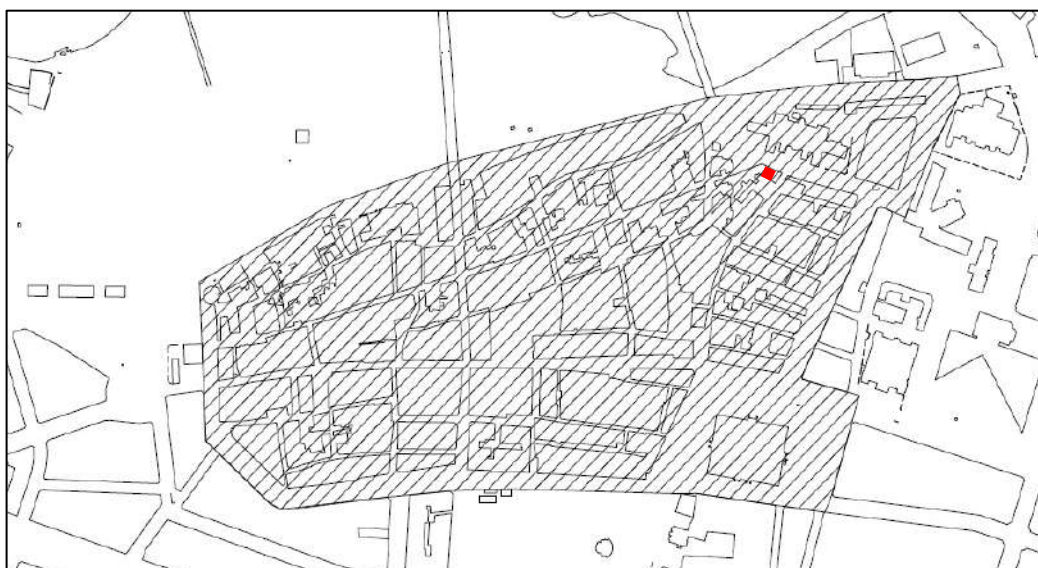
Para instalar los dos Ascensores propuestos, es necesario generar dos casetones sobre la Cubierta que garanticen el sobre recorrido de seguridad necesario en el hueco de los Ascensores.

Los casetones se tratarán como si de una chimenea de ventilación más se tratase. Cabe reseñar que, dada la situaciones de los Ascensores no serán visibles desde ninguna de las calles que configuran el Edificio.

Artº 3.5.24. Otorgamiento de licencias.

Será necesaria la presencia de un arqueólogo en las obras de construcción o urbanización que afecten al subsuelo en el recinto limitado por las calles San Gregorio, Norte, Once de Junio, Bretón de los Herreros, Muro de la Mata, Duquesa de la Victoria, Juan XXIII, avenidas de la Paz, Navarra, y Viana, calles Capitán Gaona y San Francisco. (ver plano adjunto).

Debido a que para llevar a cabo la instalación de los dos Ascensores se ejecutarán dos fosos, y dado que el Edificio se sitúa dentro del área delimitada, se contará con un "Arqueólogo" en la fase de las obras de excavación de dichos fosos.



Título VII. DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

Disposición Transitoria Quinta. Alturas de la edificación.

- Las prescripciones relativas a alturas de la edificación y número de plantas serán de aplicación cuando se produzca la reedificación del edificio existente, sin que quepa considerar como fuera de ordenación los excesos de altura parciales o totales existentes. A los efectos de este artículo se considera reedificación a cualquier acción constructiva que suponga un coste superior al 50% del valor de lo edificado.

Según el Plan General Municipal, la parcela tiene asignada una altura de edificación de B+4. Sin embargo, en la actualidad el Edificio cuenta con una Planta 5ª donde se desarrolla una vivienda. Por lo tanto, se justificará que la intervención planteada en el presente Proyecto de Rehabilitación de Edificio existente NO supone una Reedificación.

Para estimar el coste que supone la actuación prevista y lo que supondría una Reedificación de la Parcela, se emplean la herramienta facilitada por ASEMAS, la aseguradora con la que suelen contar los arquitectos y el Colegio Oficial de Arquitecto de la Rioja (COAR). Con dicha herramienta se obtienen valores de presupuesto mediante una base de datos a nivel nacional.

VALORACIÓN PROYECTO DE REHABILITACIÓN

Para la valoración de la actuación prevista hay que tener en cuenta que se trata de un Proyecto en el que sólo se realiza una redistribución de los espacios, alterando únicamente la estructura para la instalación de un nuevo Ascensor y otro en las Escaleras existentes. Se contabilizan las superficies construidas de actuación, por lo tanto NO se cuenta la Superficie del Local; al no realizarse actuación alguna en el mismo.

Se obtiene un Presupuesto de Ejecución Material verificado de 732.670,00 €; por lo que estaríamos ante un Presupuesto de Ejecución por Contrata verificado (19% G.G. + B.I.) para la Obra de Rehabilitación de 871.877,30 €; inferior al obtenido en el presente P.B.

ASEMAS ANOS al servicio de la arquitectura

SOBRE ASEMAS SEGUROS CONTACTANOS JÓVENES PERITOS OFICINA VIRTUAL

CUMPLIMENTACIÓN DRO ON-LINE

Póliza: 55478 RF. Personal.: AP.T.PORTALES12 Exp. COA: 23-00015 F. Vistado: 31/08/2023

Tomador: ZUÑIGA CUESTA, HECTOR NIF: 16574335Y
 Arquitecto: ZUÑIGA CUESTA, HECTOR NIF: 16574335Y
 Obra: ESTABLECIMIENTO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN EDIFICIO EXISTENTE
 Promotor: KESEF 78 SL CIF: 872790140
 Emplazamiento: CALLE PORTALES 12 C. Postal: 26001
 Cod. Población: 26089 LOGROÑO

Tipo Obra: Intervención en inmuebles existentes Fecha inicio Obra: 01/01/2024 Fecha fin Obra: 01/01/2026

Usos del edificio:	Sub-usos:	M²
1. VIVIENDAS COL	5. Plurifamiliar manzana cerrada 16-40 viviendas	1906
1. VIVIENDAS COL	8. Almacenes y trasteros en vivienda plurifamiliar	118
1. VIVIENDAS COL	9. Instalaciones y Otros en vivienda plurifamiliar	48
Escoja ->		
Escoja ->		
Escoja ->		

Calidad General: 3. Alta Franquicia: 0

PRESUPUESTOS
 Presup. Ejecución Material (PEM): 732670 €

ÍNDICE DE PARTICIPACIÓN

	Coeficiente de participación con otros arquitectos (CIC)
Asistencia Técnica (AT)	100
Project Manager (PM)	100
PM + Pe y Di	0
Agente Rehabilitador	100

Proyecto Básico (PB): 100
 Proyecto Ejecución (PE): 100
 Memoria Técnica (MT): 0
 Dirección Obra / Dirección Técnica (DO): 100
 Dirección Ejecución (DE): 0
 Estudio Básico/Estudio de S.S. (EB/ES): 100
 Coordinación S.S. en la Ejecución de Obra (CSO): 100

VALORACIÓN PROYECTO DE REEDIFICACIÓN (OBRA NUEVA)

Para la valoración de la reedificación, consideraremos los mismos parámetros que tenemos en el Proyecto de Reforma.

SOBRE ASEMAS SEGUROS CONTACTANOS JÓVENES PERITOS OFICINA VIRTUAL

CUMPLIMENTACIÓN DRO ON-LINE

Póliza: 55478
RF Personal: AP.T.PORTALES12
Exp.COA: 23-00015
F.Visado: 31/08/2023

Tomador: ZÚNIGA CUESTA, HECTOR
Arquitecto: ZÚNIGA CUESTA, HECTOR
Obra: ESTABLECIMIENTO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN EDIFICIO EXISTENTE
Promotor: KESEF 78 SL CIF: 872790140
Emplazamiento: CALLE PORTALES 12
Cod. Población: 26089 LOGROÑO
NIF: 16574335Y
NIF: 16574335Y
C. Postal: 26001

Tipo Obra: Nueva/Ampliación
Fecha Inicio Obra: 01/01/2024
Fecha Fin Obra: 01/01/2026

Usos del edificio: Sub-usos:

	M²
1.VIVIENDAS COL. 5.Plurifamiliar manzana cerrada 16-40 viviendas	1906
1.VIVIENDAS COL. 8.Almacenes y trasteros en vivienda plurifamiliar	118
1.VIVIENDAS COL. 9.Instalaciones y Otros en vivienda plurifamiliar	45
1.VIVIENDAS COL. 11.Locales, diáfanos en estructura, sin acabados	336
Escoja ->	
Escoja ->	

Accesibilidad: 1.Centro urbano
Calidad General: 3.Alta
Cimentación: 3.Losa
Estructura: 3.Hormigón
Fachada: 4.Dos hojas con aislamiento
Franquicia: 0
Nº Viviendas: 33
Nº Plantas bajo Rasante: 0
Nº Plantas sobre Rasante: 6

CUMPLIMENTAR SOLO EN CASO DE VIVIENDA (SOLO OBRA NUEVA)

	NºVvds	NºDormit	NºBaños	NºAseos
Tipo 1	18	1	1	0
Tipo 2	14	0	1	0
Tipo 3	1	1	2	0

Edificación: 2.Esquina
Superf. Ocupación:
NºPatios interiores: 3
Longitud fachada: 58.64
NºEscaleras comunes: 1

Topografía: 1.Plana
Tipo terreno: 8.Arcilla blanda
Cubierta: 3.Tejado y azotea
Carpintería ext.: 3.PVC
Red saneam.: 1.Red separativa
Urb. interior: SI NO
Calefacción: SI NO
Piscina: SI NO
Pre.climatiz.: SI NO

Detalle Cimentación: 3.Losas
Revest. Fachada: 4.Aplacado pétreo
Detalle estructura: 1.Hormigón armado-forjado unidirec.
Revest. suelos elem. comunes: 4.Granito
Revest. suelos cocina: 2.Baldosa cerámica
Revest. suelos baño: 2.Baldosa cerámica
Revest. suelos resto vvda: 2.Baldosa cerámica
Revest. suelos terrazas: 2.Baldosa cerámica
Revest. paredes cocina: 1.Baldosa cerámica
Revest. paredes baño: 1.Baldosa cerámica
Revest. paredes resto vvda: 1.Yeso

PRESUPUESTOS
Presup. Ejecución Material (PEM): 1550000 €
Presup. Estimado Contrata (PEC): 1844500 €
Presupuesto Verificado: 1863066 €
Verificar presup.

FACTORES DE RIESGO
F1 - Estudio Geotécnico: SI
F2 - Edificio Colindante: SI
F3 - Sótanos y Semisótanos: NO
F4 - Ensayos Control Estruct.: SI
F6 - Control de firmes: SI
F7 - Dir.Facultativa por Arquº + Aparej.: SI
FV - ¿Visado de obra obligatorio?: SI

INDICE DE PARTICIPACIÓN
Asistencia Técnica: SI NO
Project Manager (PM): SI NO
PM + Pe y Do: SI NO
Agente Rehabilitador: SI NO
Proyecto Básico (Pg): 100
Proyecto Ejecución (Pge): 100
Memoria Técnica (Mt): 0
Dirección Obra / Dirección Técnica (Do): 100
Dirección Ejecución (Dge): 0
Estudio Básico/Estudio de S.S. (EBss/Ess): 100
Coordinación S.S. en la Ejecución de Obra (Csseo): 100
Coeficiente de participación con otros arquitectos (CC):

Se obtiene un Presupuesto de Ejecución Material de 1.555.000,00 €, un Presupuesto de Ejecución por Contrata de 1.844.500,00 € y un Presupuesto de Ejecución por Contrata verificado para la Obra de Reedificación de 1.863.066,00 €.

En conclusión, el Presupuesto de Contrata obtenido en el Proyecto de Rehabilitación proyectado (877.512,70 €) supone un 47,10 % del valor que supondría la Reedificación (1.863.066,00 €) según el criterio de valoración seguido de la aseguradora ASEMAS. En consecuencia se está por debajo del 50% del valor de lo edificado establecido como límite para considerarse Reedificación.

Atendiendo a la experiencia profesional y a nuevas construcciones ejecutadas en la zona del casco histórico de Logroño, la reedificación de un Edificio de similares características en la parcela de proyecto supondría un presupuesto de Ejecución por Contrata superior a los **1.863.066,00 €** estimados con la herramienta de ASEMAS, debido a los diversos condicionantes del área en la que se reedificaría:

- En primer lugar hay que tener en cuenta la complejidad del entorno de la parcela a edificar, con edificios colindantes antiguos. Ello puede suponer tener que emplear sistemas de cimentación especiales mediante micropilotes y muros pantalla, para evitar provocar descalces y grietas en las edificaciones aledañas.
- En segundo lugar, sería necesario para realizar dicha cimentación llevar a cabo la excavación de la parcela, con lo que supone a efectos de mover maquinaria pesada, amén de tratarse de un entorno con restos arqueológicos.
- Por último, hay que sumar a un incremento de los costes la condición de tener que mantener la fachada existente, con lo que supone a efectos de maniobrabilidad, y cuidados especiales a la hora de reedificar, con complejidad para hormigonar en dicho espacio.

Por todo ello se aumentan considerablemente los costes de reedificar dicha parcela y se estima que el presupuesto de ejecución por contrata estaría al menos un 5% por encima del valor obtenido por la aseguradora ASEMAS; o lo que es lo mismo estaríamos entorno a los 1.956.219,30 €, estando por tanto con respecto al Presupuesto de Contrata obtenido en el del Proyecto Básico de Rehabilitación de 877.512,70 €, en un 44,85 % respecto de dicho presupuesto estimado de Reedificación.

- En edificios existentes la disconformidad con las alturas mínimas o máximas establecidas para los distintos usos o plantas no supondrá la consideración de fuera de ordenación del edificio ni del uso existentes, pudiéndose asimismo sustituir por otros de los permitidos en la tabla de usos coexistentes con el de referencia.

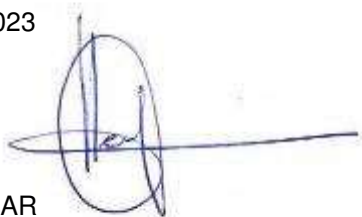
En el Edificio existente, se mantendrá el uso Residencial de la vivienda de la Planta 5ª bajo la cubierta.

- En cualquier caso, las habitaciones vivideras, estancias que supongan puestos de trabajo y locales que tengan acceso de público deben tener una altura libre mínima de 2 m.

Todas las estancias vivideras del Apartamento de Planta 5ª, contarán con la superficie mínima demanda por la normativa de habitabilidad por encima de los 2,20 m de altura libre, como así ha quedado justificado en apartados anteriores de la presente memoria de Proyecto Básico

TODO LO EXPUESTO REFERENTE AL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA MUNICIPAL, SE PUEDE OBSERVAR EN LOS PLANOS DEL ESTADO ACTUAL Y REFORMADO ADJUNTOS A LA PRESENTE MEMORIA.

En Logroño, Agosto de 2023



El arquitecto Col. 755 COAR
Héctor Zúñiga Cuesta

3.3. DECRETO 10/2017 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 Y DECRETO 15/2021, DE 23 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE MODIFICA EL DECRETO 10/2017.

En el artículo 14 de la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja, se indica que “se consideran apartamentos turísticos, los inmuebles integrados por unidades de alojamiento complejas, dotadas de instalaciones y servicios adecuados para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento y destinados, de forma habitual, al alojamiento turístico sin carácter de residencia permanente, mediante precio y bajo el principio de unidad de explotación empresarial”.

Por lo tanto, nos encontramos en el caso de Apartamentos Turísticos, dado que cada unidad de alojamiento cuenta con los servicios e instalaciones convenientes para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas, y se destinan para el alojamiento turístico como residencia eventual, mediante precio y bajo una unidad de explotación empresarial.

Al destinarse el Edificio completo a una actividad turística, destinada a proporcionar a los usuarios servicio de alojamiento en establecimientos de apartamentos turísticos, hay que atender a lo dispuesto en el Decreto 10/2017, por el que se aprueba el reglamento general de turismo de La Rioja, y a las modificaciones de éste establecidas en el Decreto 15/2021.

CAPÍTULO II. Establecimientos de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico

SECCIÓN 1ª. Establecimientos de apartamentos turísticos

Artículo 55. Definición

1. Son establecimientos de apartamentos turísticos los inmuebles compuestos por al menos 3 unidades de alojamiento cuando sean destinados de forma habitual al alojamiento turístico y concorra alguna de las siguientes características:
 - a) Ocupen bien la totalidad o la mayor parte de un edificio.
 - b) Ocupen una planta entera o una parte diferenciada de un inmueble.
 - c) Estén situadas en conjuntos residenciales, cuando se trate de unidades de alojamiento independientes.
2. A estos efectos se considera unidad de alojamiento cada apartamento, piso, chalet, bungalow o similar que forma parte del establecimiento, dotada de las instalaciones y servicios adecuados para su ocupación inmediata y para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas.
2. Los complejos o conjuntos turísticos de alojamientos singulares e independientes formados exclusivamente por bungalows, cabañas y otras edificaciones similares serán considerados establecimientos de apartamentos turísticos y en consecuencia les será de aplicación lo dispuesto en este Capítulo respecto a los mismos, salvo en aquello que fuera incompatible con la propia naturaleza de los alojamientos o con su ubicación.

El inmueble se compone de 33 Apartamentos Turísticos que ocupan una parte diferenciada del inmueble y prácticamente la totalidad del edificio, salvo el espacio en Planta Baja reservado al Local Comercial que no es objeto de desarrollo en el presente Proyecto. Por lo que, según la definición, nos encontramos ante un establecimiento de Apartamentos Turísticos, y cada apartamento es una unidad de alojamiento dotada con los servicios e instalaciones convenientes para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada uno de ellos.

Los apartamentos se distribuyen, 8 unidades por planta: Planta Primera, Segunda, Tercera, y Cuarta y un Apartamento más en Planta Quinta.

Artículo 56. Clasificación y placa identificativa

1. Los establecimientos de apartamentos turísticos, dependiendo de sus instalaciones y servicios, se clasificarán en las categorías de 3, 2 y 1 llave. En la parte exterior de la entrada principal de los

mismos deberá colocarse una placa identificativa normalizada, indicando su categoría, conforme al modelo que figura en el Anexo V de este reglamento.

En el supuesto de que los requisitos de la totalidad de las unidades de apartamentos no fuesen comunes entre sí y ello afectase a la clasificación del establecimiento, éste será clasificado en la categoría a la que correspondan las unidades de condiciones inferiores.

2. El alojamiento comprenderá la unidad completa, estando prohibida la cesión por habitaciones.

El establecimiento de Apartamentos turísticos dispondrá de la placa identificativa normalizada indicando la categoría de 1 LLAVE con la que se corresponde la unidad de alojamiento de condiciones inferiores debido a las superficies de las estancias.

Artículo 57. Servicios y suministros incluidos

1. Dentro del precio estarán incluidos los siguientes servicios y suministros:

- a) Limpieza y cambio de ropa de cama.
- b) Conservación y mantenimiento, incluyendo el combustible necesario, en su caso, para la cocina, calentador de agua y calefacción.
- c) Ascensor, cuando se trate de establecimientos y los alojamientos estén situados en edificios que tengan, además del bajo, tres o más pisos.
- d) Agua fría y caliente permanente, gas y/o energía eléctrica.

2. Tendrán la consideración de servicios comunes, comprendidos en el precio del alojamiento:

- a) Las piscinas, jardines y terrazas comunes.
- b) Las hamacas, toldos, sillas, columpios y mobiliario propios de piscinas y jardines.
- c) Los parques infantiles y sus instalaciones.
- d) Los aparcamientos, cuando estén al aire libre no vigilados ni con plaza reservada.

Los Apartamentos contarán con los servicios, instalaciones y mantenimientos exigidos y necesarios para la correcta atención de los huéspedes (agua caliente, climatización por aire, gas, limpieza y cambio de ropa). Dado que el Edificio tiene planta Baja y Cinco Plantas de Apartamentos, se instalan dos ascensores accesibles. El único servicio común que se dispone en el inmueble es el de lavandería en todas las plantas desde la primera hasta la cuarta.

Artículo 58. Conserjería-recepción

1. En los establecimientos de 10 o más unidades de alojamiento, el centro de relación con los usuarios lo constituirá una conserjería-recepción a efectos administrativos, asistenciales y de información.

2. La recepción estará debidamente atendida por personal capacitado en un horario determinado, al que corresponderá recibir a los usuarios a su llegada, custodiar las llaves de los alojamientos, salvo existencia de cerraduras electrónicas con clave o dispositivos de apertura y cierre similares, y resolver o tramitar las reclamaciones de los usuarios relativas al buen funcionamiento, conservación y limpieza, adoptando las medidas que sean pertinentes. A estos efectos, en esta dependencia estarán las hojas oficiales de reclamaciones, las hojas de admisión y la información sobre precios. Fuera del horario determinado, se dispondrá de un teléfono habilitado para solucionar cualquier incidencia que se produzca durante la estancia del cliente.

Dado que el inmueble cuenta con un total de 33 apartamentos, se dispondrá de una conserjería-recepción. No obstante, se contará con cerraduras electrónicas con clave para el acceso a los apartamentos, y las comunicaciones para incidencias se podrán efectuar por vía telefónica.

Artículo 59. Requisitos mínimos y comunes a todos los alojamientos

Deberán cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- a) Los dormitorios, la cocina y el salón-comedor tendrán ventilación directa al exterior o a patios no cubiertos. Los dormitorios no servirán de paso a otra estancia que no sea el baño, aseo o vestidor.

Todos los dormitorios y los salones-comedores-cocinas tienen ventana y ventilación directa o bien a calle o bien a los patios interiores que no estarán cubiertos. No hay ningún dormitorio que sirva de paso a otras estancias.

b) Los dormitorios estarán dotados de:

- camas dobles o individuales con colchones adecuados a la categoría del establecimiento. Las dimensiones mínimas de las camas serán como mínimo, según se trate de camas dobles o individuales, de 1,50x2 metros y de 0,90x2 metros.
- una mesilla y un punto de luz accesible desde cada plaza de la cama.
- una silla, sillón o butaca.
- armario ropero, empotrado o no.
- dos juegos de ropa de cama y de toallas por persona.

La totalidad de los dormitorios del Edificio son dobles, y dispondrán de cama de 1,50x2 m, mesillas y puntos de luz a cada lado de la cama, una butaca, armario ropero, y los juegos de ropa y toallas necesarios según la capacidad del apartamento.

c) El cuarto de baño tendrá ventilación directa o forzada y estará dotado, como mínimo, de ducha, lavabo, inodoro, espejo, toma de corriente eléctrica, repisa o armario y papelería. En los establecimientos de categoría de 3 llaves, además, dispondrá de secador de pelo. En todos los alojamientos, hasta 4 plazas, habrá al menos un baño. En los alojamientos de más capacidad habrá al menos dos baños.

Los Apartamentos turísticos de planta primera a cuarta cuentan con un único baño al ser de 4 plazas. Dichos baños tendrán ventilación forzada mediante extractores hasta cubierta, y contarán con inodoro, ducha, lavabo, repisa y papelería.

El Apartamento turístico de la Planta Quinta planta cuenta con 2 baños.

d) El salón-comedor estará dotado de mobiliario idóneo y con un número de asientos al menos igual al número de plazas de que disponga y contará con una zona de estar con sofás.

El espacio de salón-comedor-cocina, contará con mesa y sillas igual al número de plazas, es decir 4, en el caso de los 33 apartamentos turísticos del establecimiento. Todos los salones dispondrán de sofás-camas de al menos 1,35 m de anchura.

e) La cocina estará equipada al menos con:

- armarios para víveres y utensilios de menaje en cantidad suficiente en función de su capacidad y cubo de basura.
- fregadero; dos fuegos; horno y/o horno-microondas; frigorífico y extractor o campana para la salida de humos.
- lavadora y, en caso de establecimientos de tres y dos llaves, lavavajillas. La lavadora podrá estar ubicada en la terraza u otra pieza del apartamento.

La existencia de una sala de lavandería común suplirá la exigencia de lavadora en los alojamientos.

Las cocinas dispondrán de fregadero, vitrocerámica con al menos dos fuegos, frigorífico, horno-microondas, campana extractora, armarios con el menaje y los utensilios necesarios, y cubo de basura.

Existe sala de lavandería en cada una de las plantas desde la primera a la cuarta, sin embargo, se instalará lavadora-secadora en cada uno de los apartamentos.

Artículo 60. Capacidad de los alojamientos

La capacidad en plazas vendrá determinada por el número de camas existentes en los dormitorios, dobles o individuales, y por las posibles camas convertibles instaladas en los salones, máximo una por alojamiento.

A efectos del cómputo de número de plazas, las camas convertibles se considerarán como una plaza de alojamiento cuando el ancho de la cama abierta resultante sea inferior a 1,35 metros; en dimensiones iguales o superiores a ésta se considerará como dos plazas de alojamiento.

Todos los apartamentos turísticos del establecimiento disponen de dos plazas en cada uno de los dormitorios dobles, y otras dos en el sofá-cama de 1,35 metros de anchura mínima localizado en el salón-comedor-cocina.

Artículo 61. Superficies mínimas

1. Las superficies mínimas de los apartamentos dependerán de que se trate de apartamentos completos o tipo estudio.

En nuestro caso existen tanto Apartamentos de una habitación independiente, como de Apartamentos tipo Estudio.

a) Apartamentos completos: son aquellas unidades de alojamiento turístico compuestas, como mínimo, por un salón-comedor, un dormitorio, un cuarto de baño y una cocina, incorporada o no, con las siguientes dimensiones mínimas:

Categoría	Tres llaves	Dos llaves	Una llave
Habitación doble	14 m ²	12 m ²	10 m ²
habitación individual	10 m ²	9 m ²	9 m ²
Salón comedor	16 m ²	14 m ²	12 m ²
Superficie de baño	4 m ²	4 m ²	3 m ²
Cocina (integrada o no)	8 m ²	7 m ²	6 m ²

Las habitaciones de los apartamentos completos son todas dobles, con una superficie igual o superior a 10,00 m². Todos los baños tienen una superficie superior a los 3,00 m². En el caso de los salones-comedores-cocinas, al tener integrada la cocina, en todos los apartamentos la superficie de dicha estancia supera los 18,00 m².

En los alojamientos que dispongan de más de un cuarto de baño las dimensiones mínimas de estos baños o aseos adicionales serán de 2,50 m².

La altura mínima en todas las dependencias será de 2,40 metros y, en el caso de bajo cubierta, de 2 metros en el punto medio y de 1,5 en el de menos altura. En las habitaciones abuhardilladas la altura de 2,40 metros se requerirá en, al menos, el 60% de la superficie siempre que supere el 80% de la superficie mínima.

Las dependencias de planta baja hasta planta cuarta cumplen con los 2,40 metros de altura libre en todo su espacio.

En Planta Quinta, el Apartamento bajo la cubierta inclinada existente cumple con la altura de 2 metros en el punto medio y superior a 1,5 metros en el punto más bajo. Además, se cumple con la altura de entre 2,20 y 2,40 metros en todo el Apartamento, incluyendo los baños.

b) Apartamentos tipo estudio: son aquellas unidades de alojamiento turístico compuestas por una pieza conjunta formada por sala de estar-comedor-dormitorio, una cuarto de baño y una cocina, ésta incorporada o no a la pieza conjunta, con las siguientes dimensiones mínimas.

Categoría	Tres llaves	Dos llaves	Una llave
Sala conjunta de estar-comedor-dormitorio	32 m ²	28 m ²	23 m ²
Cocina (incorporada o no)	6 m ²	5 m ²	5 m ²
Superficie de baño	4 m ²	4 m ²	3 m ²

Los Apartamentos tipo estudio cumplen con una superficie de S+E+C+D, superior a 28,00 m².

Todos los baños tienen una superficie superior a los 3,00 m².

2. Se podrán instalar camas supletorias en los dormitorios, hasta un máximo de 2, siempre que la superficie exceda por cada cama supletoria en un 25% a la superficie mínima exigida. Podrán instalarse un máximo de 2 camas supletorias en el salón siempre que la superficie del mismo exceda por cada cama supletoria en 3 metros cuadrados a la superficie mínima exigida al mismo. En ningún caso, las camas supletorias podrán permanecer de manera fija en las estancias donde se hayan instalado a petición del cliente.

3. El número de plazas supletorias no puede superar el 60% del número de plazas fijas.

4. En los complejos o conjuntos turísticos a que se refiere el apartado 3 del artículo 55, las superficies de las estancias de los alojamientos podrán ser inferiores hasta en un 25% de las aplicables a cada categoría.

En cualquier caso, se aplicará lo dispuesto en el artículo 77 del presente Reglamento en cuanto a su emplazamiento.

PLANTA PRIMERA

Apartamento	Estancia	Sup. Útil	Ocup. Máx.
101	E+C+K	18.07	2 en sofá cama
	Dormitorio	10.82	2 en cama
102	E+C+K+D	33.62	2 en sofá cama + 2 en sofá cama
103	E+C+K+D	33.01	2 en sofá cama + 2 en sofá cama
104	E+C+K	18.26	2 en sofá cama
	Dormitorio	10.01	2 en cama
105	E+C+K+D	28.01	2 en sofá cama + 2 en sofá cama
106	E+C+K+D	28.09	2 en sofá cama + 2 en sofá cama
107	E+C+K	18.17	2 en sofá cama
	Dormitorio	10.02	2 en cama
108	E+C+K+D	28.24	2 en sofá cama + 2 en sofá cama

PLANTA SEGUNDA

Apartamento	Estancia	Sup. Útil	Ocup. Máx.
201	E+C+K	18.05	2 en sofá cama
	Dormitorio	10.62	2 en cama
202	E+C+K	22.29	2 en sofá cama
	Dormitorio	11.09	2 en cama
203	E+C+K	19.35	2 en sofá cama
	Dormitorio	11.52	2 en cama
204	E+C+K	18.29	2 en sofá cama
	Dormitorio	10.05	2 en cama
205	E+C+K+D	28.09	2 en sofá cama + 2 en sofá cama
206	E+C+K+D	28.09	2 en sofá cama + 2 en sofá cama
207	E+C+K	18.02	2 en sofá cama
	Dormitorio	10.02	2 en cama
208	E+C+K+D	28.05	2 en sofá cama + 2 en sofá cama

PLANTA TERCERA

Apartamento	Estancia	Sup. Útil	Ocup. Máx.
301	E+C+K	18.34	2 en sofá cama
	Dormitorio	10.62	2 en cama
302	E+C+K	22.29	2 en sofá cama
	Dormitorio	11.09	2 en cama
303	E+C+K	19.35	2 en sofá cama
	Dormitorio	10.85	2 en cama
304	E+C+K	18.02	2 en sofá cama
	Dormitorio	10.02	2 en cama
305	E+C+K+D	28.02	2 en sofá cama + 2 en sofá cama
306	E+C+K+D	28.1	2 en sofá cama + 2 en sofá cama
307	E+C+K	18.09	2 en sofá cama
	Dormitorio	10.02	2 en cama
308	E+C+K+D	28.05	2 en sofá cama + 2 en sofá cama

PLANTA CUARTA

Apartamento	Estancia	Sup. Útil	Ocup. Máx.
401	E+C+K	18.34	2 en sofá cama
	Dormitorio	10.31	2 en cama
402	E+C+K	22.29	2 en sofá cama
	Dormitorio	10.74	2 en cama
403	E+C+K	19.35	2 en sofá cama
	Dormitorio	10.86	2 en cama
404	E+C+K	18.26	2 en sofá cama
	Dormitorio	10	2 en cama
405	E+C+K+D	28.09	2 en sofá cama + 2 en sofá cama
406	E+C+K+D	28.17	2 en sofá cama + 2 en sofá cama
407	E+C+K	18.13	2 en sofá cama
	Dormitorio	10.02	2 en cama
408	E+C+K+D	28.09	2 en sofá cama + 2 en sofá cama

PLANTA BAJOCUBIERTA

Apartamento	Estancia	Sup. útil	Ocup. máx.
501	E+C+K	31.91	2 en sofá cama
	Dormitorio	15.38	2 en cama

Artículo 62. Apartamentos adaptados para personas con discapacidad

Cuando sean explotados más de 10 apartamentos, el 10% de los mismos deberán contar con habitaciones adaptadas para personas con discapacidad, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente sobre accesibilidad en itinerarios de acceso y aparcamientos.

En el Edificio se van a explotar un total de 33 Apartamentos Turísticos, por lo que al menos 4 Apartamentos deben contar obligatoriamente con habitaciones adaptadas para personas con discapacidad.

Artículo 63. Requisitos mínimos de cada categoría

Además de los requisitos generales, los apartamentos deberán contar con los siguientes, en función de su categoría:

Categoría	Tres llaves	Dos llaves	Una llave
Ascensor (B + número de pisos)	B+1	B+2	B+3
Caja fuerte general o individual	sí	no	no
Aire acondicionado	sí	no	no
Calefacción	sí	sí	sí
Agua caliente	sí	sí	sí
Televisión	sí	sí	sí
Acceso a un puerto de conexión a internet	sí	sí	no
Aparcamiento para uso exclusivo de los clientes	sí	no	no
Cambio periódico de sábanas y toallas	3 días	4 días	5 días

Debido a las superficies de las estancias, los Apartamentos no serán de categoría superior a una llave. Por lo tanto, no es necesario que dispongan de caja fuerte, ni de aparcamiento para uso exclusivo de los clientes. Tampoco hace falta que dispongan de aire acondicionado y de acceso a un puerto de conexión de internet, sin embargo, sí se preverán ambos servicios.

Además, los Apartamentos contarán con calefacción mediante bomba de calor, agua caliente a través de una instalación de aerotermia, televisión y cambio de sábanas y toallas conforme a lo establecido en la norma.

Artículo 64. Protección contra incendios e insonorización en los establecimientos

1. Los establecimientos deberán disponer del sistema de protección contra incendios exigidos por las disposiciones vigentes y deberán estar convenientemente insonorizados respecto de los colindantes.
2. Toda la maquinaria generadora de ruidos, en especial los ascensores y los sistemas de aire acondicionado, deberán cumplir con las normas técnicas que fueran exigibles al objeto de minimizar aquellos.

El inmueble atenderá a la normativa referente a protección contra incendios y aislamiento acústico presente en el Código Técnico de la Edificación, en concreto en su Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (DB-SI), y en su Documento Básico de Protección frente al Ruido (DB-HR), tomando todas las medidas y soluciones constructivas oportunas con objeto de dar cumplimiento a dichas normas y garantizar el bienestar acústico y la seguridad frente al riesgo de incendio.

Artículo 65. Estancia y ocupación

El derecho a la ocupación del alojamiento comenzará, salvo pacto en contrario, a las 14 horas del primer día del período contratado y terminará a las 12 horas del día señalado como fecha de salida. Transcurrido el tiempo pactado y, en su caso, las prórrogas establecidas de mutuo acuerdo entre las partes, el usuario deberá desocupar el alojamiento.

Los horarios se ajustarán a lo aquí establecido por la normativa.

TODO LO AQUÍ EXUPUESTO RESPECTO A DISTRIBUCIONES, SUPERFICIES Y EQUIPAMIENTOS PUEDE CONTEMPLARSE DE MANERA GRÁFICA EN LOS PLANOS DEL PROYECTO ADJUNTOS DEL ESTADO REFORMADO.

En Logroño, Agosto de 2023



El arquitecto Col. 755 COAR

Héctor Zúñiga Cuesta

3.4. REGLAMENTO ELECTROTÉCNICO PARA BAJA TENSIÓN. REAL DECRETO 842/2002

El presente Reglamento se aplicará a las instalaciones que distribuyan la energía eléctrica, a las generadoras de electricidad para consumo propio y a las receptoras, en los siguientes límites de tensiones nominales:

- a) Corriente alterna: Igual o inferior a 1.000 voltios.
- b) Corriente continua: Igual o inferior a 1.500 voltios.

2. El presente Reglamento se aplicará:

- a) A las nuevas instalaciones, a sus modificaciones y a sus ampliaciones.
- b) A las instalaciones existentes antes de su entrada en vigor que sean objeto de modificaciones de importancia, reparaciones de importancia y a sus ampliaciones.
- c) A las instalaciones existentes antes de su entrada en vigor, en lo referente al régimen de inspecciones, si bien los criterios técnicos aplicables en dichas inspecciones serán los correspondientes a la reglamentación con la que se aprobaron.

Se entenderá por modificaciones o reparaciones de importancia las que afectan a más del 50 por 100 de la potencia instalada. Igualmente se considerará modificación de importancia la que afecte a líneas completas de procesos productivos con nuevos circuitos y cuadros, aún con reducción de potencia.

El cumplimiento del Reglamento Electrónico para Baja Tensión se desarrollará en el Proyecto de Ejecución Material.

3.5. REGLAMENTO DE INSTALACIONES TÉRMICAS DE LOS EDIFICIOS (RITE). REAL DECRETO 1751/1998

Este Reglamento y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITE, tienen por objeto establecer las condiciones que deben cumplir las instalaciones térmicas de los edificios, destinadas a atender la demanda de bienestar térmico e higiene a través de las instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria, con objeto de conseguir un uso racional de la energía que consumen, por consideraciones tanto económicas como de protección al medio ambiente, y teniendo en cuenta a la vez los demás requisitos esenciales que deben cumplirse en los edificios, y todo ello durante un período de vida económicamente razonable.

La observancia de los preceptos de este reglamento no exime de la obligación de cumplir otras disposiciones específicas que regulen estas instalaciones.

Este Reglamento y sus instrucciones técnicas complementarias se aplicarán a las instalaciones térmicas no industriales de los edificios de nueva planta o en las reformas de los existentes, en los términos que se indican en el mismo.

El cumplimiento del Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios se desarrollará en el Proyecto de Ejecución Material.

3.6. REGLAMENTO REGULADOR DE LAS INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIONES PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN EN EL INTERIOR DE LAS EDIFICACIONES. REAL DECRETO 346/2011

Constituye el objeto de este reglamento el establecimiento de la normativa técnica de telecomunicación relativa a la infraestructura común de telecomunicaciones (ICT) para el acceso a los servicios de telecomunicación; las especificaciones técnicas de telecomunicación que se deberán incluir en la normativa técnica básica de la edificación que regule la infraestructura de obra civil en el interior de los edificios para garantizar la capacidad suficiente que permita el acceso a los servicios de telecomunicación y el paso de las redes de los distintos operadores y los requisitos que debe cumplir la ICT para el acceso a los distintos servicios de telecomunicación en el interior de los edificios.

La normativa técnica básica de edificación deberá prever, en todo caso, que la infraestructura de obra civil disponga de la capacidad suficiente para permitir el paso de las redes de los distintos operadores, de forma tal que se facilite a éstos el uso compartido de dicha infraestructura. En el supuesto de que la infraestructura común en el edificio fuese instalada o gestionada por un tercero, en tanto éste mantenga su titularidad, deberá respetarse el principio de que aquélla pueda ser utilizada por cualquier entidad u operador habilitado para la prestación de los correspondientes servicios.

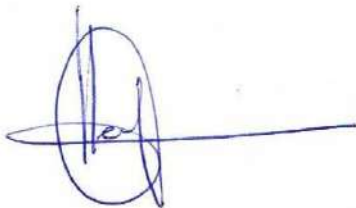
Asimismo, este reglamento tiene por objeto favorecer y promocionar el alargamiento de la vida útil de las infraestructuras comunes de telecomunicación, impulsando el desarrollo de las tareas de mantenimiento necesarias para que las mismas permanezcan en todo momento en perfecto estado de funcionamiento, y apoyar la evolución de estas infraestructuras para permitir el desarrollo de conceptos como el de «hogar digital» que, afrontando el tratamiento de diferentes necesidades de los usuarios de forma integrada, aproximan las viviendas y las edificaciones al objetivo de aumentar su sostenibilidad y su accesibilidad para personas con discapacidad.

Las normas contenidas en este reglamento, relativas a las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, se aplicarán:

1. A todos los edificios y conjuntos inmobiliarios en los que exista continuidad en la edificación, de uso residencial o no, y sean o no de nueva construcción, que estén acogidos, o deban acogerse, al régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.
2. A los edificios que, en todo o en parte, hayan sido o sean objeto de arrendamiento por plazo superior a un año, salvo los que alberguen una sola vivienda.

No es de aplicación el cumplimiento del Reglamento Regulator de las Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones para el Acceso de los Servicios de Telecomunicación en el Interior de las Edificaciones, dado que el establecimiento es de Apartamentos de uso Hotelero y no se acoge al régimen de propiedad horizontal.

En Logroño, Agosto de 2023



El arquitecto Col. 755 COAR

Héctor Zúñiga Cuesta

4. NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO

PROYECTO BÁSICO

4. NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 1º A). Uno del Decreto 462/1971, de 11 de marzo, en la redacción del presente proyecto de Edificación se han observado las siguientes Normas vigentes aplicables sobre construcción.

ÍNDICE

0. CTE

1. PROYECTOS Y DIRECCIÓN DE OBRA

2. ESTRUCTURAS

- 2.1 ACCIONES EN LA EDIFICACIÓN
- 2.2 ESTRUCTURAS DE FORJADOS
- 2.3 ESTRUCTURAS DE HORMIGÓN
- 2.4 ESTRUCTURAS DE ACERO
- 2.5 LADRILLOS Y BLOQUES

3. INSTALACIONES

- 3.1 ABASTECIMIENTO DE AGUAS Y VERTIDOS
- 3.2 APARATOS ELEVADORES
- 3.3 APARATOS A PRESIÓN
- 3.4 AUDIOVISUALES Y ANTENAS
- 3.5 CALEFACCIÓN, CLIMATIZACIÓN, COMBUSTIBLES Y AGUA CALIENTE SANITARIA
- 3.6 ELECTRICIDAD

4. CUBIERTAS

- 4.1 CUBIERTAS

5. PROTECCIÓN

- 5.1 AISLAMIENTO ACÚSTICO
- 5.2 AISLAMIENTO TÉRMICO
- 5.3 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS
- 5.4 SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN

6. BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

- 6.1 BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

7. VARIOS

- 7.1 CARPINTERÍA
- 7.2 CASILLEROS POSTALES
- 7.3 MEDIO AMBIENTE

8. HOMOLOGACIÓN Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PRECEPTIVAS PARA PRODUCTOS DE CONSTRUCCIÓN

- 8.1 AISLAMIENTO
- 8.2 ALUMINIO
- 8.3 BLINDAJES
- 8.4 CALEFACCIÓN
- 8.5 CUBIERTAS
- 8.6 ELECTRICIDAD
- 8.7 FORJADOS
- 8.8 SANEAMIENTO, GRIFERÍA Y FONTANERÍA
- 8.9 YESO Y ESCAYOLA

0. CTE Código técnico de la edificación

1. PROYECTOS Y DIRECCIÓN DE OBRAS

LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (LOE)

LEY 38/1999, de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado B.O.E. 06.11.99

MODIFICACIÓN LOE.

Artículo 105 de la LEY 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. Aprobada por Las Cortes Generales B.O.E 31.12. 02

NORMAS SOBRE LA REDACCIÓN DE PROYECTOS Y LA DIRECCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

Decreto 462/1971, de 11 de marzo de 1971, del Mº de la Vivienda B.O.E 24.03. 71

NORMAS SOBRE EL LIBRO DE ÓRDENES Y ASISTENCIAS EN OBRAS DE EDIFICACIÓN

Orden de 9 de junio de 1971, del Mº de la Vivienda B.O.E 17.06. 71

CORRECCIÓN DE ERRORES B.O.E 06.07. 71

Se desarrolla en "DETERMINACIÓN DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDEN DE 9 DE JUNIO DE 1971"

Orden de 17 de julio de 1971, del Mº de la Vivienda B.O.E 24.07. 71

LIBRO DE ÓRDENES Y VISITAS EN V.P.O.

Orden de 19 de mayo de 1970, del Mº de la Vivienda B.O.E 26.05 .70

CERTIFICADO FINAL DE DIRECCIÓN DE OBRAS

Orden de 28 de enero de 1972, del Mº de la Vivienda B.O.E 10.02 .72

2. ESTRUCTURAS

2.1 ACCIONES EN LA EDIFICACIÓN

NBE-AE-88. ACCIONES EN LA EDIFICACIÓN

Aprobada inicialmente bajo la denominación MV 101-1962. Acciones en la Edificación

Real Decreto 1370/1988, de 11 de noviembre, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo. B.O.E. 17.11.88

NCSR-02* NORMA DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTE: PARTE GENERAL Y EDIFICACIÓN

Real Decreto 0997/2002 de 27-09-2002 del Mº de Fomento B.O.E 11.10.02

2.2 ESTRUCTURAS DE FORJADOS

FABRICACIÓN Y EMPLEO DE ELEMENTOS RESISTENTES PARA PISOS Y CUBIERTAS.

Real Decreto 1630/1980, de 18 de julio, de la Presidencia del Gobierno. B.O.E. 08.08.80

NORMA BÁSICA DE LA EDIFICACIÓN NBE-MV-111-1980 PLACAS Y PANELES DE CHAPA CONFORMADA DE ACERO PARA LA EDIFICACIÓN.

Real Decreto 2169/1981, de 22 de mayo, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo B.O.E. 24.09.81

MODIFICACIÓN DE LOS MODELOS DE FICHAS TÉCNICAS A QUE SE REFIERE EL R.D.1630/1980

Orden, de 29 de noviembre de 1989, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo B.O.E. 16.12.89

ALAMBRES TREFILADOS LISOS Y CORRUGADOS PARA MALLAS ELECTROSOLDADAS Y VIGUETAS SEMIRRESISTENTES DE HORMIGÓN ARMADO PARA LA CONSTRUCCIÓN.

Real Decreto 2702/1985, de 18 de diciembre, del Mº de Industria y Energía. B.O.E. 28.02.86

ACTUALIZACIÓN DE LAS FICHAS DE AUTORIZACIÓN DE USO DE SISTEMAS DE FORJADOS

Resolución, de 30 de enero de 1997, del Mº de Fomento. B.O.E. 07.03.97

ACTUALIZACIÓN DEL CONTENIDO DE LAS FICHAS TÉCNICAS Y DEL SISTEMA DE AUTOCONTROL DE LA CALIDAD DE LA PRODUCCIÓN A LA QUE SE REFIERE EL R.D. 1630/1980, DE 18 DE JULIO, SOBRE LA AUTORIZACIÓN DE USO PARA LA FABRICACIÓN Y EMPLEO DE ELEMENTOS RESISTENTES DE PISOS Y CUBIERTAS.

Resolución de 6 de nov. De 2002, del Mº de Fomento B.O.E. 02.12.02

INSTRUCCIÓN PARA EL PROYECTO Y LA EJECUCIÓN DE FORJADOS UNIDIRECCIONALES DE HORMIGÓN ESTRUCTURAL REALIZADOS CON ELEMENTOS PREFABRICADOS (EFHE)".

Real Decreto 642/2002 de 05-07-2002 del Mº de Fomento B.O.E. 06.08.02

2.3 ESTRUCTURAS DE HORMIGÓN

INSTRUCCIÓN DE HORMIGÓN ESTRUCTURAL EHE

Real Decreto 2661/1998, de 11 de diciembre, Mº de Fomento. B.O.E 13.01.99

MODIFICACIÓN DEL R.D.1177/1992, DE 2 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE REESTRUCTURA LA COMISIÓN PERMANENTE DEL HORMIGÓN Y EL R.D. 2661/1998, DE 11 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA LA INSTRUCCIÓN DE HORMIGÓN ESTRUCTURAL (EHE)

Real Decreto 996/1999, de 11 de junio, del Mº de Fomento B.O.E. 24.06.99

2.4 ESTRUCTURAS DE ACERO

NORMA BÁSICA DE LA EDIFICACIÓN "NBE EA-95". ESTRUCTURAS DE ACERO EN EDIFICACIÓN

Real Decreto 1829/1995, de 10 de noviembre, del Mº de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente. B.O.E 18.01.96

2.5 LADRILLOS Y BLOQUES

NORMA BÁSICA DE LA EDIFICACIÓN "NBE-FL-90" MUROS RESISTENTES DE FÁBRICA DE LADRILLO

Real Decreto 1723/1990, de 20 de diciembre, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo B.O.E 04.01.91

PLIEGO GENERAL DE CONDICIONES PARA LA RECEPCIÓN DE LADRILLOS CERÁMICOS EN LAS OBRAS "RL-88"

Orden de 27 de julio de 1988, del Mº de Relaciones con las Cortes y con la Secretaría del Gobierno B.O.E. 03.08.88

PLIEGO GENERAL DE CONDICIONES PARA LA RECEPCIÓN DE BLOQUES DE HORMIGÓN EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN RB-90.

Orden de 4 de julio de 1990, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo. B.O.E. 11.07.90

3. INSTALACIONES

3.1 ABASTECIMIENTO DE AGUAS Y VERTIDOS

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS GENERALES PARA TUBERÍAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Orden de 28 de julio de 1.974 del M° de Obras Públicas y Urbanismo B.O.E. 02.10.74

B.O.E. 03.10.74

CORRECCIÓN DE ERRORES. B.O.E. 30.10.74

REGLAMENTACIÓN TÉCNICO-SANITARIA PARA EL ABASTECIMIENTO Y CONTROL DE CALIDAD DE LAS AGUAS POTABLES DE CONSUMO PÚBLICO

Real Decreto 1138/1990, de 14 de septiembre, del M° de Relaciones con las Cortes

y de la Secretaría del Gobierno B.O.E. 20.09.90

NORMAS BÁSICAS PARA LAS INSTALACIONES INTERIORES DE SUMINISTRO DE AGUA

Orden de 9 de diciembre de 1.975 del M° de Industria B.O.E. 13.01.76

CORRECCIÓN DE ERRORES. B.O.E. 12.02.76

COMPLEMENTO DEL APARTADO 1.5. DEL TÍTULO I DE LAS NORMAS BÁSICAS PARA LAS INSTALACIONES INTERIORES

Resolución de 14 de marzo de 1.980 de la Dirección General de Energía B.O.E. 07.03.80

NORMAS COMPLEMENTARIAS EN RELACIÓN CON LAS AUTORIZACIONES DE VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES.

Orden de 23 de diciembre de 1986, del M° de Obras Públicas y Urbanismo B.O.E. 30.12.86

NORMAS PROVISIONALES SOBRE INSTALACIONES DEPURADORAS Y DE VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES AL MAR.

Resolución de 23 de abril de 1.969 de la Dirección General de Puertos y Señales Marítimas. B.O.E. 20.06.69

CORRECCIÓN DE ERRORES B.O.E. 04.08.69

NORMAS DE EMISIÓN, OBJETIVOS DE CALIDAD, Y MÉTODOS DE MEDICIÓN DE REFERENCIA RELATIVOS A DETERMINADAS SUSTANCIAS NOCIVAS O PELIGROSAS CONTENIDAS EN LOS VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES

Orden de 12 de noviembre, del M° de Obras Públicas y Urbanismo. B.O.E. 23.11.87

CORRECCIÓN DE ERRORES B.O.E. 18.04.88

NORMATIVA APLICABLE A NUEVAS SUSTANCIAS NOCIVAS O PELIGROSAS QUE PUEDEN FORMAR PARTE DE DETERMINADOS VERTIDOS

Orden, de 13 de marzo de 1989, del M° de Obras Públicas y Urbanismo B.O.E. 20.03.89

AMPLIACIÓN DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDEN 12/11/87 A CUATRO SUSTANCIAS NOCIVAS O PELIGROSAS QUE PUEDAN FORMAR PARTE DE DETERMINADOS VERTIDOS

Orden, de 28 de junio de 1991, del M° de Obras Públicas y Transportes B.O.E. 08.07.91

NORMATIVA GENERAL SOBRE VERTIDOS DE SUSTANCIAS PELIGROSAS DESDE TIERRA AL MAR

Real Decreto 258/1989, de 10 de Marzo de 1989, del M° de Obras Públicas y Urbanismo B.O.E. 16.03.89

INSTRUCCIÓN PARA EL PROYECTO DE CONDUCCIONES DE VERTIDOS DESDE TIERRA AL MAR

Orden del 13 de Julio de 1993, del M° de Obras Públicas y Transporte. B.O.E. 27.07.93

CORRECCIÓN DE ERRORES B.O.E. 13.08.93

PLIEGO GENERAL DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS GENERALES PARA TUBERÍAS DE SANEAMIENTO DE POBLACIONES

Orden de 15 de septiembre de 1986, del M° de Obras Públicas y Urbanismo B.O.E. 23.09.86

CONTADORES DE AGUA FRÍA

Orden de 28 de diciembre de 1.988, del M° de Obras Públicas y Urbanismo. B.O.E. 06.03.89

CONTADORES DE AGUA CALIENTE

Orden de 30 de diciembre de 1988, del M° de Obras Públicas y Urbanismo. B.O.E. 30.01.89

3.2 APARATOS ELEVADORES

REGLAMENTO DE APARATOS ELEVADORES PARA OBRAS

Orden de 23 de mayo de 1977 del M° de Industria. B.O.E. 14.06.77

CORRECCIÓN DE ERRORES B.O.E. 18.07.77

MODIFICACIÓN ART. 65 B.O.E. 14.03.81

REGLAMENTO DE APARATOS DE ELEVACIÓN Y SU MANUTENCIÓN SOLO ART.10,11,12,13,14,15,19 Y 23

Real Decreto 2291/1985 de 8 de noviembre del M° de Industria y Energía. B.O.E. 11.12.85

INSTRUCCIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA ITC-MIE-AEM 1, REFERENTE A ASCENSORES ELECTROMECAÑICOS.

PRECEPTOS A LOS QUE REMITEN LOS ART. NO DEROGADOS DEL R.D.2291/1985

Orden de 23 de septiembre de 1.987 del M° de Industria y Energía. B.O.E. 06.10.87

CORRECCIÓN DE ERRORES B.O.E. 12.05.88

MODIFICACIÓN DE LA INSTRUCCIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA ITC-MIE-AEM 1

Orden de 12 de septiembre de 1.991 del M° de Industria, Comercio y Turismo. B.O.E. 17.09.91

CORRECCIÓN DE ERRORES B.O.E. 12.10.91

PRESCRIPCIONES TÉCNICAS NO PREVISTAS EN LA INSTRUCCIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA ITC- MIE-AEM 1

Resolución de 27 de abril de 1.992, de la Dirección General de Política Tecnológica

del M° de Industria, Comercio y Turismo. B.O.E. 15.05.92

INSTRUCCIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA ITC-MIE-AEM 2, REFERENTE A GRÚAS TORRE DESMONTABLES PARA OBRAS.

Orden de 28 de junio de 1988 del M° de Industria y Energía. B.O.E. 07.07.88

CORRECCIÓN DE ERRORES B.O.E. 05.10.88

MODIFICACIÓN DE LA INSTRUCCIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA ITC-MIE-AEM 2, REFERENTE A GRÚAS TORRE DESMONTABLES PARA OBRAS

Orden de 16 de abril de 1990 del M° de Industria y Energía B.O.E. 24.04.90

CORRECCIÓN DE ERRORES B.O.E. 14.05.90

INSTRUCCIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA ITC-MIE-AE-M 3, REFERENTE A CARRETILLAS AUTOMOTORAS DE MANUTENCIÓN

Orden de 26 de mayo 1989 del M° de Industria y Energía. B.O.E. 09.06.89

RESERVA Y SITUACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DESTINADAS A MINUSVÁLIDOS

Real Decreto de 25 de enero de 1.980 del Mº de Obras Públicas y Urbanismo; art. 2º. B.O.E. 28.02.80

CARACTERÍSTICAS DE LOS ACCESOS, APARATOS ELEVADORES Y CONDICIONES INTERIORES DE LAS VIVIENDAS PARA MINUSVÁLIDOS PROYECTADAS EN INMUEBLES DE PROTECCIÓN OFICIAL

Orden de 3 de marzo de 1980 del Mº de Obras Públicas y Urbanismo; art. 1º- aptdo. B B.O.E. 18.03.80

DISPOSICIONES DE APLICACIÓN DE LA DIRECTIVA DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO 95/16/CE SOBRE ASCENSORES

Real Decreto 1314/1997, de 1 de agosto, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 30.09.97

ASCENSORES SIN CUARTOS DE MÁQUINAS

Resolución de 3 de abril de 1997, de la Dirección de Tecnología y Seguridad Industrial B.O.E. 23.04.97

ASCENSORES CON MÁQUINA EN FOSO

Resolución de 10 de septiembre de 1998, de la Dirección de Tecnología y Seguridad Industrial B.O.E. 23.04.97

3.3 APARATOS A PRESIÓN

REGLAMENTO DE APARATOS A PRESIÓN

Real Decreto 1244/1979, de 4-Abr., del Mº de Industria y Energía B.O.E 29.05.79

CORRECCIÓN ERRORES B.O.E. 28.06.79

MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 6, 9, 19 Y 22 DEL REGLAMENTO DE APARATOS A PRESIÓN

Real Decreto 1504/1990, de 23-Nov., del Mº de Industria y Energía B.O.E. 28.11.90

INSTRUCCIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS ITC-MIE-AP1. CALDERAS, ECONOMIZADORES Y OTROS APARATOS

Real Decreto 1751/1998, de 31 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones

Térmicas en los Edificios, RITE, y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITE B.O.E 05.08.98

MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 6 Y 7 DEL REGLAMENTO DE APARATOS A PRESIÓN

Real Decreto 507/1982, de 15-ene., del Mº de industria y energía B.O.E 13.04.85

DISPOSICIONES DE APLICACIÓN DE LA DIRECTIVA DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO, 97/23/CE, RELATIVA A LOS EQUIPOS DE PRESIÓN Y SE MODIFICA EL R.D.1244/1979, DE 4 DE ABRIL, QUE APROBÓ EL REGLAMENTO DE APARATOS A PRESIÓN

Real Decreto 769/1999, de 7 de mayo, del Mº de Industria y Energía. B.O.E. 31.05.99

ITC-MIE-AP2. TUBERÍAS PARA FLUIDOS RELATIVOS A CALDERAS

Orden de 6-Oct-80, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 12.03.82

ITC-MIE-AP5. EXTINTORES DE INCENDIOS

Orden de 31-May-82, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 04.11.80

MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 2, 9 Y 10 DE LA ITC-MIE-AP5 ANTERIOR

Orden de 26-Oct-83, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 23.06.82

MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 1, 4, 5, 7, 9 Y 10 DE LA ITC-MIE-AP5 ANTERIOR

Orden de 31-May-85, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 07.11.83

ITC-MIE-AP 11. APARATOS DESTINADOS A CALENTAR O ACUMULAR AGUA CALIENTE FABRICADOS EN SERIE

Orden de 31-May-85, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 20.06.85

CORRECCIÓN ERRORES B.O.E. 13.08.85

ITC-MIE-AP 12. CALDERAS DE AGUA CALIENTE

Orden de 31-May-85, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 21.06.85

ITC-MIE-AP 13. INTERCAMBIADORES

Orden de 11-Oct-88, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 21.10.88

3.4 AUDIOVISUALES Y ANTENAS

INFRAESTRUCTURAS COMUNES EN LOS EDIFICIOS PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES

Real Decreto Ley 1/1998, de 27-Feb., de la Jefatura de Estado B.O.E. 28.02.98

REGLAMENTO REGULADOR DE LAS INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIONES PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES EN EL INTERIOR DE LOS EDIFICIOS Y DE LA ACTIVIDAD DE INSTALACIÓN DE EQUIPOS Y SISTEMAS DE TELECOMUNICACIONES.

Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, del Mº de Ciencia y Tecnología B.O.E. 14.05.03

LEY GENERAL DE TELECOMUNICACIONES

Ley 11/1998 de 24 abril de 1998, de la Jefatura de Estado B.O.E. 25.04.98

CORRECCIÓN DE ERRORES B.O.E. 08.07.98

Deroga la Ley 31/1987, de 18 de dic., de "Ordenación de las Telecomunicaciones" excepto artº 25,26,36, aptº 2 y dispos. final 6ª
Deroga la Ley 37/1995, de 12 de dic., de "Telecomunicaciones por cable" excepto lo dispuesto para el régimen del servicio de difusión de televisión.

Deroga los art.º 2 y 3 y la dispos. transitoria 2ª de la Ley 12/1997, de 24 de abril, de "Liberalización de las Telecomunicaciones"

ORDEN CTE/1296/2003, POR LA QUE SE DESARROLLA EL REGLAMENTO REGULADOR DE LAS INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIONES PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN EN EL INTERIOR DE LOS EDIFICIOS Y LA ACTIVIDAD DE INSTALACIÓN DE EQUIPOS Y SISTEMAS DE TELECOMUNICACIONES

Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo, del Mº de Ciencia y Tecnología B.O.E 27.05.03

3.5 CALEFACCIÓN, CLIMATIZACIÓN, COMBUSTIBLES Y AGUA CALIENTE SANITARIA

RITE REGLAMENTO DE INSTALACIONES TÉRMICAS EN LOS EDIFICIOS

Real Decreto 1751/98 de 31 de julio de 1998 del Mº de Presidencia B.O.E 05-08-98

CORRECCIÓN DE ERRORES B.O.E. 29-10-98

MODIFICACIÓN DEL RD 1751/98 DE 31 DE JULIO, POR EL QUE SE APROBÓ EL REGLAMENTO DE INSTALACIONES TÉRMICAS EN LOS EDIFICIOS Y SUS INSTRUCCIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS ITE

Real Decreto 1218/02 de 22 de noviembre del Mº de Economía y Mº de Fomento B.O.E 03.12.02

REGLAMENTO DE INSTALACIONES DE GAS EN LOCALES DE USO DOMÉSTICO, COLECTIVOS O COMERCIALES

Real Decreto 1853/1993, de 22 de octubre, del Mº de la Presidencia. B.O.E. 24.11.93

CORRECCIÓN DE ERRORES B.O.E. 08-03-94

INSTRUCCIÓN SOBRE DOCUMENTACIÓN Y PUESTA EN SERVICIO DE LAS INSTALACIONES RECEPTORAS DE GASES COMBUSTIBLES

Orden, de 17-dic-85, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 09.01.86

REGLAMENTO SOBRE INSTALACIONES DE ALMACENAMIENTO DE GASES LICUADOS DEL PETRÓLEO (GLP) EN DEPÓSITOS FIJOS

Orden, de 29 de enero de 1986, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 22.02.86

CORRECCIÓN DE ERRORES B.O.E. 10.06.86

REGLAMENTO DE REDES Y ACOMETIDAS DE COMBUSTIBLES GASEOSOS E INSTRUCCIONES MIG

Orden, de 18 de noviembre de 1974, del Mº de Industria B.O.E 06.12.74

MODIFICACIÓN DE LOS PUNTOS 5.1 Y 6.1 DEL REGLAMENTO DE REDES Y ACOMETIDAS DE COMBUSTIBLES GASEOSOS E INSTRUCCIONES MIG

Orden, de 26 de octubre de 1983, del Mº de Industria B.O.E. 08.11.83

CORRECCIÓN DE ERRORES B.O.E 23.07.84

MODIFICACIÓN DE LAS INSTRUCCIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS ITC-MIG-5.1,5.2,5.5 Y 6.2 DEL REGLAMENTO DE REDES Y ACOMETIDAS DE COMBUSTIBLES GASEOSOS

Orden, de 6 de julio de 1984, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 23.06.84

MODIFICACIÓN DEL APARTADO 3.2.1. DE LA INSTRUCCIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA ITC-MIG 5.1

Orden, de 9 de marzo de 1994, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 21.03.94

MODIFICACIÓN DE LA INSTRUCCIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA ITC-MIG-R 7.1 Y ITC-MIG-R 7.2 DEL REGLAMENTO DE REDES Y ACOMETIDAS DE COMBUSTIBLES GASEOSOS

Orden, de 29 de mayo de 1998, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 11.06.98

INSTRUCCIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA MI-IP 03 "INSTALACIONES PETROLÍFERAS PARA USO PROPIO"

Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 23.10.97

CORRECCIÓN DE ERRORES B.O.E. 24.01.98

MODIFICACIONES DEL REGLAMENTO DE INSTALACIONES PETROLÍFERAS Y LAS INSTRUCCIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIA MI-IP 03 Y MI-IP 04

Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre de 1999, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 22.10.99

CORRECCIÓN DE ERRORES B.O.E. 03.03.00

3.6 ELECTRICIDAD

REGLAMENTO ELECTROTÉCNICO PARA BAJA TENSIÓN

Decreto 842/2002, de 2 de agosto 2002, del Mº de Ciencia y Tecnología B.O.E. 18.09.02

REGLAMENTO DE CONTADORES DE USO CORRIENTE CLASE-2.

Real Decreto 875/1984, de 28 de marzo, de la Presidencia del Gobierno. B.O.E. 12.05.84

CORRECCIÓN DE ERRORES B.O.E. 22.10.84

AUTORIZACIÓN DEL EMPLEO DEL SISTEMA DE INSTALACIÓN CON CONDUCTORES AISLADOS BAJO CANALES PROTECTORES DE MATERIAL PLÁSTICO.

Resolución de 18 de enero de 1988, de la Dirección General de Innovación

Industrial y Tecnológica, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 19.02.88

BAREMOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL FACTOR DE POTENCIA EN INSTALACIONES DE POTENCIA CONTRATADA NO SUPERIOR A 50 KW.

Resolución del 17 de agosto de 1979, de la Dirección General de la Energía,

del Mº de Industria y Energía. B.O.E. 29.08.79

EXIGENCIAS DE SEGURIDAD DEL MATERIAL ELÉCTRICO DESTINADO A SER UTILIZADO EN DETERMINADOS LÍMITE DE TENSIÓN

Real Decreto 7/ 1988, de 8 de enero de1988, del Mº de Industria y Energía. B.O.E. 14.01.88

DESARROLLO Y COMPLEMENTO DEL R.D. 7/1988. 08/01/1988.

Orden de 6 de junio de 1989, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 21.06.89

NORMAS SOBRE ACOMETIDAS ELÉCTRICAS

Real Decreto 2949/1982, de 15 de octubre, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 12.11.82

CORRECCIÓN DE ERRORES B.O.E. 04.12.82

CORRECCIÓN DE ERRORES B.O.E. 29.12.82

CORRECCIÓN DE ERRORES B.O.E. 21.02.83

SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA A LOS POLÍGONOS URBANIZADOS POR EL Mº DE LA VIVIENDA

Orden de 18 de marzo de 1972, del Mº de Industria B.O.E. 06.04.72

AUTORIZACIÓN DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Decreto 2617/1966, de 20de octubre, de la Presidencia del Gobierno B.O.E. 24.10.66

AUTORIZACIÓN PARA EL EMPLEO DE SISTEMAS DE INSTALACIONES CON CONDUCTORES AISLADOS BAJO CANALES PROTECTORES DE MATERIAL PLÁSTICO

Resolución, de 18 de enero de 1988, de la Dirección General de Innovación Industrial B.O.E. 19.02.88

4. CUBIERTAS

CUBIERTAS

NORMA BÁSICA DE LA EDIFICACIÓN NBE-QB-90."CUBIERTAS CON MATERIALES BITUMINOSOS"

Real Decreto 1572/1990, de 30 de noviembre, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo B.O.E. 07.12.90

NORMA BÁSICA DE LA EDIFICACIÓN NBE-MV-111-1981. "PLACAS Y PANELES DE CHAPA CONFORMADA DE ACERO PARA LA EDIFICACIÓN"

Real Decreto 2169/1981, de 22 de mayo, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo B.O.E. 24.09.81

DECLARACIÓN OBLIGATORIA DE LA HOMOLOGACIÓN DE LOS PRODUCTOS BITUMINOSOS PARA LA IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS EN LA EDIFICACIÓN.

Orden de 12 de marzo de 1986, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 22.03.86

AMPLIACIÓN DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA ORDEN 12/03/1986

Orden, de 25 de septiembre de 1986, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 29.09.86

5. PROTECCIÓN

5.1 AISLAMIENTO ACÚSTICO

NORMA NBE CA-81 SOBRE “CONDICIONES ACÚSTICAS EN LOS EDIFICIOS”

Real Decreto 1909/81 de 24 de julio del Mº. de Obras Públicas y Urbanismo B.O.E. 07.09.81

MODIFICACIÓN PARCIAL DE LA NBE-CA-81, CAMBIANDO SU DENOMINACIÓN POR NBE-CA-82

Real Decreto 2115/82, de 12 de agosto del Mº de Obras Públicas y Urbanismo B.O.E. 03.09.82

CORRECCIÓN DE ERRORES B.O.E. 07.10.82

NORMA NBE CA-82 SOBRE “CONDICIONES ACÚSTICAS EN LOS EDIFICIOS”. ACLARACIÓN Y CORRECCIÓN DE DIVERSOS ASPECTOS DE LOS ANEXOS A LA NBE CA-82, PASANDO A DENOMINARSE NBE CA-88

Orden de 29 de septiembre de 1988, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo B.O.E. 08.10.88

5.2 AISLAMIENTO TÉRMICO

Código técnico de la edificación

5.3 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Código técnico de la edificación

REGLAMENTO DE INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 14.12.93

NORMAS DE PROCEDIMIENTO Y DESARROLLO DEL R.D. 1942/1993, DE 5 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y SE REVISAN EL ANEXO I Y LOS APÉNDICES DEL MISMO

Orden, de 16 de abril de 1998, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 28.04.98

REGLAMENTO DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS EN LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES

Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, del Mº de Industria, Turismo y Comercio B.O.E. núm. 303 17.12.04

CORRECCIÓN DE ERRORES B.O.E. núm. 55 05.03.05

5.4 SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN

DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN

Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, del Mº de la Presidencia B.O.E. 25.10.97

PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

Ley 31/1995, de la Jefatura de Estado B.O.E. 10.11.95

REGLAMENTO DE LOS SERVICIOS DE PREVENCIÓN

Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, del Mº de Trabajo y Asuntos Sociales B.O.E. 31.01.97

ORDENANZA GENERAL DE SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO

Orden de 9 de marzo de 1971, del Mº de Trabajo B.O.E. 16.03.71

B.O.E. 17.03.71

CORRECCIÓN DE ERRORES B.O.E. 06.04.71

MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE LOS SERVICIOS DE PREVENCIÓN

Real Decreto 780/1998, de 14 de abril, del Mº de Trabajo y Asuntos Sociales B.O.E. 01.05.98

SEÑALIZACIÓN DE SEGURIDAD EN EL TRABAJO

Real Decreto 485/1997, de 14 de abril, del Mº de Trabajo y Asuntos Sociales B.O.E. 23.04.97

SEGURIDAD Y SALUD EN LOS LUGARES DE TRABAJO

Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, del Mº de Trabajo y Asuntos Sociales B.O.E. 23.04.97

MANIPULACIÓN DE CARGAS.

Real Decreto 487/1997, de 14 de abril, del Mº de Trabajo y Asuntos Sociales B.O.E. 23.04.97

UTILIZACIÓN DE EQUIPOS DE PROTECCIÓN INDIVIDUAL

Real Decreto 773/1997, de 30 de mayo, del Mº de Trabajo y Asuntos Sociales B.O.E. 12.06.97

UTILIZACIÓN DE EQUIPOS DE TRABAJO

Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, del Mº de Trabajo y Asuntos Sociales B.O.E. 07.08.97

6. BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

INTEGRACIÓN SOCIAL DE LOS MINUSVÁLIDOS

Ley 13/1982, de 7 de abril, de la Presidencia del Gobierno; art. del 54º al 61º. B.O.E. 30.04.82

NORMAS SOBRE SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN LAS EDIFICACIONES PERTENECIENTES A LOS SERVICIOS COMUNES DE LA SEGURIDAD SOCIAL DEPENDIENTES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS SOCIALES

Resolución de 5 de octubre de 1976, de la Dirección General de Servicios

Sociales de la Seguridad Social, del Mº de Trabajo. B.O.E. 28.10.76

CARACTERÍSTICAS DE LOS ACCESOS, APARATOS ELEVADORES Y CONDICIONES INTERIORES DE LAS VIVIENDAS PARA MINUSVÁLIDOS PROYECTADAS EN INMUEBLES DE PROTECCIÓN OFICIAL

Orden de 3 de marzo de 1980, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo. B.O.E. 18.03.80

RESERVA Y SITUACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DESTINADAS A MINUSVÁLIDOS

Real Decreto 355/1980, de 25 de enero, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo B.O.E. 28.02.80

MEDIDAS MÍNIMAS SOBRE ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS

Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo B.O.E. 23.05.89

PROGRAMAS DE NECESIDAD ES PARA LA REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN Y ADAPTACIÓN DE CENTROS DE EDUCACIÓN ESPECIAL.

Orden de 26 de marzo de 1981, del Mº de Educación y Ciencia; art. 6º. B.O.E. 06.04.81

MODIFICACIÓN DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PARA FACILITAR LA ADOPCIÓN DE ACUERDOS QUE TENGAN POR FINALIDAD LA ADECUADA HABITABILIDAD DE MINUSVÁLIDOS EN EL EDIFICIO DE SU VIVIENDA

Ley 3/1990, de 21 de junio, de la Jefatura del Estado B.O.E. 22.06.90

7. VARIOS

7.1 CARPINTERÍA

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE PERFILES EXTRUIDOS DE ALUMINIO Y SUS ALEACIONES Y SU HOMOLOGACIÓN

Real Decreto 2699/1985, de 27-Dic., del Mº de Industria y Energía B.O.E. 22.02.86

MARCA DE CALIDAD PARA PUERTAS PLANAS DE MADERA

Real Decreto 146/1989, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 14.11.89

7.2 CASILLEROS POSTALES

REGLAMENTO DE LOS SERVICIOS DE CORREOS, ADAPTADO A LAS NORMAS BÁSICAS CONTENIDAS EN LA VIGENTE ORDENANZA POSTAL

Decreto 1653/1964, de 14 de mayo, del Mº de la Gobernación,
arts. del 258 al 266 y Disposición Transitoria. 3ª. B.O.E. 09.06.64

MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE LOS SERVICIOS DE CORREOS

Orden, de 14 agosto de 1971, del Mº de Gobernación B.O.E. 03.09.71

7.3 MEDIO AMBIENTE

REGLAMENTO DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS

Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, de la Presidencia del Gobierno. B.O.E. 07.12.61

CORRECCIÓN DE ERRORES B.O.E. 07.03.62

INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS PARA LA APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS

Orden de 15 de marzo de 1963, del Mº de la Gobernación. B.O.E. 02.04.63

CALIFICACIONES DE LAS COMISIONES PROVINCIALES DE SERVICIOS TÉCNICOS

Circular de 10 de abril de 1968, de la Comisión de Saneamiento. B.O.E. 10.05.68

8. HOMOLOGACIÓN Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PRECEPTIVAS PARA PRODUCTOS DE CONSTRUCCIÓN

8.1 ACERO

ARMADURAS ACTIVAS DE ACERO PARA HORMIGÓN PRETENSADO.

Real Decreto 2365/1985, de 20 de noviembre, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 21.12.85

ALAMBRES TREFILADOS LISOS Y CORRUGADOS PARA MALLAS ELECTROSOLDADAS Y VIGUETAS

SEMIRRESISTENTES DE HORMIGÓN ARMADO PARA LA CONSTRUCCIÓN

Real Decreto 2702/1985, de 18 de diciembre, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 28.02.86

8.2 AISLAMIENTO

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS POLIESTIRENOS EXPANDIDO UTILIZADOS CON AISLAMIENTO TÉRMICO Y SU HOMOLOGACIÓN

Real Decreto 2709/1985, de 27 de diciembre, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 15.03.86

CORRECCIÓN DE ERRORES B.O.E. 05.06.86

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE PRODUCTOS DE FIBRA DE VIDRIO PARA AISLAMIENTO TÉRMICO Y SU HOMOLOGACIÓN.

Real Decreto 1637/1986, de 13 de junio, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 05.08.86

CORRECCIÓN DE ERRORES B.O.E. 27.10.86

8.3 ALUMINIO

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE PERFILES EXTRUIDOS DE ALUMINIO Y SUS ALEACIONES Y SU HOMOLOGACIÓN

Real Decreto 2699/1985, de 27 de diciembre, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 22.02.86

8.4 BLINDAJES

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE BLINDAJES TRANSPARENTES Y TRANSLÚCIDOS Y SU HOMOLOGACIÓN

Orden, de 13 de marzo de 1986, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 08.04.86

MODIFICACIÓN DE LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE BLINDAJES TRANSPARENTES Y TRANSLÚCIDOS Y SU HOMOLOGACIÓN

Orden, de 6 de agosto de 1986, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 11.09.86

8.5 CALEFACCIÓN

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE CHIMENEAS MODULARES METÁLICAS Y SU HOMOLOGACIÓN

Real Decreto 2532/1985, de 18 de diciembre, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 03.01.86

NORMAS TÉCNICAS DE RADIADORES CONVECTORES DE CALEFACCIÓN POR FLUIDOS Y SU HOMOLOGACIÓN

Real Decreto 3089/1982, de 15 de octubre, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 22.11.82

NORMAS TÉCNICAS SOBRE ENSAYOS PARA HOMOLOGACIÓN DE RADIADORES Y CONVECTORES POR MEDIO DE FLUIDOS

Orden, de 10 de febrero de 1983, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 15.02.83

COMPLEMENTO DE LAS NORMAS TÉCNICAS SOBRE ENSAYOS PARA HOMOLOGACIÓN DE RADIADORES Y CONVECTORES POR MEDIO DE FLUIDOS

Real Decreto 363/1984, de 22 de febrero, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 25.02.83

APLICACIÓN DE LA DIRECTIVA DEL CONSEJO DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS 90/396/CEE, SOBRE RENDIMIENTO PARA LAS CALDERAS NUEVAS DE AGUA CALIENTE ALIMENTADAS POR COMBUSTIBLES LÍQUIDOS O GASEOSOS

Real Decreto 275/1995, de 24 de febrero, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 27.03.95

CORRECCIÓN DE ERRORES B.O.E. 26.05.95

APLICACIÓN DE LA DIRECTIVA DEL CONSEJO DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS 90/396/CEE, SOBRE APARATOS DE GAS

Real Decreto 1428/1992, de 27 de noviembre, del Mº de Industria, Comercio y Turismo B.O.E. 05.12.92

CORRECCIÓN DE ERRORES B.O.E. 27.01.93

MODIFICACIÓN DEL R.D. 1428/1992 DE APLICACIÓN DE LA DIRECTIVA DEL CONSEJO DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS 90/396/CEE, SOBRE APARATOS DE GAS

Real Decreto 1428/1992, de 24 de febrero, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 27.03.95

HOMOLOGACIÓN DE QUEMADORES, REGLAMENTACIÓN PARA HOMOLOGAR COMBUSTIBLES LÍQUIDOS EN INSTALACIONES FIJAS

Orden, de 10 de diciembre de 1975, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 30.12.75

8.6 CEMENTOS

INSTRUCCIÓN PARA LA RECEPCIÓN DE CEMENTOS. (RC-03)

Real Decreto 1797/2003, de 26 de diciembre, del Mº de la Presidencia B.O.E. 16.01.04

TÍTULO 3º, CAP.6, ART.26, TIT.6º, CAP.15, ART.81 ANEJO 3, DE LA INSTRUCCIÓN DE HORMIGÓN ESTRUCTURAL EHE

Real Decreto 2661/1998, de 11 de diciembre, del Mº de Fomento B.O.E. 13.01.99

DECLARACIÓN DE LA OBLIGATORIEDAD DE HOMOLOGACIÓN DE LOS CEMENTOS PARA LA FABRICACIÓN DE HORMIGONES Y MORTEROS PARA TODO TIPO DE OBRAS Y PRODUCTOS PREFABRICADOS

Real Decreto 1313/1988, de 28 de octubre, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 04.11.88

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS UNE DEL ANEXO AL R.D. 1313/1988, DE 28 DE OCTUBRE, SOBRE OBLIGATORIEDAD DE HOMOLOGACIÓN DE CEMENTOS

Orden, de 28 de junio de 1989, del Mº de Relaciones con las Cortes

y con la Secretaría de Gobierno B.O.E. 30.06.89

MODIFICACIÓN DE LA ORDEN DE 28-JUN-89

Orden, de 28 diciembre 1989, del Mº de Relaciones con las Cortes y con la Secretaría de Gobierno B.O.E. 29.12.89

MODIFICACIÓN DEL PLAZO DE ENTRADA EN VIGOR B.O.E. 03.07.90

MODIFICACIÓN DEL ANEXO DEL R.D.1313/1988 SOBRE OBLIGATORIEDAD DE HOMOLOGACIÓN DE CEMENTOS PARA LA FABRICACIÓN DE MORTEROS Y HORMIGONES

Orden, de 4 febrero de 1992, del Mº de Relaciones con las Cortes y con la Secretaría de Gobierno B.O.E. 11.02.92

CERTIFICACIÓN DE CONFORMIDAD A NORMAS COMO ALTERNATIVA DE LA HOMOLOGACIÓN DE LOS CEMENTOS PARA LA FABRICACIÓN DE HORMIGONES Y MORTEROS PARA TODO TIPO DE OBRAS Y PRODUCTOS PREFABRICADOS

Orden de 17 de enero de 1989, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 25.01.89

RENOVACIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN DE LA MARCA “AENOR” DE CEMENTOS

Orden de 8 de marzo de 1993, del Mº de Obras Públicas y Transportes B.O.E. 26.03.93

INSTRUCCIÓN PARA LA RECEPCIÓN DE CALES EN OBRAS DE ESTABILIZACIÓN DE SUELOS (RCA-92)

Orden de 18 de diciembre de 1992, del Mº de Obras Públicas y Transportes B.O.E. 26.12.92

MODIFICACIÓN DE LAS REFERENCIAS A LAS NORMAS UNE QUE FIGURAN EN EL R.D.1313/88

Orden, de 21 de mayo de 1997, del Mº de la presidencia B.O.E. 26.05.97

8.7 CUBIERTAS

PRODUCTOS BITUMINOSOS PARA IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS EN EDIFICACIÓN

Orden de 12 de diciembre de 1986, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 22.03.86

8.8 ELECTRICIDAD

EXIGENCIAS DE SEGURIDAD DE MATERIAL ELÉCTRICO DESTINADO A SER UTILIZADO EN DETERMINADOS LÍMITES DE TENSIÓN

Real Decreto 7/1988, de 8 de enero, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 14.01.88

DESARROLLO Y COMPLEMENTO DEL R.D. 7/1988, DE 8 DE ENERO

Orden, de 6 de junio de 1989, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 21.06.89

ACTUALIZACIÓN DEL ANEXO I DE LA ORDEN DE 6 DE JUNIO DEL 89, QUE DESARROLLA Y COMPLEMENTA EL R.D. 7/1988 DE 8 DE ENERO

Resolución, de 24 de octubre de 1995, de la Dirección General de Calidad y Seguridad Industrial B.O.E. 17.11.95

ACTUALIZACIÓN DEL APARTADO B) DEL ANEXO II DE LA ORDEN DE 6 DE JUNIO DEL 89, QUE DESARROLLA Y COMPLEMENTA EL R.D. 7/1988 DE 8 DE ENERO

Resolución, de 20 de marzo de 1996, de la Dirección General

de Calidad y Seguridad Industrial B.O.E. 06.04.96

MODIFICACIÓN DEL R.D. 7/1988, DE 8 DE ENERO, POR EL QUE SE REGULAN LAS EXIGENCIAS DE SEGURIDAD DE MATERIAL ELÉCTRICO DESTINADO A SER UTILIZADO EN DETERMINADOS LÍMITES DE TENSIÓN

Real Decreto 154/1995, de 3 de febrero, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 03.03.95

CORRECCIÓN DE ERRORES B.O.E. 22.03.95

REGLAMENTO DE CONTADORES DE USO CORRIENTE CLASE 2

Real Decreto 875/1984, de 28 de marzo, de la Presidencia del Gobierno B.O.E. 12.05.84

CORRECCIÓN DE ERRORES B.O.E. 22.10.84

8.9 FORJADOS

FABRICACIÓN Y EMPLEO DE ELEMENTOS RESISTENTES PARA PISOS Y CUBIERTAS

Real Decreto 1630/1980, de 18 de julio, de la Presidencia del Gobierno. B.O.E. 08.08.80

MODIFICACIÓN DE FICHAS TÉCNICAS A QUE SE REFIERE EL R.D. 1630/1980, DE 18 DE JULIO, SOBRE

AUTORIZACIÓN DE USO PARA LA FABRICACIÓN Y EMPLEO DE ELEMENTOS RESISTENTES DE PISOS Y CUBIERTAS

Orden, de 29 de noviembre de 1989, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo B.O.E. 16.12.89

ACTUALIZACIÓN DE LAS FICHAS DE AUTORIZACIÓN DE USO DE SISTEMAS DE FORJADOS

Resolución, de 30 de enero de 1997, del Mº de Fomento B.O.E. 06.03.97

8.10 SANEAMIENTO, GRIFERÍA Y FONTANERÍA

NORMAS TÉCNICAS SOBRE GRIFERÍA SANITARIA PARA LOCALES DE HIGIENE CORPORAL, COCINAS Y LAVADEROS Y SU HOMOLOGACIÓN

Real Decreto 358/1985, de 23 de enero, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 22.03.85

NORMAS TÉCNICAS SOBRE CONDICIONES PARA HOMOLOGACIÓN DE GRIFERÍA

Orden, de 15 de abril de 1985, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 20.04.85

CORRECCIÓN DE ERRORES B.O.E. 27.04.85

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS APARATOS SANITARIOS CERÁMICOS PARA LOS LOCALES DE HIGIENE CORPORAL, COCINAS Y LAVADEROS, PARA SU HOMOLOGACIÓN

Orden, de 14 de mayo de 1986, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 04.07.86

MODIFICACIÓN DE LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS APARATOS SANITARIOS CERÁMICOS PARA LOS LOCALES DE HIGIENE CORPORAL, COCINAS Y LAVADEROS, PARA SU HOMOLOGACIÓN

Orden, de 23 de diciembre de 1986, del Mº de Industria y Energía B.O.E. 22.01.87

8.11 YESO Y ESCAYOLA

PLIEGO GENERAL DE CONDICIONES PARA LA RECEPCIÓN DE YESOS Y ESCAYOLAS EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN "RY-85".

Orden de 31 de mayo de 1985, de la Presidencia del Gobierno. B.O.E. 10.06.85

YESOS Y ESCAYOLAS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS PREFABRICADOS DE YESOS Y ESCAYOLAS

Real Decreto 1312/1986, de 25 de abril del Mº de Industria y Energía B.O.E. 01.07.86

CORRECCIÓN DE ERRORES. B.O.E. 07.10.86

En Logroño, Agosto de 2023



El arquitecto Col. 755 COAR

Héctor Zúñiga Cuesta

5. AUTORIZACIONES

Todos los gremios y oficios que intervengan en la ejecución del presente Proyecto deberán contar con las cualificaciones profesionales correspondientes, las cuales acreditan estar capacitados para la ejecución de las mismas y les permitan expedir la documentación necesaria para su tramitación ante los Organismos correspondientes encargados de su supervisión y puesta en servicio. En caso de no ser así no podrá realizar la instalación que corresponda y si hubiera comenzado su realización, deberá abandonarla en el mismo momento en que la Dirección Facultativa tenga conocimiento de ello.

Cuando una instalación concreta, debido a las características específicas que en la misma concurran (Potencias en Electricidad, en Acondicionadores, Gas, etc.), necesite de una documentación complementaria a la del Instalador Autorizado correspondiente que la ejecute y deba ser expedida por un Técnico cualificado autorizado para ello, será obligación del mencionado Instalador Autorizado el dar conocimiento de ello, en el plazo de tiempo más breve posible, a la Propiedad y a la Dirección Facultativa. Con ello se tomará la decisión que corresponda a fin de agilizar la realización de la misma y poder evitar retrasos o complicaciones de las distintas licencias.

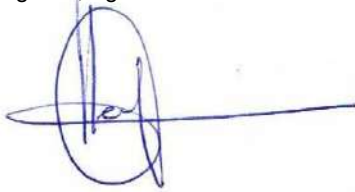
6. PLAZO DE EJECUCIÓN Y GARANTÍA DE LAS OBRAS

Se estima una duración de las obras de QUINCE MESES, contados a partir de la fecha del inicio de obra firmado por la dirección facultativa de las obras.

7. CONCLUSIÓN

Con lo expuesto, en unión del resto de apartados que conforman este documento, creo haber descrito suficientemente el Anteproyecto que nos ocupa, así como el haber justificado adecuadamente los apartados correspondientes a la normativa vigente de aplicación para casos como el que nos ocupa, por lo cual, lo sometemos a la consideración de los Organismos competentes para su aprobación.

En Logroño, Agosto de 2023



El arquitecto Col. 755 COAR

Héctor Zúñiga Cuesta

PRESUPUESTO

PROYECTO BÁSICO

RESUMEN DE PRESUPUESTO PARA LA EJECUCIÓN DE ESTABLECIMIENTO PARA APARTAMENTOS DE USO TURÍSTICO EN EDIFICIO EXISTENTE EN LA C/ PORTALES Nº12 - 26001 LOGROÑO (LA RIOJA)

- C01 DEMOLICIONES.....	10.295,32 €
- C02 MOVIMIENTO DE TIERRAS	1.529,28 €
- C02 RED DE SANEAMIENTO: FECALES Y PLUVIALES.....	9.439,65 €
- C04 CIMENTACIÓN FOSO DE ASCENSOR.....	1.805,65 €
- C05 ESTRUCTURA Y REFUERZO DE ESTRUCTURA.....	19.894,47 €
- C05 CUBIERTAS: INCLINADAS Y PLANA.....	15.570,62 €
- C06 ALBAÑILERÍA.....	95.243,45 €
- C07 REVESTIMIENTOS, SOLADOS, ALICATADOS Y FALSOS TECHOS.....	76.916,05 €
- C08 CARPINTERIAS INTERIORES (MADERA).....	47.621,77 €
- C09 CARPINTERIAS EXTERIORES (PVC).....	42.859,60 €
- C10 VIDRIERÍA.....	8.163,74 €
- C11 CERRAJERÍA.....	10.204,66 €
- C12 INSTALACION DE FONTANERIA, SANEAMIENTO, SANITARIOS Y VENTILACIÓN.....	54.424,88 €
- C13 INSTALACION ELECTRICIDAD E ILUMINACIÓN.....	107.849,76 €
- C14 INSTALACIÓN PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.....	20.409,33 €
- C15 INSTALACION GAS, AEROTERMIA Y CLIMATIZACIÓN.....	118.054,42 €
- C16 INSTALACIÓN TELECOMUNICACIONES.....	12.245,58 €
- C17 INSTALACIÓN CONTROL DE ACCESOS.....	8.160,75 €
- C18 INSTALACION ASCENSORES.....	22.751,70 €
- C18 INSTALACION MULTISERVICIOS - VIDEOVIGILANCIA - MEGAFONÍA.....	5.783,00 €
- C19 PINTURA.....	13.605,93 €
- C20 SEÑALIZACIÓN Y ACCESORIOS.....	15.238,08 €
- C21 CONTROL DE CALIDAD.....	2.077,92 €
- C22 SEGURIDAD Y SALUD.....	12.021,63 €
- C23 ESTUDIO GESTIÓN DE RESIDUOS.....	5.238,39 €

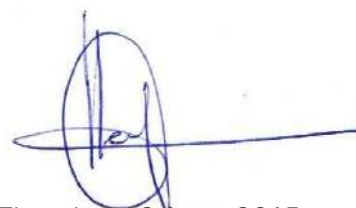
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL.....737.405,63 €

Asciende el presupuesto de EJECUCIÓN MATERIAL a la expresada cantidad de SETECIENTOS TRENTAISIETE MIL CUATROCIENTOS CINCO euros con SESENTA Y TRES céntimos.

TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA (19% G.G.+B.I.).....877.512,70 €

SE APLICARÁ EL IVA CORRESPONDIENTE

En Logroño, Agosto de 2023



El arquitecto Col. 755 COAR
Héctor Zúñiga Cuesta

PLANOS

PROYECTO BÁSICO

ÍNDICE DE PLANOS

Nº DESCRIPCIÓN

- 1 ESTADO ACTUAL - PLANTA BAJA
- 2 ESTADO ACTUAL - PLANTA PRIMERA
- 3 ESTADO ACTUAL - PLANTA SEGUNDA
- 4 ESTADO ACTUAL - PLANTA BAJA TERCERA
- 5 ESTADO ACTUAL - PLANTA CUARTA
- 6 ESTADO ACTUAL - PLANTA QUINTA/ BAJOCUBIERTA
- 7 ESTADO ACTUAL - PLANTA CUBIERTAS
- 8 ESTADO ACTUAL - ALZADO NORTE
- 9 ESTADO ACTUAL - ALZADO ESTE
- 10 ESTADO ACTUAL - ALZADO SUR
- 11 ESTADO ACTUAL - SECCIÓN TRANSVERSAL
- 12 ESTADO ACTUAL - SECCIÓN LONGITUDINAL
- 13 ESTADO REFORMADO - COTAS Y CUMPLIMIENTO NORMATIVA - PLANTA BAJA
- 14 ESTADO REFORMADO - COTAS Y CUMPLIMIENTO NORMATIVA - PLANTA PRIMERA
- 15 ESTADO REFORMADO - COTAS Y CUMPLIMIENTO NORMATIVA - PLANTA SEGUNDA
- 16 ESTADO REFORMADO - COTAS Y CUMPLIMIENTO NORMATIVA - PLANTA TERCERA
- 17 ESTADO REFORMADO - COTAS Y CUMPLIMIENTO NORMATIVA - PLANTA CUARTA
- 18 ESTADO REFORMADO - COTAS Y CUMPLIMIENTO NORMATIVA - PLANTA QUINTA/PBC
- 19 ESTADO REFORMADO - COTAS Y CUMPLIMIENTO NORMATIVA - PLANTA CUBIERTAS
- 20 ESTADO REFORMADO - COTAS Y CUMPLIMIENTO NORMATIVA - ALZADO NORTE
- 21 ESTADO REFORMADO - COTAS Y CUMPLIMIENTO NORMATIVA - ALZADO ESTE
- 22 ESTADO REFORMADO - COTAS Y CUMPLIMIENTO NORMATIVA - ALZADO SUR
- 23 ESTADO REFORMADO - COTAS Y CUMPLIMIENTO NORMATIVA
SECCIÓN TRANSVERSAL
- 24 ESTADO REFORMADO - COTAS Y CUMPLIMIENTO NORMATIVA
SECCIÓN LONGITUDINAL
- 25 ESTADO REFORMADO - MOBILIARIO Y SUPERFICIES - PLANTA BAJA
- 26 ESTADO REFORMADO - MOBILIARIO Y SUPERFICIES - PLANTA PRIMERA
- 27 ESTADO REFORMADO - MOBILIARIO Y SUPERFICIES - PLANTA SEGUNDA

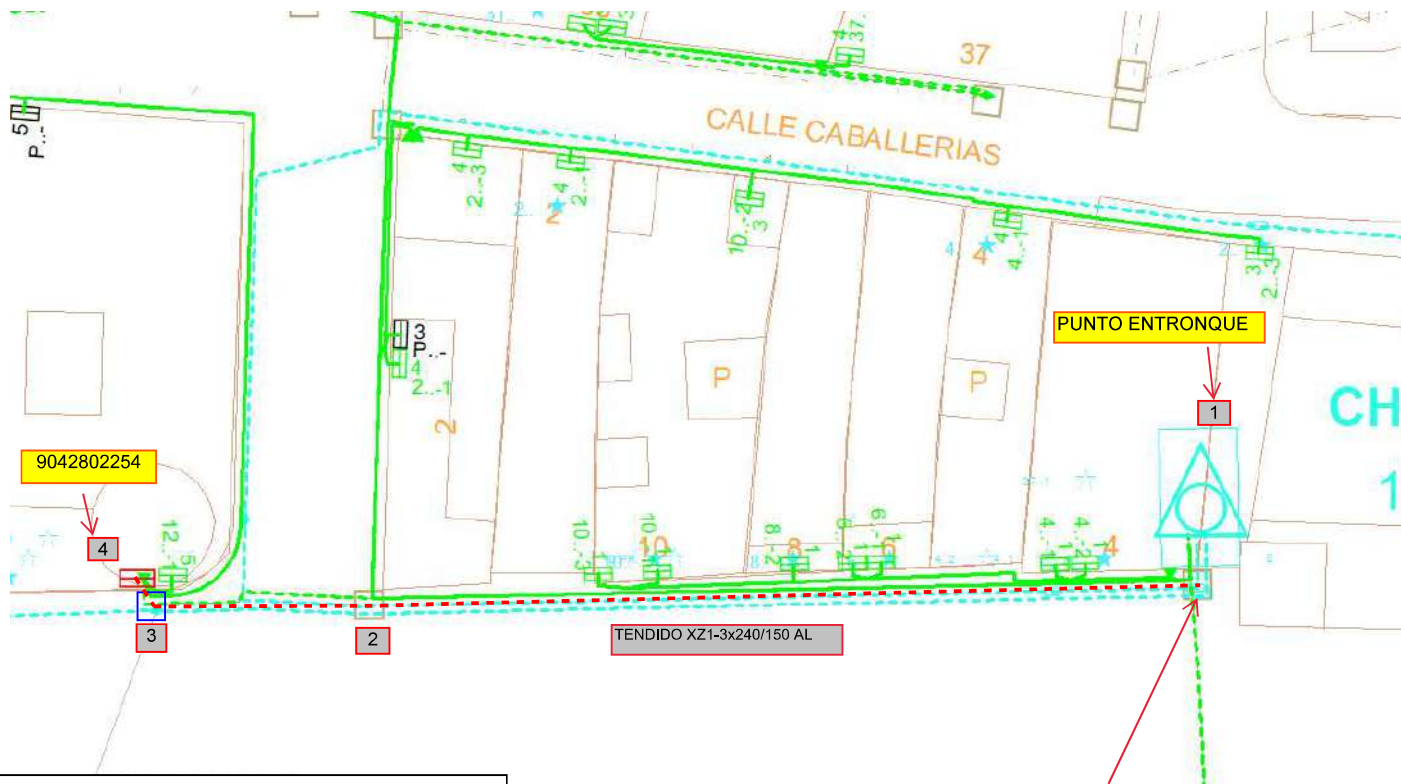
- 28 ESTADO REFORMADO - MOBILIARIO Y SUPERFICIES - PLANTA TERCERA**
- 29 ESTADO REFORMADO - MOBILIARIO Y SUPERFICIES - PLANTA CUARTA**
- 30 ESTADO REFORMADO - MOBILIARIO Y SUPERFICIES - PLANTA QUINTA/PBC**
- 31 ESTADO REFORMADO - PLANTA CUBIERTA**
- 32 ESTADO REFORMADO - SANEAMIENTO Y CLIMATIZACIÓN - PLANTA BAJA**
- 33 ESTADO REFORMADO - SANEAMIENTO Y CLIMATIZACIÓN - PLANTA PRIMERA**
- 34 ESTADO REFORMADO - SANEAMIENTO Y CLIMATIZACIÓN - PLANTA SEGUNDA**
- 35 ESTADO REFORMADO - SANEAMIENTO Y CLIMATIZACIÓN - PLANTA TERCERA**
- 36 ESTADO REFORMADO - SANEAMIENTO Y CLIMATIZACIÓN - PLANTA CUARTA**
- 37 ESTADO REFORMADO - SANEAMIENTO Y CLIMATIZACIÓN - PLANTA QUINTA/PBC**
- 38 ESTADO REFORMADO - SANEAMIENTO Y CLIMATIZACIÓN - PLANTA CUBIERTA**
- 39 ESTADO REFORMADO - VENTILACIÓN Y EXTRACCIÓN - PLANTA BAJA**
- 40 ESTADO REFORMADO - VENTILACIÓN Y EXTRACCIÓN - PLANTA PRIMERA**
- 41 ESTADO REFORMADO - VENTILACIÓN Y EXTRACCIÓN - PLANTA SEGUNDA**
- 42 ESTADO REFORMADO - VENTILACIÓN Y EXTRACCIÓN - PLANTA TERCERA**
- 43 ESTADO REFORMADO - VENTILACIÓN Y EXTRACCIÓN - PLANTA CUARTA**
- 44 ESTADO REFORMADO - VENTILACIÓN Y EXTRACCIÓN - PLANTA QUINTA/PBC**
- 45 ESTADO REFORMADO - VENTILACIÓN Y EXTRACCIÓN - PLANTA CUBIERTA**

ANEXO I

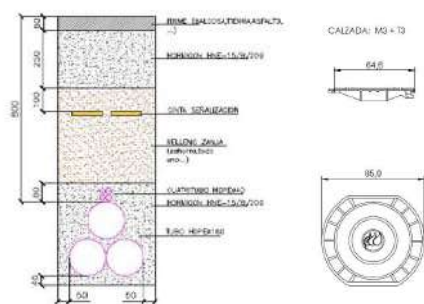
PROPUESTA IDE-GRUPO IBERDROLA PARA LA EJECUCIÓN DEL NUEVO SUMINISTRO ELÉCTRICO DEL INMUEBLE

El recorrido de la línea es ficticio, a falta de proyecto. La línea discurriría por las vías públicas, hasta la parcela, obteniendo todos los permisos pertinentes y cumpliendo la normativa vigente.

Nota.- Previo al inicio de las obras, el cliente deberá presentar a I-DE proyecto para su aprobación y todos los permisos necesarios.



CANALIZACION ENTUBADA CRUCE CALZADA

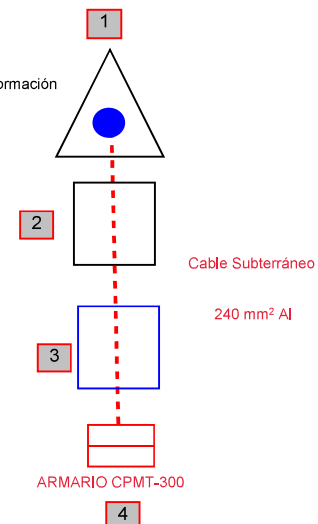


Dejar 10 metros de cable enrollado en la arqueta para su posterior conexión en el CT

ENTRONQUE EN RSBT

UNIFILAR BT

Centro Transformación
CHAPITELES
16009620
Línea 2



OBRA A REALIZAR

TRABAJOS A EJECUTAR POR I-DE (Por seguridad)

1.- PEDIR PERMISOS PARA SU EJECUCIÓN

2.- CAMBIO DEL CUADRO DE BAJA DEL CT: 160009620

3.- HACER CANALIZACIÓN DE 3 TUBOS BAJO NORMATIVA DESDE PUNTO "2" HASTA PUNTO "3"

4.- CONSTRUIR ARQUETA NORMALIZADA EN PUNTO "3"

5.- CONECTAR NUEVO TENDIDO XZ1-3x240/150 AL mm² INSTALADO POR EL CLIENTE A LA RED SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN EN ARQUETA, INDICADO COMO PUNTO "1"

6.- INSTALAR FUSIBLES DE 250 A EN LA LÍNEA 2

TRABAJOS A REALIZAR POR EL CLIENTE:

1.- INSTALAR ARMARIO DE 3 CUERPOS (CPMT-300), INDICADO COMO PUNTO "4"

2.- TENDER NUEVO TENDIDO XZ1-3x240/150 mm² AL, POR CANALIZACIÓN EXISTENTE, DESDE PUNTO "1" HASTA ARMARIO NORMALIZADO CON PUERTA METÁLICA (CPM), INDICADO COMO PUNTO "3"

3.- INSTALAR TERMINALES.

4.- CONECTAR NUEVO TENDIDO CON EL ARMARIO INSTALADO POR EL CLIENTE, INDICADO COMO PUNTO "4"

Enviar documentación a expedientesbtlogrono@boslan.com

LEYENDA

△ CENTRO DE TRANSFORMACION IBERDROLA
○ CENTRO DE TRANSFORMACION DE CLIENTE

--- CANALIZACION SUBTERRANEA EXISTENTE
--- CANALIZACION SUBTERRANEA PROYECTADA
□ ARQUETA EXISTENTE
□ ARQUETA PROYECTADA
○ TUBO LIBRE
○ TUBO OCUPADO MT
○ TUBO OCUPADO BT

--- LINEA AEREA BAJA TENSION EXISTENTE
--- LINEA AEREA BAJA TENSION A DESMONTAR
--- LINEA SUBTERRANEA BAJA TENSION EXISTENTE
--- LINEA SUBTERRANEA BAJA TENSION A DESMONTAR
--- LINEA BAJA TENSION SUBT. PROYECTADA
--- LINEA BAJA TENSION AEREA PROYECTADA
--- CAJA DE PROTECCION O CPM EXISTENTE
--- CAJA DE PROTECCION O CPM PROYECTADA

○ APOYO MADERA EXISTENTE
○ APOYO HORMIGON EXISTENTE
○ APOYO CHAPA EXISTENTE
○ APOYO CELOSIA EXISTENTE
○ APOYO HORMIGON PROYECTADO
○ APOYO CHAPA PROYECTADO
○ APOYO CELOSIA PROYECTADO

Fecha

03/07/2023

Preparado

E924330

PLANO

9042802254

NUEVOS SUMINISTRO

C/ PORTALES 12

LOGROÑO

i-DE
Grupo IBERDROLA

ANEXO II

ESCRITURA DE DIVISIÓN HORIZONTAL

GT1066310

03/2022



2067/2-2

ESCRITURA DE DIVISIÓN HORIZONTAL.-

NUMERO DOS MIL SETECIENTOS VEINTITRÉS.-----

EN LOGROÑO, mi residencia, a diez de noviembre de dos mil
veintidós.-----

ANTE MÍ, LUIS MIGUEL O' AÑO MARTINEZ-PORTELLO,
Notario de Logroño, del Ilustre Colegio de La Rioja, -----

-----= COMPARECE =-----

DOÑA MARIA DEL CARMEN LABARGA ECHEVERRIA, mayor
de edad, casada, empresaria y vecina de LOGROÑO (LA RIOJA) con
domicilio en la Av. MADRID 158-A Con D.N.I./N.I.F. 16517991N -----

INTERVIENE como Administradora Solidaria en representación
de la mercantil **LABARGA DEL PUEYO, S.L.**, con C.I.F.
B26467738, domiciliada en Logroño (La Rioja), C/ Gran Vía Juan
Carlos I, N.º 2, 2º Prta.B, constituida por tiempo indefinido en
escritura autorizada en Logroño, por el Notario Don Víctor Manuel de
Luna Cubero, con fecha nueve de febrero de dos mil veinte, número
317 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de La Rioja, al
tomo 714, folio 95, hoja número LO-13952, inscripción 1ª.
Trasladado su domicilio social mediante escritura autorizada en
Logroño por el Notario Don Marcos Prieto Ruiz, con fecha treinta de

noviembre de dos mil veinte, número 2.483 de protocolo que causó la inscripción 4ª en el citado Registro Mercantil.-----

Nombrada la compareciente para el cargo por tiempo indefinido en escritura autorizada en Logroño, por el Notario Don Marcos Prieto Ruiz, con fecha treinta de noviembre de dos mil veinte, número 2.482 de protocolo que causó la inscripción 4ª en el citado Registro Mercantil, resultando dichos datos de la citada escritura que he tenido a la vista.-----

Me asevera la compareciente, bajo su responsabilidad, la vigencia e ilimitación de su representación, que no ha variado la capacidad jurídica de su representada, así como no haber variado los datos de identificación, objeto social y domicilio social de su representada respecto de los consignados en los documentos fehacientes presentados, siendo a mi juicio suficientes las facultades representativas acreditadas para el presente acto.-----

Titularidad real de la sociedad.- A los efectos de lo dispuesto en la Ley 10/2010 de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, modificada por el Real Decreto-Ley 11/2018 de 31 de agosto, yo, el Notario, hago constar que he consultado la Base de Datos de Titular Real (BDTR) del Órgano Centralizado de Prevención del Blanqueo de Capitales del Consejo General del Notariado a través de la plataforma SIGNO, donde consta la titularidad real de la mercantil LABARGA DEL PUEYO, S.L., acreditada en escritura autorizada en esta Ciudad por

GT1066309

03/2022



el Notario Don Marcos Prieto Ruiz, con fecha treinta de noviembre de dos mil veinte, número 2.482 de orden de protocolo, confirmando el representante de la sociedad la información obtenida en dicha consulta, así como su vigencia. -----

Asimismo, la compareciente, conforme interviene, manifiesta a los efectos del artículo 20 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, que el código correspondiente a la actividad principal propia del objeto social de la mercantil LABARGA DEL PUEYO, S.L es el siguiente: "CNAE: 4110: promoción inmobiliaria".-----

Consulta de la lista de números de identificación fiscal revocados.- A los efectos de lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1.862 y el apartado 4 de la Disposición Adicional Sexta de la Ley General Tributaria, en su redacción dada por los Artículos Decimonoveno y Decimotercero respectivamente de la Ley 11/2021 de 9 de julio, de prevención y lucha contra el fraude fiscal de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2.016, yo, el Notario, hago constar que he consultado la Base de Datos de NIFs revocados del Consejo General del Notariado a través de la plataforma SIGNO,

donde no consta que el NIF de la mercantil haya sido revocado-----

En tal concepto, tiene a mi juicio capacidad para otorgar la presente escritura de DIVISION HORIZONTAL, a cuyo efecto,-----

-----=EXPONE=-----

I.- Que la mercantil **LABARGA DEL PUEYO, S.L.**, es dueña en pleno dominio, de la siguiente finca urbana:-----

URBANA: Casa sita en Logroño, en la calle Portales número 12. Ocupa una superficie de cuatrocientos dieciocho metros y setenta y siete decímetros cuadrados, que consta de planta baja, cuatro pisos y buhardillas. Linda: al frente, con la calle de su situación; derecha entrando o sea Este, con la calle Juan Lobo; izquierda u Oeste, con la casa parroquial de Santa María de la Redonda (calle Portales 14 y 16); y espalda o Norte, con la calle Caballerías.-----

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad nº 4, de LOGROÑO, tomo 2069, libro 63, folio 202, finca 5061, inscripción 20.-----

Referencia Catastral: 5719802WN4051N0001WZ.-----

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRAFICA.-

Conforme establece el artículo 170 del Reglamento Notarial, dejo unida a esta matriz certificación catastral descriptiva y gráfica con la referencia catastral de la finca (RDL 1/2004 de 5 de Marzo), así como anexo de coordenadas georreferenciadas vértices de dicha parcela catastral, y de las edificaciones existentes, aceptando y aprobando los comparecientes la representación gráfica incorporada, , todo ello obtenido de la Sede Electrónica del Catastro,

LOGROÑO N.º 4
Libro 63 T 2069
Folio 202
Finca 5061
Insc.º 20

GT1066308

03/2022



por los medios telemáticos habilitados al efecto, a los efectos oportunos. -----

TITULO.- Les pertenece por escritura otorgada en Logroño, ante el Notario don Víctor Manuel de Luna Cubero, de fecha 27 de enero de 2.012, bajo el número 98 de orden de protocolo. -----

INFORMACION REGISTRAL.- La compareciente declara su voluntad de prescindir de información registral, manifestando asimismo tener conocimiento directo de la situación jurídica del inmueble objeto de esta escritura. -----

SITUACIÓN ARRENDATICIA.- La compareciente manifiesta que parte del local en planta baja, en concreto 161 m2 aproximadamente se encuentran arrendados a la mercantil ENTRESUEÑOS MIL S.L. conforme a contrato de arrendamiento de 1 de octubre de 2013. -----

II.- DIVISIÓN HORIZONTAL: Que mediante Resolución de Alcaldía del Ayuntamiento de Logroño, de fecha 14 de marzo de 2.022, se acuerda que no es competencia municipal la concesión de la licencia para la división horizontal. -----

Habiendo sido finalizada la construcción de edificio en 1918, según resulta del Certificado Catastral Descriptivo y Grafico anteriormente referido, la mercantil **LABARGA DEL PUEYO, S.L.,**

procede a realizar la división horizontal del edificio descrito en el Expositivo anterior.-----

EL EDIFICIO ARRIBA DESCRITO, ESTÁ INTEGRADO POR LOS SIGUIENTES ELEMENTOS INDEPENDIENTES:-----

NÚMERO UNO.- Local en planta baja, con entrada por la esquina del edificio entre las calles Portales y Juan Lobo, susceptible de división. Tiene una superficie útil de 316,02 m2 y una superficie construida de 383,05 m2. Linda: Norte, calle Caballerías; Sur, calle Portales y portal del edificio; Este, calle Juan Lobo; y Oeste, edificios de calle Portales 14 y 16.-----

Se le asigna una cuota de participación en el inmueble del 20%. -

NÚMERO DOS.- Vivienda o piso primero derecha, que consta de hall, pasillo, habitaciones y baños, susceptible de división y/o agregación. Tiene una superficie útil de 164 m2 y una superficie construida de 196 m2. Linda: Norte, fachada a calle Caballerías; Sur, fachada a calle Portales y caja de escaleras del edificio; Este, fachada a calle Juan Lobo; y Oeste, vivienda primero izquierda y terrazas de los patios de luces del edificio.-----

Le corresponde una cuota de participación en el inmueble del 10%.-----

NÚMERO TRES.- Vivienda o piso primero izquierda, que consta de hall, pasillo, habitaciones y baños, susceptible de división y/o agregación. Tiene una superficie útil de 151 m2 y una superficie construida de 186 m2. Linda: Norte, fachada a calle Caballerías; Sur, fachada a calle Portales y caja de escaleras del edificio; Este,

LOGROÑO N.º 14
Libro. 187 r 2300
Folio. 70
Finca. 62667
Insc.ºn. 12

LOGROÑO N.º 14
Libro. 187 r 2300
Folio. 74
Finca. 62662
In. 12

LOGROÑO N.º 14
Libro. 187 r 2300
Folio. 78
Finca. 62669
Insc.ºn. 12

GT1066307

03/2022



vivienda primero derecha; y Oeste, edificio calle Portales 14, 16 y terraza del patio de luces del edificio.-----

Tiene como anejo en el sótano del edificio, debajo del vestíbulo del portal, el Trastero de 12 m2. Útiles.-----

Le corresponde una cuota de participación en el inmueble del

9%-----

NÚMERO CUATRO.- Vivienda o piso segundo derecha, que consta de hall, pasillo, habitaciones y baños, susceptible de división y/o agregación. Tiene una superficie útil de 165 m2 y una superficie construida de 196 m2. Linda: Norte, fachada a calle Caballerías; Sur, fachada a calle Portales y caja de escaleras del edificio; Este, fachada a calle Juan Lobo; y Oeste, vivienda segundo izquierda y patio de luces del edificio.-----

Tiene como anejo bajo cubierta, el cuarto trastero señalado con el nº 3 de 25 m2. útiles, y linda: Norte, fachada a calle Caballerías; Sur, trastero nº 2, acceso privado a trasteros y patio interior del edificio; Este, fachada a calle Juan Lobo; y Oeste, vivienda en planta quinta y patio interior del edificio.-----

Le corresponde una cuota de participación en el inmueble del

10,30%-----

NÚMERO CINCO.- Vivienda o piso segundo izquierda, que

LOGROÑO N.º 4
Libro... 187 r 2300
Folio... 82
Finca... 62670
Insc.ª... 12

LOGROÑO N.º 4
Libro... 187 r 2300
Folio... 86
Finca... 62671
Insc.ª... 12

consta de hall, pasillo, seis habitaciones y dos baños, susceptible de división y/o agregación. Tiene una superficie útil de 161 m2 y una superficie construida de 183 m2. Linda: Norte, fachada a calle Caballerías; Sur, fachada a calle Portales y caja de escaleras del edificio; Este, vivienda segundo derecha y patios de luces del edificio; y Oeste, edificio calle Portales 14 y 16 y patio de luces del edificio. -----

Le corresponde una cuota de participación en el inmueble del

7%.

NÚMERO SEIS.- Vivienda o piso tercero derecha, que consta de hall, pasillo, siete habitaciones, salón, cocina y dos baños, susceptible de división y/o agregación. Tiene una superficie útil de 165 m2 y una superficie construida de 196 m2. Linda: Norte, fachada a calle Caballerías; Sur, fachada a calle Portales y caja de escaleras del edificio; Este, fachada a calle Juan Lobo; y Oeste, vivienda tercero izquierda y patio de luces del edificio. -----

Le corresponde una cuota de participación en el inmueble del

9%.

NÚMERO SIETE.- Vivienda o piso tercero izquierda, que consta de hall, pasillo, seis habitaciones y dos baños, susceptible de división y/o agregación. Tiene una superficie útil de 160 m2 y una superficie construida de 183 m2. Linda: Norte, fachada a calle Caballerías; Sur, fachada a calle Portales y caja de escaleras del edificio; Este, vivienda tercero derecha y patios de luces del edificio; y Oeste, edificio calle Portales 14 y 16 y patio de luces del edificio. ---

LOGROÑO N.º 14

Libro 187 I 2300

Folio 90

Finca 62622

Insc.º 15

LOGROÑO N.º 14

Libro 187 I 2300

Folio 94

Finca 62623

Insc.º 15

GT1066306

03/2022



Le corresponde una cuota de participación en el inmueble del

7%.

NÚMERO OCHO.- Vivienda o piso cuarto derecha, que consta

de hall, pasillo, siete habitaciones, salón, cocina y dos baños, susceptible de división y/o agregación. Tiene una superficie útil de 165 m² y una superficie construida de 196 m². Linda: Norte, fachada a calle Caballerías; Sur, fachada a calle Portales y caja de escaleras del edificio; Este, fachada a calle Juan Lobo; y Oeste, vivienda cuarto izquierda y patio de luces del edificio. -----

Tiene como anejo bajo cubierta, el cuarto trastero señalado con el nº 1 de 25 m². útiles, y linda: Norte, trastero nº 2; Sur, acceso de uso privado al trastero nº 1 y a Torreón; Este, fachada a calle Juan Lobo; y Oeste, acceso de uso privado al trastero y patio interior del edificio. -----

Igualmente, esta vivienda tiene el uso exclusivo de las terrazas y el torreón ubicadas en la planta quinta o bajo cubierta, así como sus accesos. -----

Le corresponde una cuota de participación en el inmueble del

11,30%.

NÚMERO NUEVE.- Vivienda o piso cuarto izquierda, que consta de hall, pasillo, seis habitaciones, salón, cocina y dos baños,

LOGROÑO N.º 4

Libro. 187 T. 23^{er}

Folio. 98

Finca. 62674

Insc. en. 15

LOGROÑO N.º 4

Libro. 187 T. 23^{er}

Folio. 102

Finca. 62675

Insc. en. 15

susceptible de división y/o agregación. Tiene una superficie útil de 165 m2 y una superficie construida de 183 m2. Linda: Norte, fachada a calle Caballerías; Sur, fachada a calle Portales y caja de escaleras del edificio; Este, vivienda cuarto derecha y patios de luces del edificio; y Oeste, edificio calle Portales 14 y 16 y patio de luces del edificio. -----

Tiene como anejo bajo cubierta, el cuarto trastero señalado con el nº 2 de 25 m2. útiles, y linda: Norte, trastero nº 3 y acceso privado a trasteros; Sur, trastero nº 1 y patio interior del edificio; Este, fachada a calle Juan Lobo; y Oeste, trastero nº 3 y acceso privado a trasteros. -----

Le corresponde una cuota de participación en el inmueble del 10,30%. -----

NÚMERO DIEZ.- Vivienda en planta quinta o bajo cubierta destinada al servicio de portería del edificio, que consta de hall, vestidor, dormitorio, baño, cocina y salón. Tiene una superficie útil de 59 m2 y construida de 94 m2. Linda: Norte, fachada a calle Caballerías; Sur, pasillo de acceso a terrazas y trasteros; Este, pasillo de acceso a trasteros 2 y 3 y pasillo de acceso a terrazas; Oeste, medianera con edificio Portales 14 y 16 y patio interior. -----

Le corresponde una cuota de participación en el inmueble del 6,1%. -----

#NORMAS DE COMUNIDAD:-----

TITULO I.- FUENTES.- PERSONAS.-----

Artículo 1º.- La comunidad del inmueble se rige por la Ley de

LOGROÑO N.º 4

Libro.....19352300
Folio.....166
Finca.....62676
Insc.º.....12

GT1066305

03/2022



Propiedad Horizontal de 21 de Julio de 1.960, con aplicación de la nueva redacción dada por la Ley 8/99 de 6 de abril, por el artículo 396 del Código Civil, artículo 8 de la Ley Hipotecaria y demás normas aplicables en derecho, por estos estatutos, cuya modificación requerirá acuerdo unánime de la Junta de Propietarios.-

Para regular los detalles de la convivencia y utilización de los servicios comunes, dentro de los límites establecidos por la Ley, la Junta de Propietarios por mayoría ordinaria podrá establecer y modificar ORDENANZAS O REGLAS DE REGIMEN INTERIOR.-----

Artículo 2º.- Estos estatutos obligan a los propietarios (actuales o futuros) de departamentos del edificio y afectarán a todo otro interesado. A tal fin se inscribirán en el Registro de la Propiedad y se harán constar en los negocios jurídicos sobre la finca.-----

En caso de copropiedad de un departamento se comunicará al Presidente, la persona de entre los copropietarios que les representará en la Comunidad y caso de usufructo ejercerá los derechos y obligaciones de comunero el nudo propietario. Las notificaciones y citaciones se harán al propietario, en el departamento de su propiedad, salvo que hubiera comunicado a la Junta otro domicilio al efecto.-----

TITULO II.- OBJETO DE LA COMUNIDAD.------

Artículo 3º.- Son elementos comunes esenciales, los previstos en el artículo 396 del Código Civil y en particular:-----

a).- Solar, cimientos, estructuras, forjados, muros, fachadas y su decoración exterior (incluso pinturas de balcones, terrazas), y tejados. -----

b).- Portales y huecos de escalera, ascensores, canalizaciones de humos, aguas (pluviales, potables y residuales), electricidad, etc. -

Artículo 4º.- Son elementos comunes no esenciales (sino establecida su indivisión en interés común de todos los propietarios), los derechos de sobreelevación, instalaciones de antenas de telecomunicaciones y servicios de calefacción y agua caliente, antenas de T.V. y F.M. y portero automático (o los que haya de ellos). -----

Artículo 5º.- La propiedad de elementos comunes esenciales o no, mientras no se desafecten, pertenecen a todos los partícipes en proporción a sus cuotas de participación en el inmueble (sin perjuicio del régimen de gastos) y podrán servirse de ellas conforme a destino (sin daño a la comunidad ni impedir su derecho de utilización a los demás partícipes), solo serán enajenados, gravados o embargados junto con la parte privativa de que son anejo inseparable, asimismo son indivisibles (salvo lo dispuesto en el artículo 4º de la Ley de Propiedad Horizontal). -----

Artículo 6º.- Son elementos de propiedad privativa:-----

El espacio comprendido por cada departamento del edificio, con sus elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase,

GT1066304

03/2022



aparentes o no, comprendidas dentro de sus límites y que sirvan exclusivamente al propietario. -----

Asimismo son de propiedad exclusiva los anejos (si los hay) y todo aquello que de alguna manera expresa hayan sido adscritos a un departamento del edificio o se reserve su derecho a hacerlo. -----

Y la zona libre privada situada en el interior de la edificación, de uso y dominio privado de la totalidad de las viviendas. -----

Artículo 7º.- La propiedad de un departamento atribuye a su titular la facultad de libre uso y destino y disposición que lleva aneja la de los elementos comunes, sufre las limitaciones de servidumbres urbanas y relaciones de vecindad derivadas de la Ley y título o forma de uso del edificio. -----

No obstante lo anterior, las viviendas tendrán el uso exclusivo de las zonas comunes del edificio, excluyendo a los propietarios de garajes de su uso, a su vez no está permitido a los propietarios de viviendas arrendar a terceras personas, no residentes en el edificio, el uso de las zonas comunes. -----

TITULO III.- OBRAS, REPARACIONES O MEJORAS.- -----

Artículo 8º.- El propietario de un departamento con las autorizaciones administrativas correspondientes, podrá hacer obras, modificaciones o mejoras dentro de él, sin afectar a elementos

comunes, o privativos de otro y a la seguridad del edificio.-----

No obstante se prohíbe expresamente el cerramiento de las terrazas exteriores, de conformidad con lo previsto en el artículo 1.1.8 de las normas urbanísticas del plan general Municipal de Logroño, en relación con lo previsto en el artículo 2.5.3 A de dichas normas.-----

Artículo 9º.- Corresponde al propietario del departamento, las obligaciones del artículo 9º de la Ley de 21 de Julio de 1.960. Si como consecuencia de obras, reparaciones o indemnizaciones a que esté obligado surgieren cuestiones entre propietarios o entre ellos y la administración de la comunidad, se resolverán por el acuerdo que con mayoría para actos de administración determine la Junta, contra este acuerdo podrá recurrirse en el plazo de quince días al arbitraje previsto en el título VII de estos estatutos; transcurrido el plazo sin recurso, el acuerdo será firme y ejecutivo. Podrá la Junta acordar la ejecución de un acuerdo no firme por razones de urgencia. -----

Artículo 10º.- Todo propietario de un departamento, podrá exigir la realización de reparaciones necesarias en elementos comunes y reparación o sustitución de servicios e instalaciones que dejaren de funcionar. -----

El régimen de mejoras útiles o suntuarias es el previsto en el artículo 10 de la Ley. -----

En ningún caso la planta baja y primera participaran en las mejoras que se puedan realizar en el edificio para adecuar las viviendas sitas en planta segunda quinta a un uso distinto del

GT1066303

03/2022



residencial.-----

Si se suscitan discrepancias sobre el carácter de necesarias, útiles o suntuarias de obras, se estará a lo preceptuado en el artículo 9º de los Estatutos en cuanto a procedimiento y recursos.-----

TITULO IV.- DE LOS GASTOS.-----

Artículo 11º.- Son de cargo de cada propietario, impuestos, tasas, arbitrios, gravámenes, costo de servicio o suministros particulares, primas de seguro y demás que afecten a su departamento.-----

Artículo 12º.- Son gastos comunes:-----

a).- Reparación, conservación, sustitución, mejora, decoración, mantenimiento, limpieza de elementos, servicios e instalaciones comunes (excepto los que se dicen en la letra b de este artículo), administración de la comunidad, servicios de portería (si lo hubiere), y sus emolumentos, contribuciones, arbitrios, impuestos, gravámenes, primas de seguro que correspondan a la totalidad de la finca.-----

b).- Relativos a limpieza, calefacción y agua caliente central, ordinarios de conservación, consumo, energía eléctrica de portal, escalera y ascensor.-----

Artículo 13º.- La contribución a los gastos se hará:-----

1º.- Como regla general los gastos del apartado a) del artículo 12, corresponden a todos los propietarios, en proporción a la cuota de participación. -----

2º.- El local de la planta baja, mientras no haga uso del portal, escalera o ascensor no participará en los gastos del apartado b) del artículo 12. Tales gastos se satisfacen por los propietarios de las plantas altas.-----

3º.- Los gastos de mantenimiento, reparación y conservación de los elementos comunitarios, serán satisfechos única y exclusivamente por los propietarios de las viviendas, por partes iguales.-----

TITULO V.- GOBIERNO DE LA COMUNIDAD.-----

Artículo 14º.- La comunidad se rige y administra:-----

a).- Por la Junta de Propietarios.-----

b).- Por una Junta Rectora integrada por Presidente y los vocales que acuerde la Junta de Propietarios y un administrador (que podrá ser o no propietario) y actuará de Secretario.-----

La estructura orgánica y funcional es la prevista en la Ley de Propiedad Horizontal. -----

TITULO VI.- ESPECIALIDADES DE LAS VIVIENDAS. -----

Artículo 15º.- Los propietarios de viviendas en cualquier planta se reservan los siguientes derechos: -----

Siempre que las viviendas sean colindantes entre si (bien horizontal o verticalmente), segregar parte de una vivienda para su agregación a otra, formando una mayor, o agrupar la totalidad de

GT1066302

03/2022



dos o más viviendas, sin alterar en mas el número total de viviendas del edificio, realizando los actos materiales que se precisen sin afectar a los elementos comunes del inmueble; modificando las cuotas de participación que a las viviendas iniciales correspondían en el edificio, señalando las cuotas de participación que estimen convenientes, dentro de las primitivas asignadas a ellas; sin necesidad del consentimiento del resto de los copropietarios, bastando la comunicación por escrito a la Junta de Propietarios que no podrá oponerse a ello, y comunicando a la Administración de la comunidad las nuevas cuotas asignadas-----

Para llevar a cabo lo anterior, quedan facultados expresamente los propietarios afectados para otorgar los actos jurídicos que se precisen. -----

TITULO VII.- ARBITRAJE.-----

Artículo 16º.- Las cuestiones que surjan entre propietarios o entre éstos y la comunidad, se someten al arbitraje de la Ley 60/2003 de 23 de Diciembre (salvo en materia de gastos), que habrá de interpretarse conforme al Reglamento de Arbitraje del Ilustre Colegio de Abogados de La Rioja. -----

TITULO VIII.------

Artículo 17º.- Se permite el uso turístico y comercial de las -----

viviendas y los espacios comunes del edificio siempre dentro del marco de la normativa administrativa vigente.-----

Artículo 18º.- La sustitución del ascensor será sufragada por las viviendas, entendiendo éstas las ubicadas desde la planta primera hasta la quinta. El acuerdo requerirá mayoría simple de los propietarios de las mismas e incluirá la prolongación de su recorrido hasta la quinta planta.-----

Artículo 19º.- Por mayoría del 70% de las cuotas de participación se podrán aprobar mejoras en el aspecto exterior del edificio tales como iluminación decorativa de la fachada y acondicionamiento y decoración del vestíbulo del portal. -----

Artículo 20º.- Las terrazas ubicadas en la planta quinta así como sus accesos serán de uso exclusivo del propietario de la vivienda cuarto derecha. el acceso al torreón, su uso, disfrute y mantenimiento será de uso exclusivo del propietario del piso cuarto derecha. los accesos a los trasteros, al piso quinto, a las terrazas y al torreón serán de uso exclusivo de los propietarios o usuarios de los mismos, pudiendo colocar puerta de separación para delimitar los espacios descritos.-----

Artículo 21.- En los trasteros se podrán instalar luceras, troneras o ventanas cumpliendo la normativa municipal vigente. -----

Artículo 22.- La contratación de empleado de finca urbana (conserje) y su cese, se podrá realizar si hay mayoría simple de propietarios del inmueble que así lo aprueben. -----

GT1066301

03/2022



Valor de la división horizontal: **UN MILLÓN SEISCIENTOS NOVENTA MIL EUROS (1.690.000,00 €).** -----

III.- Y expuesto cuanto antecede, los comparecientes según intervienen,-----

----- **= OTORGAN =** -----

A).- Que en la forma expuesta dejan practicada la declaración de división horizontal del edificio descrito en el expositivo II de esta escritura.-----

B).- **EFICIENCIA ENERGETICA.** De acuerdo con lo previsto en el artículo 17.2 del Real Decreto 390/2021 de 1 Junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, la compareciente hace entrega en este acto, de la etiqueta de la certificación correspondiente al edificio, de cuyo original, yo el Notario deduzco testimonio que dejo unido a esta matriz, extendido en un folio de papel común. -----

C).- Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad, la práctica de las operaciones registrales correspondientes, así como la no emisión de certificados electrónicos ni de las notas simples correspondientes a los elementos resultantes de la división horizontal efectuada en la presente escritura, una vez practicada las inscripción de dichos elementos.-----

D).- SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL: A los efectos de lo dispuesto en el artículo 8.1 del 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 y en relación con la vigente Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, la compareciente según su leal saber y entender, manifiesta que durante el tiempo en que ha sido propietaria de la finca, no le consta que se encuentre contaminada, ni figure incluida en algún catálogo de suelo contaminado.-----

*Hago las reservas y advertencias legales, especialmente las de carácter fiscal, así como de lo dispuesto en el artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana .-----

Yo, el Notario, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone el artículo 4 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, cuyo resultado consta en la intervención de esta escritura. -----

Protección de datos.- El compareciente queda informado de que sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría, los cuales son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, conforme a lo previsto en la normativa prevista en la legislación notarial, de previsión del blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso,

GT1066300

03/2022



sustantiva que resulte aplicable al acto o negocio jurídico documentado. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose los otorgantes obligados a facilitar los datos personales, y estando informados de que la consecuencia de no facilitar tales datos es que no sería posible autorizar o intervenir el presente documento público. Sus datos se conservarán con carácter confidencial. -----

La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar/intervenir el presente documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. -----

El Notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y sujetos que estipule la Ley y, en su caso, al Notario que suceda o sustituya al actual en esta notaría. -----

Los datos proporcionados se conservarán durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales del Notario o quien le sustituya o suceda. -----

Pueden ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en LOGROÑO (LA RIOJA), CALLE MURO DE LA MATA, 5-2º. C.P. 26001. Asimismo, tienen el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control.-----

Los datos serán tratados y protegidos según el **REGLAMENTO (UE) 2016/679 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO 27 de abril de 2016** relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE.(RGPD) y según la **LEY ORGANICA 3/2018 de 5 de diciembre DE PROTECCION DE DATOS PERSONALES Y GARANTÍA DE LOS DERECHOS DIGITALES.** -----

Permito al otorgante la lectura de esta escritura, la encuentra conforme y firma conmigo el Notario, que **doy fe** de identificarlo por su documento de identidad reseñado, de lo consignado, de haber quedado debidamente informado el otorgante del contenido del presente instrumento, habiendo prestado a este su libre consentimiento, y de que queda extendida en doce folios de papel timbrado notarial de la serie GT, números 1056155 y los once

GT1066299

03/2022



siguientes en orden correlativo, el último de ellos en blanco para la
consignación de notas y diligencias. -----

SIGUE LA FIRMA DEL COMPARECIENTE. SIGNADO: LUIS
MIGUEL OTAÑO M.P..- RUBRICADOS Y SELLADO.-----

Sigue Documentación Unida



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DE CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5719802WN4051N0001WVZ

DATOS DE IDENTIFICACIÓN

Localización: CL PORTALES 12 26001 LOGROÑO (LA RIOJA)
Clase: Urbano
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 2.070 m² Año construcción: 1918

Valor catastral (2022): 911.362,05 €
Valor catastral suelo: 314.264,41 €
Valor catastral construcción: 597.097,64 €

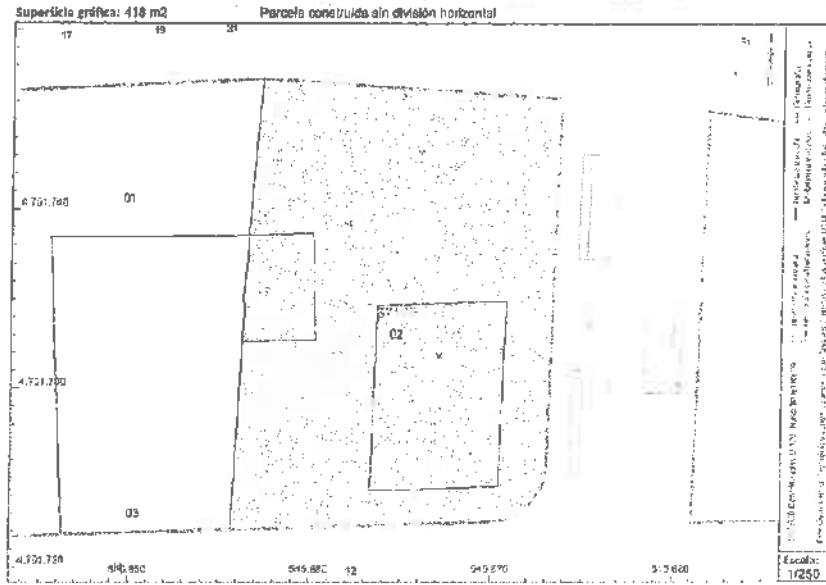
Titularidad

Apellidos, Nombre / Razón social: CASARGA DEL PUEYO SL
NIF/NIE: A26467238
Derecho: 100,00% de propiedad
Domicilio fiscal: CL PORTALES 12 PR 02 26001 LOGROÑO (LA RIOJA)

Construcción

Esc./Piso./Pta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Piso./Pta.	Destino	Superficie m ²
00/01	HOTELERO	419	01/01	HOTELERO	308
02/01	VIVIENDA	383	03/01	VIVIENDA	383
04/01	VIVIENDA	354	05/01	ALMACEN	75


PARCELA CATASTRAL



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: NOTARIA 22 DE LOGROÑO (La Rioja)
Finalidad: escritura
Fecha de emisión: 03/05/2022

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 8503481840198784 (verificable en <https://www.sedelectronica.gob.es>) | Fecha de emisión: 03/05/2022

GT1066298


GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y TURISMO PÚBLICA
 SECRETARÍA DE ESTADO DE ECONOMÍA
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
 Referencia catastral: 57180C2W44051N0001WZ

R260002BE CL CRISTO FIDEL GARCIA 1
28064 LOGROÑO (LA RIOJA)

RIF **Domicilio fiscal**
R2800026E **CL OBISPO FIDEL GARCIA 1**
28004 LOGROÑO [LA RIOJA]



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5719802WN4051N0001WZ

Documento anexo a la certificación catastral de CSV: 0CCSJRF25DV9E7E4

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LOS VERTICES DEL POLÍGONO CATASTRAL

Sistema de referencia ETRS89, coordenadas U.T.M. huso 30 [EPSG:28330]

Las coordenadas georreferenciadas de las parcelas catastrales se calculan a partir de su representación sobre la cartografía parcelaria elaborada por la Dirección General de Catastro, y heredan su precisión métrica.

Listado de coordenadas

Nº	X	Y	Nº	X	Y	Nº	X	Y	Nº	X	Y
1	545669.20	4701722.57	13	545673.32	4701725.81	25	545669.20	4701722.57			
2	545655.20	4701722.17	14	545673.28	4701725.59						
3	545656.04	4701726.96	15	545673.20	4701724.86						
4	545656.12	4701728.22	16	545673.00	4701724.41						
5	545658.36	4701732.77	17	545672.40	4701723.51						
6	545658.48	4701734.70	18	545672.00	4701723.25						
7	545655.40	4701735.33	19	545671.60	4701723.01						
8	545656.58	4701736.04	20	545671.05	4701722.51						
9	545658.88	4701738.77	21	545670.80	4701722.86						
10	545657.26	4701747.53	22	545670.08	4701722.81						
11	545674.00	4701745.41	23	545669.20	4701722.57						
12	545674.00	4701748.32									

GT1066297

[illegible]

GT1066296

03/2022



Ayuntamiento de Logroño

Avenida de La Paz, nº 11
26071 LOGROÑO
Tel. 941-27 70 00 - Fax. 941-24-33 89
Correo electrónico: urbanismo@logro-o.org
CIF: P-2606800-C

RECIBI EL ORIGINAL

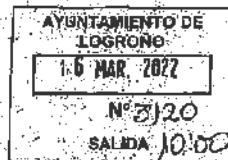
Logroño, ... de ... de ...

Logroño, 23 de febrero de 2022

B/ Ref.: Núm.: 071.1 Expte. 11/2021

Asunto: Informe sobre Licencia para formalizar la división horizontal del inmueble sito en calle Portales 12 de Logroño

Destinatario:
LABARGA DEL PUEYO, S.L.
C/ Portales nº 33 3º B
26001 LOGROÑO (LA RIOJA)



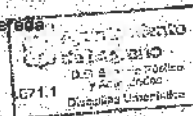
En relación con la solicitud presentada por LABARGA DEL PUEYO, S.L. de fecha 20 de mayo de 2021, se informa lo siguiente:

No es competencia municipal la concesión de licencia para la división horizontal de inmuebles, acto jurídico de derecho privado que, por lo que respecta a este Ayuntamiento, únicamente requerirá las licencias de obra correspondientes así como de actividades en su caso, todo ello de acuerdo al Plan General Municipal de urbanismo que reconoce para el inmueble sito en C/ Portales 12 de Logroño, la existencia de plantas baja, primera, segunda, tercera y cuarta.

Logroño, 14 de marzo de 2022

LA-TAG DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ESPACIO PÚBLICO
Y ACTIVIDADES

Fdo. Carolina Martín Pereda





La Rioja
la-rioja.org

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO EXISTENTE

ETIQUETA

DATOS DEL EDIFICIO

Normativa vigente construcción/rehabilitación

Construcción 1918

ANTEDIF

Referencia/s catastral/es

5719802 WN4051N D001WZ

Tipo de edificio

Edificio - Bloque completo

Dirección

Calle PORTALES 12 T 00 05

Municipio

LOGROÑO

C.P.

26001

C. Autónoma

LA RIOJA

ESCALA DE LA CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

Consumo de energía
kWh/m² año

Emissiones
kg CO₂/m² año

A más eficiente

B

C

D

E

F

G menos eficiente

374

79

REGISTRO

15/08/2022 11:41:54

Nº Inscripción 2022/3035

15/08/2027

Válido hasta

ESPAÑA

Directiva 2010/31/UE



GT1066295

03/2022



APLICACION ARANCEL DISPO. ADICIONAL 3ª LEY 8/89
 BASES DE CALCULO: 1.690.000,00 euros
 ARANCEL APLICABLE: 2, 4, Nº 8, 7
 DERECHOS ARANCELARIOS – 841,36 euros
 Los demás derechos arancelarios, suplidos e I.V.A.
 quedan especificados en la factura correspondiente.

ES PRIMERA COPIA LITERAL de su matriz, sin carácter
 ejecutivo, con la que concuerda fielmente y donde queda anotada.
 La expido a instancia de LABARGA DEL PUEYO S.L. en dieciséis
 folios de papel exclusivo para documentos notariales serie GT,
 números el presente y los quince siguientes. El día siguiente de su
 autorización. DOY FE. _____



[Handwritten signature in blue ink]

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LOGROÑO 4

Presentado 15 de Noviembre de 2022 a las 13:42 HORAS

ASIENTO 2569 DIARIO 127

Nº ENTRAD 2022/ 2.929

LUIS MIGUEL OTAÑO MARTINEZ, PORTILLO

10 de Noviembre de 2022 — Protocolo/Exp. 2723/2022

Caducidad Asiento: 13/02/2023

Retirado []:

Aportado []



*Registro de la Propiedad
de Logroño N.º 1*

Referencia: escritura de división horizontal, protocolo número protocolo 2723/2022, del notario Don Luis Miguel Otaño Martínez Portillo, de fecha diez de noviembre de dos mil veintidós, causante del Asiento 2569 del Diario 127 de fecha quince de noviembre de dos mil veintidós.

Calificado positivamente el documento que antecede, ha causado el asiento registral que indica el cajetín puesto al margen de la descripción de la(s) finca(s) correspondiente(s) a la Demarcación de este Registro respecto de la(s) que se ha solicitado inscripción, con fecha dieciocho de noviembre de dos mil veintidós.

Se ha practicado la nota prevista en el artículo 98.3 de la Ley 7/22 de residuos y suelos contaminantes.

Ha causado las inscripciones:

21ª en el tomo 2069, del libro 63, al folio 202, finca número 5.061, sección sección 42.
primeras en el tomo 2300, libro 187, folios 70 a 106, fincas 62.667 a 62.676.

Al margen de la inscripción practicada se ha/n extendido la/s nota/s de **afección fiscal** por plazo de cinco años.

Se ha hecho constar por nota al margen la **calificación energética** correspondiente a la finca 5.061.

Se expide a continuación nota/s simple/s informativa/s en la/s que se refleja/n la nueva situación de titularidad y cargas de la/s finca/s correspondiente/s.

El/Los asiento/s practicado/s, en cuanto se refiere al derecho inscrito/anotado, **está/n bajo la salvaguarda de los Tribunales** y producirá/n los efectos prevenidos en nuestra legislación, especialmente los artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria mientras no se declare su inexactitud en los términos en ella establecidos.

Logroño dieciocho de noviembre de dos mil veintidós.


ED REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
Edo. CHRISTIAN SENDIN MARTIN

3843

BASE: Declarado; HONORARIOS SIN IVA 1.743,45 euros; Nº.Arancel 1,2,3,4; MINUTA Nº.

CLÁUSULA L.O.P.D.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.

- El período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos períodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección de Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección ddp@corona.es.