

••PROYECTO BÁSICO DE TRES APARTAMENTOS  
TURÍSTICOS EN CALLE LAS TEJERAS NÚMERO 30, EN  
LOGROÑO (LA RIOJA)••

# **PROYECTO BÁSICO DE TRES APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN CALLE LAS TEJERAS NÚMERO 30 EN LOGROÑO (LA RIOJA).**

## **1. MEMORIA DESCRIPTIVA**

### **1.1. AGENTES INTERVINIENTES**

- Promotor:

AGRIPA NORTE S.L.

CIF: B26502740

Domicilio: C/ Planillo 5, Polígono La Portalada. Logroño. (La Rioja).

- Arquitecto:

Sara Resa López de Aguilera, Colegiado nº 3.869, COAVN

Domicilio: C/ Florida 33, 6º. 01005, Vitoria (Álava).

C/ Huesca 47, bajo. 26005, Logroño (La Rioja).

### **1.2. ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA**

Por encargo del promotor anteriormente indicado, se redacta el presente anteproyecto de tres apartamentos turísticos en la calle Las Tejas, número 30, bajo, local 2, de la localidad de Logroño, cuya referencia catastral es 3406704WN4030N0161OK , que ha sido encargado a la arquitecta que suscribe.

Agripa Norte S.L. es propietario de un local carente de uso en la planta baja del edificio ubicado en la calle Las Tejas número 30 de Logroño, conocido como “Torres Toyo Ito” . Actualmente el local se encuentra sin acondicionar, existiendo una serie de tabiques que compartimentan el espacio interior y una serie de puertas que dan acceso a dichos espacios.

El promotor requiere la construcción de tres apartamentos turísticos que puedan dar servicio a diferentes perfiles de usuarios. La dotación de las viviendas deberá ser aquella que aproveche de manera más eficiente el espacio existente, consiguiendo el mayor número de plazas posibles.

Mediante el presente proyecto se pretende proponer las actuaciones necesarias para la consecución de dichos objetivos, cumpliendo con la normativa vigente que le es de aplicación.

### **1.3. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DEL LOCAL**

El local que nos ocupa se ubica en el complejo residencial de La Tejas 30, concretamente en el extremo sur de uno de sus torres ondulantes. Su disposición es alargada y sigue la forma curva que posee el propio bloque. Se ubica en planta baja, pero su cota se encuentra elevada respecto de la cota cero de la urbanización, y se encuentra retranqueado respecto de la línea principal de cerramiento del bloque. Cuenta con una superficie útil de 134,20 m<sup>2</sup> y está dividido en varios espacios con accesos independientes desde la zona común exterior semicubierta.

La fachada este da a la rampa de acceso a la planta baja elevada y a la gran plaza central del complejo residencial. La fachada oeste, sin embargo, discurre paralela al bloque adyacente. La zona de tránsito entre ambos bloques es amplia y se encuentra semicubierta. La partición norte del local colinda con el cuarto eléctrico, y la sur con una zona de comunicación vertical con el garaje enterrado. El conjunto genera un volumen en planta baja independiente y claramente diferenciado del resto del edificio.

La ventilación del espacio exterior se realiza mediante una serie de aberturas. Concretamente, por rejillas de 28 cm X 30 cm que se ubican en la parte alta de las fachadas este y oeste, de tal forma que se consigue una óptima ventilación natural cruzada. El local dispone además, de los servicios urbanísticos de luz y agua.

En el exterior, el local se encuentra pintado en color negro y de forma homogénea al resto de volúmenes de la planta baja del complejo residencial. El interior está carente de acabado alguno, mostrando la fábrica de ladrillo y el bloque de hormigón de sus cerramientos y particiones desnudos. El forjado separador en suelo y techo también carecen de acabados y las instalaciones quedan vistas y colgadas en techo. Los pilares de hormigón armado también se muestran carentes de acabado alguno.

#### **1.4. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD A IMPLANTAR**

La actividad a desarrollar se refiere a la explotación de forma habitual de un establecimiento de apartamentos turísticos compuestos de 3 unidades de alojamiento que ocupan una parte diferenciada del inmueble.

Cada unidad de alojamiento está dotada de las instalaciones y servicios adecuados para su ocupación inmediata y para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas. Por ello, cada unidad se compondrá de una cocina, un salón-comedor, uno o varios dormitorios y uno o varios baños que den servicio completo al usuario. El programa, por lo tanto, no difiere del programa habitual de cualquier vivienda, y es que, durante el tiempo pactado entre el proveedor y el turista, éste último ocupará el apartamento turístico tal como si de una vivienda de ocupación temporal se tratase.

Durante los días pactados, el turista tendrá derecho de ocupación y, salvo pacto en contrario, tendrá potestad sobre el mismo desde las 14 horas del primer día del período contratado hasta las 12 horas del día señalado como fecha de salida. Transcurrido este tiempo pactado el usuario deberá desocupar el alojamiento. El proveedor entonces, deberá realizar las labores de limpieza y mantenimiento pertinentes para que un nuevo turista pueda hospedarse en el apartamento, contando con las dotaciones y servicios mínimos exigidos por la normativa.

#### **1.5. PROGRAMA DE NECESIDADES**

El programa de necesidades expuesto por el promotor contempla la reforma del actual local para albergar un establecimiento de apartamentos turísticos compuestos de 3 unidades de alojamiento. Los apartamentos deberán disponer de uno o dos dormitorios, un baño y una estancia para albergar el salón, el comedor y la cocina, fomentando la creación de un espacio de estar más polivalente. Se deberá procurar dotar a los apartamentos del mayor número de plazas posibles.

#### **1.6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ESTADO REFORMADO**

El establecimiento de apartamentos turísticos se compone de tres unidades de alojamiento, una de ellas de dos dormitorios y las otras dos de un dormitorio. La unidad

que cuenta con dos dormitorios se ubica en la parte sur del bloque, aprovechando la mayor presencia de luz natural en su fachada posterior. Las otras dos unidades se desarrollarán a continuación de ésta hasta llegar al extremo norte del local.

El acceso a las unidades de alojamiento se realiza por la fachada oeste, a través de los soportales del edificio existente. Cada unidad dispondrá de un distintivo y una placa identificativa junto a la puerta. El distintivo se realizará con pintura y seguirá las directrices empleadas en el resto del edificio, con el fin de homogeneizar al máximo el nuevo uso.

La ventilación e iluminación de los espacios se realiza a través de la fachada este, aquella que se abre a un porche que comunica con la amplia plaza de la urbanización. El diseño de las ventanas es el mismo que el empleado en el resto del edificio, buscando nuevamente la integración y homogenización de los apartamentos. En el edificio existen dos tipos diferenciados de huecos, uno de 0,80X2,40 metros y otro de 1,60X2,40 metros. En este proyecto se ha dispuesto de manera rítmica el modelo de 0,80X2,40 metros, ya que es el empleado en las plantas bajas pintadas de negro. De esta forma, pretendemos dar continuidad e integrar la nueva implantación con el edificio existente.

A continuación, describiremos de manera pormenorizada el programa de cada unidad de alojamiento:

- Apartamento turístico 1 y 2: Desde la fachada oeste accedemos a un espacio conjunto de salón-comedor-cocina, en el que una barra para comidas marca la delimitación entre la zona de estar de la de cocinar. El techo de la zona de cocinado es más bajo que el de la zona del salón, reforzando esta idea de delimitación del espacio abierto.

La zona de cocina comedor es completa, disponiendo de fregadero, fuegos, frigorífico, horno, lavadora-secadora, muebles de almacenamiento, mientras que la zona de estar dispone de una serie de sofás, de los cuales uno es convertible en cama.

Desde la zona de sofás se accede al dormitorio, el cual se encuentra provisto de la dotación mínima de elementos exigidos por la normativa. En el otro extremo de la vivienda, junto a la zona de entrada, se ubica el cuarto del baño del apartamento, en el que los aparatos se ubican linealmente para conseguir la mayor comodidad de uso y el mayor aprovechamiento de espacio.

Toda la ventilación e iluminación de apartamento se realiza a través de la fachada este, mediante ventanas dispuestas de manera rítmica y regular. La ventilación del baño se realizará de forma forzada a la fachada oeste, donde también se tomará el aire para el sistema de acondicionamiento de aire de bomba de calor de alta eficiencia energética.

- Apartamento turístico 3: Desde la fachada oeste, en la zona más abierta de la misma se ubica la puerta de acceso al apartamento turístico que comunica con un pequeño vestíbulo. El vestíbulo distribuye a su vez los accesos al baño, al salón-comedor-cocina y al dormitorio secundario. El acceso al dormitorio principal, sin embargo, se realizará a través del salón-comedor-cocina.

El dormitorio secundario dispondrá de un espacio previo transitorio que hará las veces de vestidor. Tras este espacio se desarrollará la zona destinada propiamente al descanso. El baño dispuesto al otro lado del vestíbulo contará con la dotación de elementos exigida por la normativa.

Las luces se dispondrán en la fachada este y en la oeste, utilizando el mismo modelo de ventanas ya existente en el edificio, de forma que se respete por completo la estética del edificio. La disposición está pensada para respetar la modulación existente, así como para lograr una iluminación y ventilación óptimas del interior. Las fachadas mantendrán el color existente.

Todos los apartamentos dispondrán de un suelo laminado resistente al impacto y de falsos techos de cartón-yeso a diferentes alturas. El baño, además, dispondrá de un suelo antideslizante. Los cerramientos y particiones interiores se trasdosarán y aislarán, al igual que se aislará todo el suelo de los apartamentos. Los paramentos en general se pintarán con pintura plástica y el baño y a zona de cocinado se alicatará en toda su

altura.

## 1.7. ESTUDIO FUNCIONAL

Se han tenido muy en cuenta los criterios de funcionalidad en la adecuación de los nuevos espacios. Así se han estudiado las posibles circulaciones internas de los apartamentos, de tal forma que se consigan espacios mínimos y a la vez funcionales, reduciendo al mínimo los espacios inservibles y de paso. Se vinculan o se aíslan los espacios siguiendo criterios de uso, dotando de flexibilidad a cada una de las piezas del programa, sin restar funcionalidad al diseño. Cada apartamento dispone de acceso independiente, sin embargo, los tres accesos se disponen de forma que se logra una homogeneidad de conjunto.

Los apartamentos disponen de todos los medios para impedir la entrada o evacuar sin daños la presencia de agua o de humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones. Las características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, permiten la reducción del riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar las características de la envolvente. Así mismo, las estancias de los apartamentos ventilarán adecuadamente mediante ventilación natural o forzada.

Se disponen de todos los medios necesarios para la extracción y evacuación de los residuos ordinarios. La recogida de los residuos que necesiten ser conducidos públicamente se hará según lo establecido por el sistema público de la localidad.

Los apartamentos contarán con el suministro de agua dispuesto para el consumo y la higiene de forma sostenible. La demanda de agua caliente sanitaria se cubrirá con la instalación de un termo eléctrico.

Todos los elementos constructivos de los apartamentos cuentan con el necesario aislamiento acústico, según el uso de cada espacio. Además, disponen de una envolvente adecuada de la demanda energética necesaria para la localidad. Se ha tenido en cuenta especialmente el tratamiento de los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

Los apartamentos disponen de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios. Se ha dado importancia a lograr una mayor facilidad constructiva que nos aporte un ahorro económico en los costes de la puesta en obra. La configuración de todos los espacios, así como los elementos fijos o móviles en ellos contenidos, no suponen ningún riesgo para la seguridad de sus usuarios.

## 1.8. RELACIÓN CON EL ENTORNO

El local se ubica en un complejo residencial de arquitectura singular. La homogeneidad del conjunto obliga a respetar al máximo los elementos constitutivos del edificio. Es por ello, que se ha intentado respetar totalmente lo existente, integrando los nuevos elementos en la composición global del edificio.

De esta forma, la volumetría del local no se ve afectada de forma alguna, manteniendo además, los materiales, texturas y colores existentes. Los nuevos vanos, como puertas o ventanas, mostrarán los mismos materiales y dimensiones de los existentes. La ubicación de dichos huecos se integrará dentro de la modulación compositiva existente.

## 1.9. CUADRO DE SUPERFICIES

### CUADRO DE SUPERFICIES. ESTADO ACTUAL

ESPACIO	SUP. ÚTIL (m <sup>2</sup> )	SUP. CONST. (m <sup>2</sup> )
ESPACIO 1	64,79	-
ESPACIO 2	12,53	-
ESPACIO 3	12,42	-
ESPACIO 4	12,49	-
ESPACIO 5	12,41	-
ESPACIO 6	14,74	-
SUP. TOTAL	129,38	143,26

### CUADRO DE SUPERFICIES. ESTADO REFORMADO

APARTAMENTO TURÍSTICO 1	SUP. ÚTIL (m <sup>2</sup> )	SUP. CONST. (m <sup>2</sup> )
BAÑO	4,14	-
DORMITORIO	10,67	-
SALÓN-COMEDOR-COCINA	23,10	-
SUP. TOTAL	37,91	44,88
APARTAMENTO TURÍSTICO 2	SUP. ÚTIL (m <sup>2</sup> )	SUP. CONST. (m <sup>2</sup> )
BAÑO	4,11	-
DORMITORIO	10,90	-
SALÓN-COMEDOR-COCINA	22,46	-
SUP. TOTAL	37,47	44,45
APARTAMENTO TURÍSTICO 3	SUP. ÚTIL (m <sup>2</sup> )	SUP. CONST. (m <sup>2</sup> )
BAÑO	3,83	-
DORMITORIO	10,19	-
DORMITORIO 2	9,00	-
SALÓN-COMEDOR-COCINA	20,02	-
VESTÍBULO	2,12	-
SUP. TOTAL	45,16	53,93

### ESTADO ACTUAL. CUADRO DE SUPERFICIES RESUMEN

	SUP. ÚTIL (m <sup>2</sup> )	SUP. CONST. (m <sup>2</sup> )
APARTAMENTO TURÍSTICO 1	37,91	44,88
APARTAMENTO TURÍSTICO 2	37,47	44,45
APARTAMENTO TURÍSTICO 3	45,16	53,93
SUP. TOTAL	123,01	143,26

## 1.10. NORMATIVA APLICABLE

### A. PLAN GENERAL DE LOGROÑO:

- El proyecto se adecua a lo exigido en la normativa municipal.

## B. CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN:

- Se han tenido en cuenta las exigencias del CTE, las cuales serán justificadas en el proyecto básico y de ejecución.

## C. REGLAMENTO GENERAL DE TURISMO DE LA RIOJA (Decreto 10/2017 y posteriores modificaciones):

- El establecimiento turístico está conformado por tres unidades de alojamiento, tal como establece el reglamento como dotación mínima.
- En la puerta de acceso a cada unidad de alojamiento se instalará una placa identificativa en la que se señalará la categoría.
- No es necesaria la instalación de una consejería o recepción, ya que se trata de menos de 10 unidades de alojamiento.
- Los dormitorios, las cocinas y los salones-comedores cuentan con ventilación directa al exterior.
- Los dormitorios no sirven de paso a ninguna otra estancia independiente.
- Las camas de los dormitorios dobles son de 1,50X2 metros, y las camas de los dormitorios individuales son de 0,90X2 metros. Además, contarán con mesilla y punto de luz accesible desde cada plaza, silla y armario ropero.
- Los cuartos de baños cuentan con ventilación forzada y están dotados de ducha, lavabo, inodoro, espejo, enchufe, armario y papelería.
- Cada unidad de alojamiento dispone de un único cuarto de baño, ya que ninguna supera la ocupación de 4 plazas.
- Los salones-comedor cuentan con asientos suficientes para las plazas a las que se destinan los alojamientos, contando además con una zona de sofás.
- La cocina está equipada con armarios, fuegos, horno, frigorífico, campana extractora, fregadero y lavadora-secadora.
- La capacidad máxima de cada unidad de alojamiento es de cuatro plazas.
- Justificación de las superficies:

CATEGORÍA	NORMA	PROYECTO		
	1 LLAVE	APART. 1	APART. 2	APART. 3
Habitación doble	10 m <sup>2</sup>	10,67 m <sup>2</sup>	10,90 m <sup>2</sup>	10,19 m <sup>2</sup>
Habitación individual	9 m <sup>2</sup>	-	-	9 m <sup>2</sup>
Salón-comedor	12 m <sup>2</sup>	14,02 m <sup>2</sup>	16,46 m <sup>2</sup>	17,10 m <sup>2</sup>
Cocina (integrada o no)	6 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>
Baño	3 m <sup>2</sup>	4,14 m <sup>2</sup>	4,11 m <sup>2</sup>	3,83 m <sup>2</sup>

- La altura de los baños, zona de cocinas, zona vestidor y vestíbulos es de 2,50 metros, el resto de estancia cuentan con una altura libre de 2,80 metros.
- No es necesario instalar alojamientos adaptados, ya que la dotación de éstos es menor de 10.
- Justificación de los requisitos por categoría:

CATEGORÍA	NORMA	PROYECTO		
	1 LLAVE	APART. 1	APART. 2	APART. 3
Ascensor	B+3	10,67 m <sup>2</sup>	10,90 m <sup>2</sup>	10,19 m <sup>2</sup>
Caja fuerte general o individual	NO	NO	NO	NO
Aire acondicionado	NO	SÍ	SÍ	SÍ
Calefacción	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
Agua caliente	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
Televisión	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
Acesso a un puerto de conexión a internet	NO	NO	NO	NO
Aparcamiento para clientes	NO	NO	NO	NO
Cambio de sábanas y toallas	5 días	5 días	5 días	5 días
Baño	3 m <sup>2</sup>	4,14 m <sup>2</sup>	4,11 m <sup>2</sup>	3,83 m <sup>2</sup>

- Las unidades de alojamiento disponen de la protección contra incendios y el aislamiento requerido por la normativa vigente y se justificará en el proyecto básico y de ejecución.



## 2. PRESUPUESTO

El presupuesto estimado de acuerdo a cada capítulo es el siguiente:

1. DEMOLICIONES:	1.069,50 euros
2. ALBAÑILERÍA:	15.525 euros
3. FALSOS TECHOS:	3.105 euros
4. AISLAMIENTOS:	3.726 euros
5. ACABADOS:	6.210 euros
6. CARPINTERÍA Y VIDRIO:	11.385 euros
7. INSTALACIÓN DE FONTANERÍA:	1.242 euros
8. APARATOS SANITARIOS:	1.345,50 euros
9. INSTALACIÓN ELÉCTRICA:	8.280 euros
10. CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN:	6.003 euros
11. EQUIPAMIENTO:	12.420 euros
12. GESTIÓN DE RESIDUOS:	414 euros
 TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL:	 70.725 euros
IVA (21%)	14.852,25 euros
TOTAL PRESUPUESTO:	85.577,25 EUROS

### 3. CONCLUSIÓN

La presente memoria junto con el resto de documentación que se adjunta, conforman el proyecto básico del encargo que se ha realizado a la arquitecta que suscribe.

Logroño, OCTUBRE de 2024  
LA ARQUITECTA

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'S' and 'R' with the name 'Sara' written in a smaller, cursive script across the middle.

Fdo. Sara Resa López de Aguilera