

**LICENCIA CONJUNTA DE ACTIVIDAD y  
AMBIENTAL PARA  
ESTABLECIMIENTO DE APARTAMENTOS  
TURÍSTICOS OLLERÍAS**

**(CAMBIO DE USO SIN OBRAS)**

**CALLE OLLERÍAS N°3 (ACCESO PORTAL)  
y CALLE SAN JUAN N°20 (ACCESO LOCAL)  
26001 / LOGROÑO**

<b>FECHA</b>	04 / 11 / 2025
<b>PROMOTOR</b>	CINCO PUNTALES GESTIÓN DE ACTIVOS S.L.
<b>ARQUITECTO</b>	Dº. MARTÍN SÁEZ PACKCIARZ / RODAR ARQUITECTURA

## ÍNDICE

### **1 INTRODUCCIÓN**

- Antecedentes y Encargo
- Situación y descripción del Emplazamiento
- Datos Catastrales

### **2 MEMORIA DESCRIPTIVA**

- Descripción de la propuesta
- Normativa de aplicación

### **3 MEMORIA AMBIENTAL**

- Antecedentes. Análisis del entorno
- Descripción de la actividad. Superficies Actividad

### **4 JUSTIFICACIÓN CTE**

- DB-SI Protección contra incendio
- DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad

### **5 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

## 1 INTRODUCCIÓN

Las presentes memorias forman parte, junto con la documentación gráfica que se adjunta, del expediente para CAMBIO DE USO SIN OBRAS, para solicitar licencia de actividad y ambiental para ESTABLECIMIENTO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS OLLERÍAS, situado en la calle Ollerías N°3 (acceso portal) y calle San Juan N°20 (acceso local), 26001, del casco Antiguo de Logroño. Ambos documentos tienen como finalidad solicitar Licencia de Actividad y ambiental (sin obras) para la implantación de un establecimiento de apartamentos turísticos compuesto de tres unidades, ocupando la totalidad del bloque, así como también reflejar el cumplimiento de la normativa de aplicación que lo afecta, tanto en materia de Urbanismo como de edificación (CTE). Actualmente el edificio cuenta con licencia de primera ocupación y las viviendas cuentan cada una con su correspondiente cédula de habitabilidad. Se solicita un cambio de uso para el bloque completo, para establecimiento de apartamentos turísticos.

## ANTECEDENTES y ENCARGO

**Redactor:** La redacción de la siguiente Memoria corresponde a Dº. Martín Sáez Packciarz, arquitecto colegiado N° 919 del COAR (Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja), como integrante del despacho profesional con denominación comercial Rodar Arquitectura, en cuya representación actúa, en adelante.

- DNI 16621688W
- Dirección Calle Hermanos Moroy N° 24 / Piso 3º / 26001 Logroño
- Teléfono móvil (+34) 619.805.599
- Correo electrónico info@rodararquitectura.com

**Promotor:** Por encargo de Cinco Puntales Gestión de Activos S.L., se redacta la siguiente Memoria de Actividad y Ambiental (sin obras), para Establecimiento de Apartamentos turísticos en la calle Ollerías N°3 (acceso portal) y San Juan N°20 (acceso local), Logroño, La Rioja.

- NIF/CIF B26541003
- Dirección Calle Valvanera Portal N°4, 26280, Ezcaray (La Rioja)
- Teléfono móvil (+34) 651.620.102
- Correo electrónico rubenochoa@ocisa.es

**Documento:** Memoria de Actividad y Ambiental (sin obras), para Establecimiento de Apartamentos turísticos en la calle Ollerías N°3 (acceso portal) y San Juan N°20 (acceso local), Logroño, La Rioja.

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto Martín Sáez Packciarz como integrante del despacho **Rodar Arquitectura**. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo

## SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

El edificio objeto del Proyecto es un edificio de uso residencial con PB+3 alturas y bajo cubierta del Casco Antiguo de Logroño, en la Calle Ollerías Nº3, donde se produce el acceso al portal. Se trata de un edificio con fachadas a dos calles, Ollerías Nº3 y la calle San Juan Nº20, que se va estrechando hacia el fondo para dar lugar al portal de acceso a las viviendas, que se produce por la calle Ollerías. El bloque que nos ocupa, tiene fachada a dos calles: la calle San Juan, por donde se accede al bajo comercial, y la calle Ollerías, por donde se accede a las viviendas.

Con una superficie construida aproximada (según catastro) de 372,00 m², según catastro, se trata de una finca entre medianeras que linda hacia el este con un local perteneciente al edificio con el Nº22 y hacia el Oeste con otro local comercial perteneciente al inmueble de la calle San Juan Nº18. El edificio ha sido objeto de una rehabilitación integral en el año 2020, se adjunta la licencia de primera ocupación.

## DATOS CATASTRALES

- Dirección Catastro: Calle Ollerías Nº3 (B), N2 dup-B. 26001, Logroño.
- Referencia Catastral: **5717911WN4051N0001RZ**



Localización

## 2 MEMORIA DESCRIPTIVA

### DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El edificio, por lo tanto, cuenta con Licencia de primera ocupación y Cédula de habitabilidad para cada una de las tres viviendas que lo componen y cuya referencia catastral es la siguiente **5717911WN4051N0001RZ**.

En el año 2025, el promotor Cinco Puntales Gestión de Activos S.L. CIF B26541003, a través de la presente memoria, solicita un cambio de uso sin obras, una licencia conjunta de actividad y ambiental para implantar un ESTABLECIMIENTO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS OLLERÍAS.

El proyecto pasa a manos de Rodar Arquitectura, con el arquitecto Martín Sáez en la redacción de la presente solicitud. El cambio de uso no requiere obras. Se adjunta la documentación correspondiente.

## NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Logroño
- Ordenanza protección del Casco Histórico del Plan General Municipal de Logroño.
- Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de Ruidos y Vibraciones de Logroño. (BOR 150, 15 de noviembre de 2005)
- Ley 6/2017 del 8 de mayo, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja. Intervención Administrativa Ambiental.
- [Decreto 29/2018, de 20 de septiembre](#), por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I "Intervención Administrativa", Ley 6/2017 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja.
- Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo, Código Técnico de la Edificación, CTE.
- R.E.B.T. Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- RD 1027/2007 (R.I.T.E). Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios y su modificación RD 238/2013.
- Ley 2/2001 de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja.
- Reglamento General de Turismo de La Rioja, Decreto 10/2017, de 17 de marzo.
- Decreto 10/2017 de 17 de marzo Reglamento General de Turismo de La Rioja, en desarrollo de la Ley 2/2001 de 31 de mayo de Turismo de La Rioja.
- Decreto 40/2018 de 23 de noviembre por el que se modifica el Decreto 10/2017 de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Turismo de La Rioja en desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 de mayo de Turismo de La Rioja.
- Corrección de errores del Decreto 40/2018, de 23 de noviembre por el que se modifica el Decreto 10/2017 de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Turismo de La Rioja en desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 de mayo de Turismo de La Rioja.
- **Decreto 50/2006 27 de julio**, por el que modifica el Decreto 47/1997 5 de septiembre, regulador de los establecimientos públicos y actividades recreativas de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
- **Real Decreto 486/1997 de 14 de abril**, por el que se establecen las disposiciones mínimas sobre Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo.
- **Ley 4/2000, de 25 de octubre**, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

## **TURISMO**

### **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**

El Título I es, con diferencia, el más extenso al abarcar 129 artículos. Regula la actividad turística de alojamiento, dedicando cada uno de los cinco capítulos en que se estructura a cada uno de los diferentes establecimientos. Así, el capítulo I regula los establecimientos hoteleros, *el novedoso capítulo II se dedica a los establecimientos de apartamentos turísticos* y a las viviendas de uso turístico. Y en los capítulos III a V se regulan respectivamente los campings, las casas rurales y, finalmente, los albergues, tanto turísticos como de peregrinos.

## **DECRETO / TÍTULO PRELIMINAR**

### **CAPÍTULO I. Disposiciones Generales**

#### **Artículo 1. Objeto**

1. El presente reglamento tiene por objeto desarrollar lo establecido en la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja y, en concreto, las actividades turísticas en sus diferentes modalidades; las declaraciones de interés turístico; las asociaciones para el desarrollo turístico; el registro de proveedores de servicios turísticos y el Consejo de Turismo de La Rioja.

2. En el marco de lo establecido en la mencionada Ley, las referencias hechas en este reglamento al órgano competente se entenderán hechas, salvo que se especifique otra cosa, al titular de la dirección general con competencias en materia de turismo.

Las referencias al Registro se entenderán hechas al Registro de proveedores de servicios turísticos.

#### **Artículo 2. Actividad turística**

1. Se entiende por actividad turística la destinada a proporcionar a los usuarios los servicios de alojamiento, intermediación, restauración, información, acompañamiento, ocio o cualquier otro servicio relacionado directamente con el turismo.

2. Las actividades turísticas se clasifican en:

Actividad de alojamiento, que se clasifican en diferentes grupos de establecimientos:

- Establecimientos hoteleros: hoteles, hostales y pensiones.
- **Establecimientos de apartamentos turísticos** y viviendas de uso turístico.

- Campamentos de turismo o camping.
- Casas rurales.
- Albergues turísticos y de peregrinos.

### **Artículo 3. Normativa sectorial**

1. Las actividades turísticas se desarrollarán con sujeción a la normativa sectorial que les sea de aplicación, en especial de la urbanística. El órgano o unidad competente en materia de turismo podrá solicitar en cualquier momento al titular de la actividad la documentación acreditativa del cumplimiento de la normativa correspondiente.

Apartado 1 del artículo 3, modificado por artículo 1.1 de Decreto 15/2021, de 17 de febrero (BOR nº36, de 19 de febrero de 2021).

2. En los términos de la normativa general y sectorial de aplicación, los proveedores serán responsables de los daños que produzcan en el aire, agua, suelo, subsuelo, fauna, flora o cualquier otro elemento del medio ambiente y de la naturaleza, así como de la alteración de los procesos ecológicos esenciales que pudieran tener lugar, salvo que la responsabilidad sea imputable a actuaciones personalísimas del usuario turístico, verificadas al margen de las actividades organizadas o a los proveedores de los bienes utilizados, cuando haya mediado la diligencia debida en su manipulación.

3. El órgano competente podrá colaborar en la adopción de las medidas necesarias para profundizar en la educación ambiental de las personas usuarias de estos servicios, de manera que sea posible alcanzar el necesario equilibrio entre el disfrute de los recursos turísticos y la conservación y mejora del medio.

### **Artículo 4. Calidad de los servicios y establecimientos**

Todo servicio regulado en el presente reglamento deberá ser ofertado en las convenientes condiciones de uso, buscando la satisfacción de las expectativas del usuario, conservando las instalaciones y servicios, al menos, con la calidad que fuese tenida en cuenta al ser inscrito.

### **Artículo 5. Asesoramiento técnico**

Quienes sean proveedores o quienes proyecten la construcción o modificación de un establecimiento turístico podrán, antes de iniciar cualquier tipo de obra, solicitar al órgano competente asesoramiento sobre el cumplimiento de los requisitos mínimos de la infraestructura y de los servicios en los términos previstos en la legislación de la Comunidad Autónoma de La Rioja sobre la materia; sobre los requisitos para la clasificación del establecimiento y sobre las



condiciones de accesibilidad, siendo necesario que aporte, junto con la solicitud, el anteproyecto o memoria descriptiva de las obras indicando el tipo de alojamiento, clasificación pretendida, superficie de las distintas dependencias y la capacidad en plazas.

## **Artículo 6. Subvenciones**

Respetando los principios establecidos en el artículo 8 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, el titular de la consejería competente en materia turística podrá ordenar el otorgamiento de subvenciones en el marco de lo que establezca el correspondiente plan estratégico de subvenciones, el cual deberá concretar los objetivos y efectos que se pretenden conseguir, el plazo estimado para ello y el coste y fuentes de financiación, supeditándose en todo caso a los objetivos de estabilidad presupuestaria.

## **Artículo 7. Acceso a los establecimientos**

1. Los establecimientos turísticos tendrán la consideración de públicos, siendo libre el acceso a los mismos, sin otras restricciones que las del sometimiento a la ley, a las prescripciones específicas que regulan la actividad y, en su caso, al reglamento de régimen interior que establezca la empresa, siempre que no contravenga lo dispuesto en la Ley de Turismo de La Rioja ni en la normativa vigente que les sea de aplicación y se anuncie de forma visible en los lugares de entrada al establecimiento.

2. El acceso no podrá ser restringido por razones de raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social, si bien se podrá negar la admisión o expulsar del establecimiento, recabando si fuera necesario el auxilio de los agentes de la autoridad competente, a las personas que incumplan las normas de una ordenada convivencia social o a las que pretendan usar las instalaciones con una finalidad diferente a la propia de la actividad de que se trate.

## **Artículo 8. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas**

1. Sin perjuicio de lo establecido en la normativa específica vigente de accesibilidad en relación con las barreras arquitectónicas y urbanísticas y legislación concordante, los proveedores deberán adoptar las medidas oportunas para garantizar un turismo accesible y sin barreras.

2. Quienes padeciendo disfunciones visuales vayan auxiliados por perros guía tendrán derecho de libre acceso, de ambulación y permanencia en los establecimientos turísticos en compañía del perro guía, con arreglo a su normativa específica.

## **CAPÍTULO II. Normas para la apertura y clasificación de los establecimientos**

### **Artículo 9. Comunicación de inicio de actividad**

1. Los proveedores de servicios turísticos deberán comunicar al órgano competente el inicio de su actividad conforme a los modelos del Anexo I de este reglamento.

Apartado 1 del artículo 9, modificado por artículo 1.2 de Decreto 15/2021, de 17 de febrero (BOR nº36, de 19 de febrero de 2021).

2. La comunicación se realizará por medios electrónicos en los supuestos señalados en el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. La comunicación de inicio de actividad permitirá ejercer ésta por tiempo indefinido desde el día de su presentación. La comprobación de la inexactitud, falsedad u omisión esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una comunicación, la no presentación de la misma o la denegación de inscripción en el Registro de Proveedores de Servicios Turísticos por incumplimiento de la normativa aplicable determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

A estos efectos se entiende por inexactitud, falsedad u omisión esencial la que hubiera fundamentado la inscripción en el registro de proveedores de servicios turísticos o, en su caso, hubiera servido para obtener una categoría superior del establecimiento.

Apartado 3 del artículo 9, modificado por artículo 1.3 de Decreto 15/2021, de 17 de febrero (BOR nº36, de 19 de febrero de 2021).

### **Artículo 10. Procedimiento de clasificación turística**

1. En la comunicación de inicio de actividad los proveedores de servicios turísticos deberán clasificarlos en las categorías pretendidas en función de lo establecido en este reglamento. Su adecuación será controlada a posteriori por los servicios de inspección del órgano competente, que podrá requerir cualquier documento que sirva de fundamento a la clasificación pretendida, en especial los planos a escala 1:100 o 1:50 con la distribución interior del establecimiento indicando la capacidad y superficie de las habitaciones y demás estancias.

2. El procedimiento deberá resolverse en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha de registro de entrada de la comunicación previa de inicio de actividad. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa se entenderá que la clasificación comunicada es estimada. El órgano competente dictará resolución en base al informe de los servicios de inspección sobre las características del establecimiento, determinando la categoría que proceda dar al establecimiento y la inscripción de oficio en el Registro.

## **Artículo 11. Reclasificación, revisión y dispensa de requisitos**

1. Los interesados deberán comunicar al órgano competente cualquier modificación o reforma sustancial que afecte a las condiciones en las que se concedió la clasificación turística, en el plazo de dos meses desde que se hubieran realizado, al objeto de que aquél examine si procede la reclasificación del establecimiento. La comunicación se tramitará siguiendo lo dispuesto en el apartado 2 del artículo anterior.

Se entiende por reforma sustancial toda modificación de las instalaciones o infraestructuras de los establecimientos que puedan afectar a la clasificación. A estos efectos, los interesados presentarán solamente los documentos que se refieren a tales modificaciones o reformas.

2. Las categorías obtenidas podrán ser objeto de revisión por parte de la Administración en cualquier momento, lo que requerirá el inicio de un procedimiento en el que deberá darse audiencia al interesado.

3. Los titulares de establecimientos turísticos podrán solicitar junto con la comunicación, justificadamente, la dispensa del cumplimiento de algunos requisitos contemplados en el presente reglamento, salvo los que afecten a elementos o particularidades esenciales y de seguridad, cuando se trate de preservar o recuperar el patrimonio histórico artístico o afecte a edificaciones ubicadas en los cascos históricos.

## **Artículo 12. Acceso a la información y su reutilización**

1. En el ejercicio del derecho de acceso a la información pública regulado en el Capítulo II del Título II de la Ley 3/2014, de 11 de septiembre, de Transparencia y Buen Gobierno de La Rioja, cualquier ciudadano podrá solicitar el acceso a la información contenida en los documentos y expedientes derivados de la tramitación de los procedimientos regulados en este reglamento.

2. El órgano competente adoptará las medidas necesarias para que la información obtenida como consecuencia de las competencias que tiene atribuidas, en especial la derivada de la gestión del Registro, pueda ser reutilizada en los términos de lo dispuesto en la Ley 37/2007, de 16 de noviembre, sobre reutilización de la información del sector público y del Decreto 19/2003, de 31 de mayo, por el que se regula la reutilización de la información en el sector público de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

## **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 concurra 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.

3. 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.

Artículo 55, modificado por artículo único-siete de Decreto 40/2018, de 23 de noviembre (BOR n° 141, de 30 de noviembre de 2018).

#### **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.

#### **Artículo 57. Servicios y suministros incluidos**

1. Dentro del precio estarán incluidos los siguientes servicios y suministros:

Limpieza y cambio de ropa de cama.

Conservación y mantenimiento, incluyendo el combustible necesario, en su caso, para la cocina, calentador de agua y calefacción.

Ascensor, cuando se trate de establecimientos y los alojamientos estén situados en edificios que tengan, además del bajo, tres o más pisos.

Agua fría y caliente permanente, gas y/o energía eléctrica.

2. Tendrán la consideración de servicios comunes, comprendidos en el precio del alojamiento:

Las piscinas, jardines y terrazas comunes.

Las hamacas, toldos, sillas, columpios y mobiliario propios de piscinas y jardines.

Los parques infantiles y sus instalaciones.

Los aparcamientos, cuando estén al aire libre no vigilados ni con plaza reservada.

#### **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.

Apartado 2 del artículo 58, modificado por artículo único-ocho de Decreto 40/2018, de 23 de noviembre (BOR nº 141, de 30 de noviembre de 2018).

*En proyecto: Se han instalado cerraduras electrónicas, tanto en la puerta de acceso al establecimiento como en las puertas de entrada de cada alojamiento. Se pondrá a disposición de los huéspedes un teléfono de contacto y las hojas de reclamaciones.*

#### **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.

Letra a) del artículo 59, modificada por artículo único-nueve de Decreto 40/2018, de 23 de noviembre (BOR nº 141, de 30 de noviembre de 2018).

*En proyecto: Cumple con esta condición. Todas las estancias vivideras de los apartamentos, (salones, cocinas, comedores) son exteriores. Los aseos del cuerpo interior también cuentan con ventana. Los aseos de las viviendas situadas en el cuerpo con fachada a la calle no tienen ventana. El resto de locales del edificio son todos exteriores a excepción de los aseos de las plantas bajas y los citados aseos de las viviendas con fachada a la calle.*

- 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 1,50x2,00 metros y de 0,90x2,00 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.
- 

Último guión de la letra b) del artículo 59, modificado por artículo único-diez de Decreto 40/2018, de 23 de noviembre (BOR nº 141, de 30 de noviembre de 2018).

*En Proyecto: Cumple esta condición. Todos los dormitorios de los apartamentos están equipados con una cama doble de dimensiones 1.50mx2.00m. Los colchones tienen una altura de 30cm en todos los casos. Las camas de todos los apartamentos son iguales. Se ha tomado la decisión de unificar el tamaño y escoger el de mayores prestaciones.*

*En el salón, todos los apartamentos cuentan con un sofá cama doble, cuyo colchón tiene unas dimensiones de 1.50mx2.00m, con altura de 15cm.*

*En todos los casos las camas cuentan con una mesilla con punto de luz individualizado para cada plaza de la cama. Los dormitorios también están equipados con una silla y un mueble tipo consola frente a las camas.*

*En todos los apartamentos cada dormitorio cuenta con un armario empotrado.*

*Cada dormitorio contará con una previsión de dos juegos de ropa de cama y de toallas por persona. Ver documentación gráfica adjunta.*

- 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 papelera. 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.

*En Proyecto: Los cuartos de baño del establecimiento cuentan todos con ventilación mecánica. Cada aseo está dotado de ducha, inodoro y lavabo. Tienen espejo en el lavabo, tomas de corriente eléctrica, papelera y carrito con ruedas bajo las encimeras para el guardado de enseres, además de papelera y escobilla para el inodoro.*

*Disponen de perchas para colgar toallas, tanto en la zona del lavabo como en la zona de la ducha. Se instalarán secadores de pelo en todos los apartamentos. Ver documentación gráfica adjunta.*

*En cuanto a las plazas y la cantidad de baños el establecimiento se organiza de la siguiente manera:*

**P1º \_ Vivienda de 1 dormitorio:** 1 aseo, máximo 4 plazas. 1 cama doble + 1 sofá cama doble. (+plaza supletoria)

**P2º \_ Vivienda de 2 dormitorios:** 1 aseo, 6 plazas. 2 camas dobles + 1 sofá cama doble. (+ plaza supletoria)

**P3º \_ Vivienda de 2 dormitorios:** 1 aseo, 6 plazas fijas, 2 camas dobles + 1 sofá cama doble. (+ plaza supletoria).

- 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.

*En Proyecto: El salón comedor está dotado del siguiente equipamiento en cada caso:*

**P1\_ Vivienda 1 dormitorio:** 1 sofá de 3 plazas +2 butacas, 2 mesillas de centro, 1 alfombra y 1 mesa de comedor con 4 sillas. 1 lámpara de pie.

**P2-P3\_Viviendas de 2 dormitorios:** 1sofá de 3 plazas, 2 butacas, 2 mesillas de centro, 1 alfombra y 1 mesa de comedor con 4 sillas. 1 lámpara de pie.

*Ver documentación gráfica adjunta.*

- 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.

Letra e) del artículo 59, modificada por artículo único-once de Decreto 40/2018, de 23 de noviembre (BOR nº 141, de 30 de noviembre de 2018).

*En Proyecto: Las cocinas están equipadas de la siguiente manera:*

*Armarios para víveres y menaje en todos los casos para 6 plazas. Cubo de basuras integrado en el mueble bajo el fregadero.*

*Un fregadero, placa de inducción de dos zonas, campana de extracción de humos, horno, microondas, frigorífico empanelado en los muebles.*

*Lavadora-secadora individual en todos los casos, también se han instalado lavavajillas en todas las unidades de alojamiento. Además, todos los apartamentos cuentan con pequeños electrodomésticos como tostadora, cafetera de cápsulas y plancha (+ tabla de planchado). Ver documentación gráfica adjunta.*

La existencia de una sala de lavandería común suplirá la exigencia de lavadora en los alojamientos.

Último párrafo del artículo 59, añadido por artículo único-doce de Decreto 40/2018, de 23 de noviembre (BOR nº 141, de 30 de noviembre de 2018).

## **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.

Artículo 60, modificado por artículo único-trece de Decreto 40/2018, de 23 de noviembre (BOR nº 141, de 30 de noviembre de 2018).

*En Proyecto: La capacidad en plazas de los alojamientos es de 16 plazas fijas y 9 plazas supletorias.*

## Artículo 61. Superficies mínimas

1. Las superficies mínimas de los apartamentos dependerán de que se trate de apartamentos completos o tipo estudio.

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 <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
habitación individual	10 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>
Salón comedor	16 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
Superficie de baño	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
Cocina (integrada o no)	8 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>.

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.

Letra a) del apartado 1 del artículo 61, modificada por artículo 1.8 de Decreto 15/2021, de 17 de febrero (BOR nº36, de 19 de febrero de 2021).

*En Proyecto: La altura mínima de todas las estancias de los alojamientos es 2.40m, reservada para las zonas de cocinas. El resto de estancias superan la altura mínima en todos los casos. Ver documentación gráfica adjunta.*

*En Proyecto: El establecimiento cuenta con 10 apartamentos, 9 de ellos completos y uno tipo estudio (PB A). Los apartamentos completos están compuestos de la siguiente manera. Ver documentación gráfica adjunta.*

*Las superficies de los alojamientos quedan englobadas dentro de la categoría de 2 llaves para las plantas alzadas, de la primera a la tercera. Se optará por asignar una única categoría al establecimiento completo, que en nuestro caso será la categoría general que ostentan la mayoría de los alojamientos: 2 llaves.*

**Apartamentos tipo estudio:** son aquellas unidades de alojamiento turístico compuestas por una pieza conjunta formada por sala de estar-comedor-dormitorio, un cuarto de baño y una cocina, ésta incorporada o no a la pieza conjunta, con las siguientes dimensiones mínimas:

Letra b) del artículo 61, modificada por artículo único-catorce de Decreto 40/2018, de 23 de noviembre (BOR nº 141, de 30 de noviembre de 2018).

Categorías	Tres llaves	Dos llaves	Una llave
Sala conjunta de estar-comedor-dormitorio	32 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>
Cocinas (incorporadas o no)	6 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
Superficie de baño	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>

*En Proyecto: El establecimiento no cuenta con apartamentos tipo estudio.*

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.

Apartado 2 del artículo 61, modificado por artículo único-quince de Decreto 40/2018, de 23 de noviembre (BOR nº 141, de 30 de noviembre de 2018).

*En Proyecto: No se instalarán camas supletorias en los segundos dormitorios de ninguno de los alojamientos. Se considerarán como supletorias la instalación de cunas bajo pedido, y camas individuales en los dormitorios dobles, en cantidad de 1. Alternativamente se instalará un sofá cama de dos plazas en el salón para cubrir estas plazas ya que la superficie de los salones cumple con el requerimiento de 3 metros cuadrados adicionales por cada cama supletoria. Al tratarse de camas transformables, no permanecerán montadas de manera permanente, sino que se utilizarán bajo requerimientos específicos. Ver documentación gráfica adjunta.*

3. El número de plazas supletorias no puede superar el 60% del número de plazas fijas.

*En Proyecto: Cumple con esta condición. Las plazas supletorias no superan el 60% del número de plazas fijas. Ver cuadro de capacidad adjunto.*

- Plazas fijas totales: 16 P
- Plazas supletorias totales: 9 P
- $16 P \times 1.6 (60\%) = 25.6 P$ , 25 plazas totales.
- *En Proyecto= 25P < 25.6 P CUMPLE.*

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.

Apartado 4 del artículo 61, añadido por artículo único-dieciséis de Decreto 40/2018, de 23 de noviembre (BOR nº 141, de 30 de noviembre de 2018).

*En Proyecto: No es de aplicación. Nuestro caso es un edificio de uso exclusivo en una parcela urbana, con uso residencial vivienda. Un edificio de viviendas existente.*

## 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 Proyecto: No es de aplicación por tratarse de un establecimiento que cuenta con tres (3 unidades) apartamentos para ser explotados. Por lo tanto, no corresponde. Aun así, al tratarse de una de una rehabilitación en un edificio existente del casco antiguo con un desnivel pronunciado entre las dos calles a las que recae, la accesibilidad de las zonas comunes queda garantizada a partir de la planta primera, ya que el ascensor no consigue salvar el medio nivel que lo separa de la planta baja, por lo tanto, el ascensor comunica las plantas de viviendas pero no comunica con la planta baja.*

## 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  Categoría modificada por artículo único-diecisiete de Decreto 40/2018, de 23 de noviembre (BOR nº 141, de 30 de noviembre de 2018).	sí	no	no
Aire acondicionado	sí	no	no
Calefacción	sí	sí	sí
Agua caliente	sí	sí	sí
Televisión	sí	sí	sí

Categoría	Tres llaves	Dos llaves	Una llave
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

*En Proyecto: El establecimiento objeto del proyecto se clasifica dentro de la categoría “2 Llaves”, pero esta clasificación responde a criterios de superficie, ya que se han tenido en cuenta las más tensionadas para la aplicación de la normativa. En el resto de aspectos y servicios el establecimiento supera ampliamente los específicos requeridos por las dos llaves. Ver documentación gráfica adjunta.*

*El establecimiento cuenta con los siguientes servicios:*

- *Ascensor que comunica las plantas de vivienda a partir de la planta primera.*
- *Una caja fuerte por cada alojamiento. En los apartamentos de dos dormitorios esta caja está instalada en el dormitorio de mayor superficie, el principal. Las cajas están empotradas en los armarios.*
- *Todas las viviendas que componen el establecimiento cuentan con instalación de calefacción por radiadores , en todas sus estancias.*
- *Todas las viviendas del establecimiento cuentan con instalación de agua caliente, generada por un aerotermo individual.*
- *Todas las viviendas cuentan con instalación de TV y telecomunicaciones con acceso a internet.*
- *Aparcamiento exclusivo para uso de los clientes: no tiene. Pero a pocos metros del acceso al edificio se encuentran el Parking de la Plaza del Ayuntamiento y el de la Plaza del Espolón.*
- *Cambio periódico de sábanas y toallas cada 4 días.*

*Al tratarse de una reconversión de un edificio de viviendas cuyas viviendas actualmente cuentan con cédula de habitabilidad recién concedida, los alojamientos cumplen con la normativa de habitabilidad de La Rioja, y el CTE. Por lo tanto, cumple y supera en algunos aspectos las condiciones requeridas por la normativa sectorial de Turismo.*

#### **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.

*En Proyecto: Cumple con esta condición, ver documentación gráfica adjunta. Se ha optado por la instalación de un ascensor con unos índices sonoros bajos. Se han instalado equipos con bajas emisiones sonoras. Ver documentación adjunta.*

#### **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.

### **SECCIÓN 3ª. Normas comunes**

#### **Artículo 68. Gestión**

La gestión de los establecimientos de apartamentos y de las viviendas de uso turístico puede realizarse tanto por personas físicas que no se dediquen profesional ni habitualmente a este cometido como por empresas gestoras, teniendo esta consideración las personas físicas o jurídicas, titulares o no de los alojamientos, que realicen de forma habitual y profesional la gestión de la cesión de los alojamientos.

*En Proyecto: Cumple con esta condición. La gestión del establecimiento será realizada por personas físicas que no serán los titulares de los alojamientos. Tendrán consideración de empresa gestora.*

#### **Artículo 69. Publicidad y placa identificativa**

Rúbrica del artículo 69, modificada por artículo único-veinte de Decreto 40/2018, de 23 de noviembre (BOR nº 141, de 30 de noviembre de 2018).

1. La publicidad de los alojamientos deberá ser veraz y objetiva, proporcionando al cliente la información necesaria sobre las características de aquéllos, las condiciones de uso y las

prestaciones que comprenden los servicios contratados, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto por las normas vigentes sobre publicidad y defensa del consumidor y del usuario.

2. Las características, las condiciones y las prestaciones que figuren en las ofertas o en la publicidad realizada serán exigibles por el usuario, aunque no figuren expresamente en el contrato celebrado.

3. En la comercialización y publicidad de las viviendas se deberá incluir la identificación de la inscripción en el registro de proveedores de servicios turísticos.

Apartado 3 del artículo 69, añadido por artículo único-veintiuno de Decreto 40/2018, de 23 de noviembre (BOR nº 141, de 30 de noviembre de 2018).

4. Será obligatorio colocar la placa identificativa descrita en el Anexo XIII en un lugar visible de la entrada a la vivienda.

Apartado 4 del artículo 69, añadido por artículo único-veintiuno de Decreto 40/2018, de 23 de noviembre (BOR nº 141, de 30 de noviembre de 2018).

*En Proyecto: Cumple con esta condición, al tratarse de un establecimiento de apartamentos turísticos la placa se instalará en la fachada del edificio.*

## **Artículo 70. Régimen de precios**

1. En la publicidad o propaganda de los alojamientos deberán figurar, de forma que no induzca a confusión, los servicios comprendidos en el precio del alojamiento y el precio de los servicios opcionales para el cliente.

2. El precio comprende el uso y goce del alojamiento y de los servicios e instalaciones anejas a él o comunes del establecimiento. La entrega del alojamiento, mobiliario, instalaciones y equipo se realizará en las debidas condiciones de limpieza y conforme a lo que se establezca en la reglamentación correspondiente.

3. En los establecimientos que no dispusieran de recepción y en las viviendas de uso turístico el titular está obligado a facilitar al usuario un teléfono y dirección de contacto para su localización, así como hojas de reclamaciones.

*En Proyecto: El establecimiento no dispone de recepción física ya que toda la gestión y acceso a los alojamientos se realiza de forma online y con códigos para cerradura electrónica. De todas formas, se pondrá a disposición de los usuarios un teléfono y dirección de contacto. Contará también con las perceptivas hojas de reclamaciones.*

## **Artículo 71. Prohibiciones a los usuarios**

Queda prohibido:

- Introducir muebles en el alojamiento o realizar obras o reparaciones en el mismo, por pequeñas que éstas fuesen, sin autorización escrita de la empresa.
- Alojar mayor número de personas que las que correspondan a la capacidad máxima fijada para el alojamiento.
- Ejercer la actividad de hospedaje en el alojamiento o destinarlo a fines distintos a aquellos para los que se hubiera contratado.
- Introducir materias o sustancias explosivas o inflamables u otras que puedan causar daño, peligro o molestias a los demás ocupantes del inmueble.
- Realizar cualquier actividad que atente contra las normas usuales de convivencia o el régimen normal de funcionamiento del alojamiento.
- Introducir animales contra la prohibición expresa del titular.
- Introducir aparatos o mecanismos que alteren sensiblemente el consumo de agua, energía eléctrica y combustible.

### **Decreto 15/2021, de 17 de febrero, por el que se modifica el Decreto 10/2017, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Turismo de La Rioja en desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja**

Mediante Decreto 10/2017, de 17 de marzo, se aprobó el Reglamento General de Turismo de La Rioja, que vino a sustituir al aprobado en marzo de 2011.

En 2018 hubo una primera modificación a través del Decreto 40/2018, de 23 de noviembre, que entre otras cosas, incluyó diversas modificaciones relativas a las características de los establecimientos de alojamiento, fundamentalmente de las viviendas de uso turístico, y adaptó la normativa relativa a las agencias de viaje como consecuencia de las exigencias de la Directiva sobre viajes combinados y servicios de viajes vinculados que luego fueron transpuestas mediante la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

Ahora, como consecuencia del enorme dinamismo del sector turístico, se requiere una nueva modificación con el objeto de adaptar el Reglamento de Turismo a las modificaciones de la Ley de Turismo de La Rioja introducidas a través de la Ley de Medidas Fiscales y Administrativas para 2020, y modificar aspectos puntuales de mejora técnica en la redacción de varios artículos y otros relativos a los establecimientos de alojamiento.



## **DECRETO**

### **Artículo 1**

Se modifican los siguientes artículos del 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, que tendrán la siguiente nueva redacción:

#### **1. Artículo 3.1**

Las actividades turísticas se desarrollarán con sujeción a la normativa sectorial que les sea de aplicación, en especial de la urbanística. El órgano o unidad competente en materia de turismo podrá solicitar en cualquier momento al titular de la actividad la documentación acreditativa del cumplimiento de la normativa correspondiente.

#### **2. Artículo 9.1**

Los proveedores de servicios turísticos deberán comunicar al órgano competente el inicio de su actividad conforme a los modelos del Anexo I de este reglamento.

#### **3. Artículo 9.3**

La comunicación de inicio de actividad permitirá ejercer ésta por tiempo indefinido desde el día de su presentación. La comprobación de la inexactitud, falsedad u omisión esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una comunicación, la no presentación de la misma o la denegación de inscripción en el Registro de Proveedores de Servicios Turísticos por incumplimiento de la normativa aplicable determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

A estos efectos se entiende por inexactitud, falsedad u omisión esencial la que hubiera fundamentado la inscripción en el registro de proveedores de servicios turísticos o, en su caso, hubiera servido para obtener una categoría superior del establecimiento.

#### **4. Artículo 13.3**

El precio que se publicite o divulgue por la prestación de un servicio turístico deberá ser final y completo, incluidos los impuestos correspondientes.

#### **5. Artículo 21.1**

1. Los proveedores tienen los derechos y obligaciones señalados en la Ley de Turismo de La Rioja, así como los que se concretan en este reglamento para cada una de las actividades turísticas.

El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Reglamento podrá considerarse infracción administrativa conforme a lo que disponga la Ley de Turismo de La Rioja.

## 6. Artículo 23.7

El desistimiento de la reclamación o la avenencia entre las partes podrá dar lugar al archivo de las actuaciones conforme a lo dispuesto en la Ley de Turismo de La Rioja.

## 8. Artículo 61.1.a)

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 <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
Habitación individual	10 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>
Salón comedor	16 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
Superficie de baño	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
Cocina (integrada o no.)	8 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>.

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.

## 9. Artículo 66.5

Las viviendas deberán tener cumplir, en todo caso, las condiciones mínimas exigibles por la normativa reguladora de las condiciones de habitabilidad de viviendas.

## Disposición adicional segunda

Cuando en un mismo inmueble convivan dos o más actividades turísticas de alojamiento, sean o no del mismo titular, deberán tener accesos interiores independientes y exclusivos a las zonas propias de la actividad, pudiendo compartir, únicamente, zonas comunes como portal, escalera, ascensor, aparcamiento e instalaciones deportivas o similares.

## DECRETO

Artículo Único. Modificación del 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

El Decreto 10/2017, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Turismo de La Rioja en desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja queda redactado como sigue:

### **Decreto 40/2018, de 23 de noviembre, por el que se modifica el Decreto 10/2017, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Turismo de La Rioja en desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja**

Mediante el Decreto 10/2017, de 17 de marzo, se aprobó un nuevo Reglamento General de Turismo de La Rioja que introdujo numerosos cambios de la normativa hasta entonces vigente regulando, entre otros muchos aspectos, actividades que carecían de cualquier regulación, como es el caso de las viviendas de uso turístico y los albergues de peregrinos.

A pesar del corto espacio de tiempo transcurrido desde la aprobación, ha surgido la necesidad de afrontar una nueva modificación del Decreto 10/2017, si bien por razones de mucho menor calado que las que motivaron la aprobación del nuevo Reglamento, porque en este caso se trata de modificaciones puntuales del articulado, derivadas de la experiencia y el conocimiento que proporciona la gestión diaria de la actividad y, el constante contacto con el sector turístico.

Sin perjuicio de lo anterior, y como novedad más relevante, se regula una nueva modalidad de alojamiento por medio de establecimientos que por sus características, en principio, no encajaban en ninguna de las categorías existentes, como son los complejos o conjuntos turísticos de alojamientos singulares e independientes en un entorno natural, a los que se ha dado la condición de establecimientos de apartamentos turísticos, con alguna particularidad, pero sujetos al mismo régimen que los campings en lo relativo a su ubicación.

En relación con las viviendas de uso turístico se introducen nuevas obligaciones, como la necesidad de su identificación por medio de una placa a la entrada de la vivienda y la de publicitar el número de registro en sus anuncios.

Se exige que las dependencias de la vivienda tengan la superficie mínima exigida en la norma reguladora de la cédula de habitabilidad y se introduce una limitación del número de plazas (dos por habitación y hasta un máximo de ocho). Asimismo, en las viviendas que formen parte de una comunidad de propietarios, se prohíbe ofertar servicios e instalaciones complementarios a los del alojamiento que pudieran causar molestias a los vecinos.

## **Siete**

Se modifica el artículo 55, que tendrá la siguiente redacción:

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.

3. 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."

*En Proyecto: Cumple con esta condición. En nuestro caso se trata de un establecimiento de apartamentos turísticos ocupando la totalidad de un edificio de uso exclusivo para la actividad, que cuenta con diez unidades de alojamiento.*

## **Ocho**

Se modifica el apartado 2 del artículo 58, que tendrá la siguiente redacción:

"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".

### **Nueve**

Se modifica la letra a) del artículo 59, que tendrá la siguiente redacción:

"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".

*En Proyecto: Cumple con esta condición. Ver documentación gráfica adjunta.*

### **Diez**

Se modifica el último guion de la letra b) del artículo 59, que tendrá la siguiente redacción:

"dos juegos de ropa de cama y de toallas por persona".

### **Once**

Se modifica la letra e) del artículo 59, que tendrá la siguiente redacción:

"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".

*En Proyecto: Cumple con esta condición. Ver justificación y documentación gráfica adjunta.*

### **Doce**

Se añade un párrafo final al artículo 59 con la siguiente redacción:

"La existencia de una sala de lavandería común suplirá la exigencia de lavadora en los alojamientos".

### Trece

Se da la siguiente nueva redacción al artículo 60:

"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".

### Catorce

Se da una nueva redacción a la letra b) del apartado 1 del artículo 61:

"b) Apartamentos tipo estudio: son aquellas unidades de alojamiento turístico compuestas por una pieza conjunta formada por sala de estar-comedor-dormitorio, un cuarto de baño y una cocina, ésta incorporada o no a la pieza conjunta, con las siguientes dimensiones mínimas:

Categorías	Tres llaves	Dos llaves	Una llave
Sala conjunta de estar-comedor-dormitorio	32 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>
Cocinas (incorporadas o no)	6 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
Superficie de baño	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>

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 metros 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".

### Quince

Se da una nueva redacción al apartado 2 del artículo 61:

"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".

#### **Dieciséis**

Se añade un apartado 4 al artículo 61 con la siguiente redacción:

"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".

#### **Diecisiete**

En el artículo 63, se modifica la exigencia de "Caja fuerte general" por "Caja fuerte general o individual", siendo exigible únicamente en los apartamentos de tres llaves.

#### **Veinte**

Se modifica la rúbrica del artículo 69 con la siguiente redacción:

"Publicidad y placa identificativa".

### **ANEXO V. PLACA IDENTIFICATIVA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS.**

Ver Anexo V en la página 3639 del [Boletín Oficial de La Rioja nº 34, de 22 de marzo de 2017](#)

#### **Requisitos**

Cumplir los establecimientos de apartamentos turísticos los requisitos generales y, en su caso, los requisitos de cada categoría establecidos en la Sección 1ª del Capítulo II del Título I, así como las normas de funcionamiento reguladas en la Sección 3ª.

## Distintivos

En todos los establecimientos de apartamentos turísticos será obligatoria la exhibición en la parte exterior de la entrada principal y en un lugar visible de una placa identificativa y normalizada, indicando su categoría.

## NORMATIVA

[Ley 2/2001, de 31 de mayo](#), de Turismo de La Rioja.

[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

[Decreto 40/2018, de 23 de noviembre](#), por el que se modifica el Decreto 10/2017, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Turismo de La Rioja en desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja

[Corrección de errores del Decreto 40/2018, de 23 de noviembre, por el que se modifica el Decreto 10/2017, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Turismo de La Rioja en desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja](#)

[Decreto 15/2021, de 17 de febrero](#), Por el que se modifica el Decreto 10/2017, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Turismo de La Rioja en desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja.

## Concepto

Se consideran establecimientos de apartamentos turísticos los inmuebles integrados al menos por 3 unidades de alojamiento que ocupen bien la totalidad de un edificio, una planta entera o una parte diferenciada del inmueble y que sean destinados de forma habitual al alojamiento turístico.

## Clasificación

Los establecimientos de apartamentos turísticos dependiendo de sus instalaciones y servicios, se clasificarán en las categorías de tres, dos y una llave.

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.

En la comunicación de inicio de actividad, los prestadores deberán clasificar los establecimientos de apartamentos turísticos, con indicación de la categoría pretendida.



La clasificación estará sujeta a un control a posteriori de los requisitos exigidos en la normativa vigente.

### **Comunicación de inicio**

1. Los proveedores que vayan a realizar la actividad turística de alojamiento en establecimientos de apartamentos turísticos, deberán comunicar al órgano competente en materia de turismo el inicio de su actividad, según el modelo oficial, que estará disponible en la página web del Gobierno de La Rioja, [www.larioja.org](http://www.larioja.org), en el apartado guía de impresos, en la oficina del SAC y sus delegaciones, y en la Dirección General de Turismo.
2. La comunicación de inicio de actividad dirigida al órgano competente en materia de turismo, permitirá ejercer la actividad por tiempo indefinido, desde el día de su presentación de forma telemática mediante el uso de los sistemas de firma electrónica conforme la Ley 11/2007, de 22 de junio o en alguno de los lugares indicados en el art. 6 del Decreto 58/2004, de 29 de octubre, por el que se regula el Registro en el ámbito de la Administración General de la Comunidad Autónoma de La Rioja y sus organismos públicos.

www.larioja.org



Gobierno  
de La Rioja

Desarrollo Autonómico

Centro Tecnológico La Fombera  
Avda. Zaragoza, 21  
26071-Logroño. La Rioja.  
Teléfono: 941 291 100

Turismo  
Código Dir 3: A17014410

### **COMUNICACIÓN DE INICIO DE ACTIVIDAD DE ESTABLECIMIENTOS DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS**

#### **Datos del solicitante:**

Nombre y apellidos \_\_\_\_\_ N.I.F ó C.I.F. \_\_\_\_\_

Dirección \_\_\_\_\_ Localidad \_\_\_\_\_ C.P. \_\_\_\_\_

Teléfono \_\_\_\_\_ e.mail \_\_\_\_\_

Actúa en representación: SÍ ☐ NO ☐

#### **Datos del representado:**

Nombre y apellidos \_\_\_\_\_ N.I.F ó C.I.F. \_\_\_\_\_

Dirección \_\_\_\_\_ Localidad \_\_\_\_\_ C.P. \_\_\_\_\_

Teléfono \_\_\_\_\_ e.mail \_\_\_\_\_

#### **Datos del establecimiento:**

Nombre \_\_\_\_\_ Dirección \_\_\_\_\_




Localidad \_\_\_\_\_ C.P. \_\_\_\_\_ Tel. \_\_\_\_\_

e.mail \_\_\_\_\_

#### **ASUNTO:**

Apertura ☐ Cambio de titular ☐ Cambio de denominación ☐ Ampliación o Reformas ☐

NÚMERO DE APARTAMENTOS \_\_\_\_\_ PLAZAS \_\_\_\_\_

CATEGORÍA		
 <input type="checkbox"/>	 <input type="checkbox"/>	 <input type="checkbox"/>

En \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

#### **Firma**

De conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, le informamos que los datos recabados en la solicitud serán incluidos en el fichero "Registro de Proveedores de Servicios Turísticos", cuya finalidad es el registro de las empresas, los establecimientos, las profesiones turísticas y de cualquier persona o entidad que presta servicios de carácter turístico existentes en la Comunidad Autónoma de La Rioja y que tengan su sede central, delegación o establecimiento en la misma, una vez concedida la correspondiente clasificación cuando ésta sea procedente. Le informamos que los datos sólo podrán cederse a la sociedad pública La Rioja Turismo, S.A.U.; a los órganos y entidades para los que exista obligación de cesión por disposición legal y en los casos en que usted preste consentimiento expreso. En cualquier momento podrá ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión y oposición, así como solicitar la limitación del tratamiento o realizar la portabilidad de sus datos. Asimismo tiene derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos como autoridad de control. La Dirección General de Turismo o el órgano que ejerza las competencias en materia de turismo es el órgano responsable del tratamiento y, como tal, el órgano al que deberá dirigirse en el ejercicio de sus derechos antes mencionados. Su Dirección se encuentra en la web "larioja.org".



**Gobierno  
de La Rioja**

### DATOS A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN

Correo electrónico para recibir el aviso de la puesta a disposición de la notificación:

\_\_\_\_\_

#### Sujetos no obligados a recibir las notificaciones por medios electrónicos

Marque con una "X" el medio por el que desea recibir las notificaciones

☐ **Deseo ser notificado/a de forma electrónica y**

- ☐ Dispongo de una dirección electrónica habilitada en el sistema de notificaciones electrónicas del Gobierno de La Rioja.
- ☐ No dispongo de una dirección electrónica habilitada en el sistema de notificaciones electrónicas del Gobierno de La Rioja, por lo que solicito el alta en el referido sistema, señalando a estos efectos la dirección de correo electrónico indicada para el aviso de la puesta a disposición de la notificación.

☐ **Deseo ser notificado por correo postal en la siguiente dirección:**

Tipo de vía: \_\_\_\_\_ Vía: \_\_\_\_\_ Número: \_\_\_\_\_

Bloque: \_\_\_\_\_ Escalera: \_\_\_\_\_ Piso: \_\_\_\_\_ Puerta: \_\_\_\_\_

Provincia: \_\_\_\_\_ Municipio: \_\_\_\_\_

Código Postal: \_\_\_\_\_ Teléfono: \_\_\_\_\_ Teléfono móvil: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

#### Sujetos obligados a recibir las notificaciones por medios electrónicos\*

Marque con una "X" si dispone o no de dirección electrónica habilitada

- ☐ Dispongo de una dirección electrónica habilitada en el sistema de notificaciones electrónicas del Gobierno de La Rioja.
- ☐ No dispongo de una dirección electrónica habilitada en el sistema de notificaciones electrónicas del Gobierno de La Rioja, por lo que solicito el alta en el referido sistema, señalando a estos efectos la dirección de correo electrónico indicada para el aviso de la puesta a disposición de la notificación.



### 3 MEMORIA AMBIENTAL

- Antecedentes. Análisis del entorno.
- Descripción de la actividad. Superficies Actividad
- Características Técnicas de la actividad (constructivas)
- Densidades de ocupación. Incendio.
- Horario de Funcionamiento
- Iluminación de emergencia
- Emisión de Humos, gases y olores
- Residuos
- Producción Sonora. Medidas de Protección contra Ruidos y Vibraciones
- Patrimonio Histórico
- Climatización
- Ventilación
- Agua caliente
- Incendio. Repercusiones Ambientales y Medidas Correctoras
- Incidencias sobre la Movilidad del tráfico en la zona. Demanda de aparcamiento generada
- Incidencia en la interrelación con otras actividades
- Accesibilidad

#### ANTECEDENTES

El edificio donde se desarrollará la actividad de Apartamentos Turísticos está situado en la Calle OLLERÍAS Nº3, en el casco antiguo de Logroño. El edificio tiene fachada también hacia la calle San Juan Nº20.

También tiene acceso muy cercano al Parking subterráneo de la plaza del Ayuntamiento, ubicado a metros del edificio. Todas estas particularidades hacen que sea una localización excelente para desarrollar una actividad turística.

El edificio que nos ocupa tiene fachada a dos calles del casco antiguo, con acceso rodado restringido. Se trata de un edificio de Viviendas, de PB+3 alturas, en una parcela entre medianeras, que cuenta con una vivienda por planta. En total tiene tres viviendas, una por planta., todas con cédula de habitabilidad emitida y vigente a la fecha de la presente solicitud. El edificio fue objeto de una reforma integral recientemente acabada, y centrada en la mejora de la eficiencia energética del mismo.

A través de este documento se justificará, conforme a la normativa de aplicación, que la actividad que nos ocupa, Establecimiento de Apartamentos Turísticos no altera las condiciones medioambientales de su entorno. Como queda recogido en la Ley 6/2017 del 8 de mayo, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja, Intervención Administrativa Ambiental, y en el Decreto 62/2006 de 10 de noviembre, Reglamento de Desarrollo del Título I "Intervención Administrativa", en el ANEXO V: Actividades sometidas a Licencia Ambiental: A) Actividades turísticas, 1) Alojamientos turísticos (en todas sus modalidades.), es requisito normativo la obtención de Licencia Ambiental para el desarrollo de la actividad.

El cambio de uso en este caso no conlleva la realización de obras ya que se ajusta a los estándares normativos requeridos.

## **DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD**

La Licencia Ambiental se solicita para poner en marcha un Establecimiento de Apartamentos Turísticos en Uso Residencial vivienda, ocupando la totalidad de un edificio de viviendas existente, recientemente reformado íntegramente. Se trata de un edificio de uso exclusivo para el desarrollo de la actividad.

De acuerdo con la Ley 2/2001 de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja, Decreto 10/2017 de 17 de marzo, en el que se desarrolla el Reglamento General de Turismo de la Rioja, se trata de una actividad turística destinada a proporcionar servicios de alojamiento.

En el Artículo 2 del citado Decreto, queda definida como

a) Actividad de alojamiento, que se clasifican en diferentes grupos de establecimientos:

- Establecimientos de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico.

La propuesta se estructura en torno a una serie de requerimientos normativos en materia de Medio Ambiente que quedan debidamente justificados en las presentes memorias. Ver documentación adjunta.

## **Horario de funcionamiento**

El horario de funcionamiento previsto será el habitual de este tipo de alojamientos turísticos, operando de forma continua durante todo el año.

## **Producción Sonora**

La clasificación territorial de las áreas acústicas está basada en los usos del suelo, por lo tanto, el proyecto que nos ocupa estaría dentro del Área Acústica TIPO I: Uso Residencial.

El nivel de emisión sonora de la actividad, será asimilable al generado por un uso doméstico, derivado de actividades como conversaciones de voces humanas, televisión, dispositivos sin producción de ruidos, utilización del mobiliario fijo y móvil y de las instalaciones propias derivadas de la actividad como la climatización o la ventilación, completamente equiparables, como ya se ha dicho, a las de tipo doméstico sin otra particularidad. No se prevé instalar ningún equipo de producción sonora. En todos estos aspectos los apartamentos turísticos generan el mismo nivel sonoro que una vivienda.

## **Aforo de la actividad**

Para determinar el aforo de la actividad se ha tenido en cuenta tanto el CTE-DBSI, como la reglamentación específica de Turismo. (ver justificación adjunta).

El aforo total del establecimiento será de 25 plazas entre plazas fijas y las generadas por la incorporación de camas supletorias. Las plazas fijas suman 16 y las supletorias 9, ver documentación gráfica.

### **Características del entorno**

La actividad se desarrollará ocupando un edificio de viviendas completo, ofertando un total de 3 apartamentos, situados uno en cada planta, uno de ellos una vivienda de un dormitorio + salón, y dos de dos dormitorios + salón, completando las 3 viviendas.

El edificio linda en ambos laterales con medianiles de otros bloques residenciales, y tiene fachada en sus lados cortos a dos calles, como ya se ha dicho. La anchura libre frente a las dos fachadas del bloque es amplia y suficiente para el acceso de bomberos.

El acceso al edificio se produce por la planta baja de la calle Ollerías, a través del portal del bloque. Una vez dentro, encontramos el acceso a las viviendas de las plantas altas, a través del ascensor y la escalera general del bloque.

Al tratarse de una actividad de uso Residencial, no se prevé que pueda causar ningún tipo de incidencia ni molestia en su entorno inmediato, una zona que es mayoritariamente residencial, sin ningún tipo de protección acústica especial fuera de la asignada por su uso característico.

### **Repercusiones Ambientales y Medidas Correctoras**

#### **Emisión humos, gases y olores**

Las emisiones de los apartamentos se limitan a las campanas de extracción de las cocinas, se trata de emisiones de tipo doméstico. Las extracciones de las cocinas, así también como las ventilaciones correspondientes a los aseos y a las bajantes se han conducido hasta la cubierta, donde emergen recogidas dentro de sendas chimeneas. Las medidas para el control de las emisiones generadas por el establecimiento se adecuan a lo dispuesto en la normativa vigente.

#### ACS y Climatización

Para la producción del agua caliente sanitaria necesaria para el funcionamiento de la actividad, se ha optado por la instalación de un sistema de Aerotermia individual para cada vivienda, colocado dentro de uno de los armarios de la cocina. El sistema de producción y distribución de agua caliente sanitaria se produce mediante una bomba de calor aerotermia aire-agua monofásica compacta, (energía alternativa) individual para cada vivienda que genera el 100% de la producción de agua caliente sanitaria. Para ello, se ha colocado un aerotermo marca ARISTON modelo NUOS EVO A+ de 80 litros de capacidad colgado sobre una de las paredes de la cocina cuyas dimensiones son 1629x 515mm (altura, ancho). Cada aerotermo cuenta con un sistema de ventilación compuesto por una tubería de extracción de aire realizada en PVC blanco de 125mm de diámetro que discurre por el interior del falso techo hasta salir al patio central del edificio a través de una rejilla color negra y una toma de aire que se realiza directamente del ambiente donde se ubica mediante una rejilla colocada en el frente del mueble de cocina de cada vivienda.

La climatización se realiza a través de un sistema individual de caldera de condensación (a gas) con elementos terminales radiadores repartidos en cada una de las estancias de las viviendas.

## Ventilación

Cada vivienda dispone de una Instalación de ventilación mecánica controlada (VMC) individualizada con el fin de poder garantizar una ventilación permanente de forma controlada. Esta ventilación se ha realizado mediante un grupo de ventilación individual de bajo consumo y bajo nivel sonoro marca SIBER, modelo VMC AMC 3V autorregulable de 43x34x15cm, colocado oculto en el interior del falso techo desmontable del baño compuesto por dos embocaduras de aspiración cuyos diámetros son de 80mm para la extracción de baños (realizada con tubo flexible) y de 125mm para la de la zona de cocinas (realizada con tubería de acero helicoidal). Para la extracción del aire hacia el exterior de la vivienda, cuenta con una salida de 125mm de diámetro a la que se conecta una tubería de acero galvanizado helicoidal que discurre oculta por el interior de los falsos techos hasta salir al patio central del edificio a través de una rejilla color negra.

## **Medidas para la regulación de Vertidos y Limpieza de los Espacios Públicos**

Al tratarse de una actividad destinada exclusivamente para el alojamiento de personas, se prevé que genere residuos ordinarios asimilables a los domésticos, de un uso residencial vivienda. Residuos urbanos entre los que se incluyen: papel, cartón, envases, vidrio, material de oficina, residuos orgánicos procedentes de los huéspedes y alimentos. La recogida de residuos queda justificada en el Documento Básico correspondiente del CTE, DB-HS2, Recogida y evacuación de residuos.

## **Medidas de Protección contra Ruidos y Vibraciones**

Se aplicarán de forma general los criterios del CTE DB-HR ya que tanto la actividad que nos ocupa, así como también las instalaciones que le dan servicio, no presuponen una contaminación acústica especial.

Al tratarse de una actividad asimilable en todo a un uso residencial no se prevé que genere niveles sonoros distintos a los emitidos por un uso doméstico.

Se ha prestado especial atención a la ejecución de las instalaciones mecánicas de ventilación del establecimiento, optando por unidades extremadamente silenciosas. Las unidades exteriores se han instalado sobre elementos anti-vibratorios como Neoprenos separadores o silentblock. La Protección frente el Ruido queda justificada en el Documento Básico correspondiente del CTE, DB-HR.

## **Medidas de Protección contra Incendios**

Las medidas de protección contra incendios previstas para el desarrollo de la actividad se adecuarán a lo dispuesto en la normativa que lo justifica, y que se adjuntan en la justificación del CTE correspondiente. Aun así, el uso "Apartamentos Turísticos en uso Residencial Vivienda" no supone cambio de uso para el CTE, en relación al DB-SI. Ver anexo adjunto con justificación CTE completo.

## **DB-SI / ANEJO A / Terminología**

### **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.

## **Apartamentos Turísticos**

Ver comentario Apartamentos turísticos en edificios de uso residencial vivienda vinculado a: “III Criterios generales de aplicación, punto 5”. 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.*

## **Apartamentos Turísticos en Uso Residencial Vivienda**

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. Documento Básico SI en caso de Incendio Anejo A. Terminología. (P. 81) 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 m<sup>2</sup>) 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.

*La ocupación prevista para el desarrollo de la actividad de “Establecimiento de Apartamentos Turísticos en Uso Residencial Vivienda” es de 16 personas en plazas fijas, y 9 personas en plazas supletorias, lo que suma un total de 25 personas. La existencia de 9 plazas supletorias significa que pueden estar o no, son plazas variables.*

*El incremento en la ocupación generado por la actividad es bajo, y no genera modificaciones o aumento de las medidas de protección contra incendio en relación a las ya implementadas para un uso residencial vivienda que quedan suficientemente justificadas en las memorias adjuntas.*

## **Incidencias sobre la Movilidad del tráfico en la zona**

No se supone que el desarrollo de la actividad que nos ocupa, “Apartamentos Turísticos” pueda ejercer ningún tipo de influencia sobre el tráfico rodado de la zona, al tratarse de una actividad de muy baja incidencia con un aforo también muy limitado. El principal cliente de la actividad es el turismo, gente de paso en estancias cortas, en las que no todos se desplazan con vehículo propio. No se prevén aglomeraciones. Por otro lado, el edificio se encuentra en una calle con el acceso rodado restringido a carga y descarga por las mañanas, y el resto del día es semipeatonal.

## **Demanda de aparcamiento generada**

El establecimiento de Apartamentos Turísticos se encuentra emplazado en el Centro de la ciudad, el casco antiguo, una zona urbana que dispone de servicios de aparcamiento cercano, a escasos metros de la puerta de acceso al edificio, concretamente el Parking de la Plaza del ayuntamiento por un lado y el de la plaza del Espolón. También cuenta con acceso fácil y cómodo tanto al transporte público para moverse por la ciudad como la cercanía a la estación de tren y la de autobuses, a las que se puede acceder caminando.

La actividad en sí misma no genera una demanda complementaria de aparcamiento en la zona dada su escasa entidad, en cualquier caso, no mayor a la generada por un uso residencial habitual. Las comunicaciones para moverse en autobuses urbanos son cercanas. Y el edificio se encuentra situado muy cerca tanto de la estación de tren como de la actual estación de autobuses. Todos estos condicionantes hacen que no se prevea un aumento de la demanda de aparcamiento ocasionado por la actividad, más allá del que ocasionaría un uso residencial vivienda como los de la zona.

## **Incidencia en la Interrelación con otras actividades**

Al tratarse de un uso asimilable al de referencia de la zona, que es residencial vivienda y como ya se ha dicho, de baja densidad de ocupación, no se prevé que genere ningún tipo de interferencia con el funcionamiento habitual de las actividades que se desarrollan en esta zona de la ciudad.

## **Accesibilidad**

Al tratarse de una rehabilitación de un edificio del casco antiguo, con un marcado desnivel entre las dos calles a las que recae el edificio y el requerimiento de tener que mantener los huecos de fachadas y por tanto las alturas de los forjados no ha sido viable bajar el ascensor hasta la planta baja (que se encuentra medio nivel más alta que la planta baja sobre la calle San Juan. Por lo tanto, el ascensor no comunica la planta baja con el resto de plantas, sino que arranca a partir de la planta primera hasta la planta tercera, teniendo que salvar una serie de escalones para llegar a él. Al contar con un número reducido de alojamientos (tres), y encontrarse por debajo de los diez alojamientos requeridos para destinar uno para personas con movilidad reducida, no es requisito que existan viviendas accesibles. Dada la geografía de la implantación del edificio en el casco antiguo no es físicamente viable conectar la planta baja (medio nivel más baja que la primera) con las plantas de las viviendas por medio del ascensor.

## **JUSTIFICACIÓN CTE**

### **Código Técnico de la Edificación**

**CALLE OLLERÍAS Nº3 (ACCESO PORTAL)  
Y CALLE SAN JUAN 20 (ACCESO LOCAL)  
26001 LOGROÑO**

## **6.1.-HE.- AHORRO DE ENERGÍA**

### **6.1.- DB-HE0. LIMITACIÓN DE CONSUMO ENERGÉTICO**

No es de aplicación por no tratarse de un edificio de nueva construcción; ni ser una ampliación donde se incremente más de un 10% la superficie o el volumen construido de la unidad o unidades de uso sobre las que se intervenga (cuando la superficie útil total ampliada supere los 50 m<sup>2</sup>); ni tratarse de una reforma en las que se renueven de forma conjunta las instalaciones de generación térmica y más del 25% de la superficie total de la envolvente térmica final del edificio.

### **6.2.- DB-HE1. LIMITACIÓN DE LA DEMANDA ENERGÉTICA**

No es de aplicación por no tratarse de un edificio de nueva construcción; ni ampliación; ni cambio de uso; ni ser una reforma.

### **6.3.-DB-HE2. RENDIMIENTO DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS.**

El edificio en cuestión cumple con las condiciones requeridas en este apartado ya que dispone de las instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes.

### **6.4.-DB-HE3. EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS INSTALACIONES DE ILUMINACIÓN.**

No es de aplicación por no ser un edificio de nueva construcción; ni constituir una renovación o ampliación de una parte de la instalación; ni tratarse de un cambio de uso característico del edificio; ni tratarse de un cambio de actividad en alguna de las zonas del edificio existente.

### **6.5.-DB-HE4. CONTRIBUCIÓN MÍNIMA DE ENERGÍA RENOVABLE PARA CUBRIR LA DEMANDA DE AGUA CALIENTE SANITARIA**

No es de aplicación por no tratarse de un edificio de nueva construcción; ni un edificio existente en el que se reforme íntegramente, bien el edificio en sí, o bien, la instalación de generación térmica; ni tratarse de un cambio de uso característico; ni ser una ampliación con una demanda de ACS superior a 5.000 l/día, que supongan un incremento superior al 50% de la demanda inicial;

### **6.6.- DB-HE5. GENERACIÓN MÍNIMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

No es de aplicación por no ser un edificio de nueva construcción, ni una ampliación de un edificio existente, ni un edificio que se reforma íntegramente, ni un caso donde se produzca un cambio de uso característico del mismo superando los 3.000m<sup>2</sup> de superficie construida.

## **6.2. DB-HS SALUBRIDAD**

El edificio existente de viviendas cumple con todas las condiciones requeridas por este apartado.

### **6.3.- HR PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO.**

Se trata de un edificio de viviendas existente entre medianeras ubicado en el Casco Antiguo de Logroño.

En nuestro caso, para la implantación de la actividad de apartamentos turísticos no es necesaria la realización de obras. Por lo tanto, no es de aplicación.

### **6.4. DB-SI SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO**

Este Documento Básico (DB) tiene por objeto establecer reglas y procedimientos que permiten cumplir las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio. Las secciones de este DB se corresponden con las exigencias básicas SI 1 a SI 6. 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 "Seguridad en caso de incendio".

Tanto el objetivo del requisito básico como las exigencias básicas se establecen en el artículo 11 de la Parte 1 de este CTE y son los siguientes:

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.

#### **Ámbito de aplicación.**

El CTE se aplicará a las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, siempre y cuando dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados. La posible incompatibilidad de aplicación deberá justificarse en el proyecto y, en su caso, compensarse con medidas alternativas que sean técnica y económicamente viables.

El ámbito de aplicación de este DB es el que se establece con carácter general para el conjunto del CTE en su artículo 2 (Parte I) excluyendo 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”*.

Por lo tanto, es de aplicación.

### **Criterios generales de aplicación.**

En las 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 establecidas en este DB. Con estos criterios generales no se pretende que cualquier intervención, en la que se mantenga el uso, suponga la total adecuación del edificio al DB (lo que en muchos casos sería imposible) sino que haya proporcionalidad entre el alcance constructivo de la intervención y el grado de mejora de las condiciones de seguridad en caso de incendio que se lleve a cabo.

Si la reforma altera la ocupación o su distribución con respecto a los elementos de evacuación, la aplicación de este DB debe afectar también a éstos. Si la reforma afecta a elementos constructivos que deban servir de soporte a las instalaciones de protección contra incendios, o a zonas por las que discurren sus componentes, dichas instalaciones deben adecuarse a lo establecido en este DB.

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

En una obra de ampliación de un edificio, a la parte ampliada se le debe aplicar el DB SI como a una obra de nueva planta, pero considerándola parte integrante del edificio ampliado. Por ejemplo, dicha parte deberá contar las instalaciones de protección que sean exigibles conforme a SI 4 al edificio ampliado, aunque no sea obligatorio instalarlas también en la parte preexistente. A la parte preexistente se le debe aplicar el DB SI conforme a los criterios que se establecen para las obras de reforma en los puntos 6, 7 y 8 del apartado III de su Introducción, es decir: a los elementos que se modifiquen con la obra de ampliación, siempre que dicha aplicación suponga una mayor adecuación al DB SI. A los elementos de evacuación que vayan a servir a la zona ampliada. A las instalaciones de protección contra incendios, si la obra afecta a los elementos constructivos que les sirvan de soporte en un grado tal que haga justificable y proporcionada la actualización o la implantación de la instalación de que se trate.

### **TIPO DE PROYECTO**

Se trata de un proyecto de Actividad para Establecimiento de Apartamentos Turísticos en uso residencial vivienda, un edificio existente que ha sido reformado de forma integral recientemente. La actividad destinará el edificio completo para su explotación. Ver documentación gráfica adjunta.

### **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.

### **Apartamentos turísticos**

Ver comentario *“Apartamentos turísticos en edificios de uso residencial vivienda”* vinculado a III Criterios generales de aplicación, punto 5. 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.

Este no es nuestro caso por no tratarse de apartamentos turísticos tipo apartotel dotados con servicios y zonas comunes, sino de *“Apartamentos turísticos en edificios de uso residencial vivienda”*. Ver definición a continuación.

### **Apartamentos turísticos en uso residencial vivienda**

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 m<sup>2</sup>) 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.

Cumple con esta condición ya que se trata de un establecimiento de apartamentos turísticos en edificio de uso residencial vivienda completo, (3 viviendas), *por lo que una reconversión a dicha actividad no se considera un cambio de uso a efectos del CTE*. La ocupación de los apartamentos aumenta ligeramente al ser utilizados bajo un régimen turístico. Ver cuadro y justificación adjunta.

El aforo del edificio bajo un régimen turístico, es de 16 personas en plazas fijas y 9 personas supletorias.

#### **6.4.1. DB-SI 1 PROPAGACIÓN INTERIOR.**

##### **6.4.1.1. Compartimentación en sectores de incendio. Tabla 1.1**

Los edificios se deben compartimentar en sectores de incendio según las condiciones que se establecen en la tabla 1.1 de esta Sección. 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.

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 de esta Sección. Como alternativa, cuando, conforme a lo establecido en la Sección SI 6, se haya adoptado el tiempo equivalente de exposición al fuego para los elementos estructurales, podrá adoptarse ese mismo tiempo para la resistencia al fuego que deben aportar los elementos separadores de los sectores de incendio. Según lo establecido en la tabla 1.1 del DB SI 1 para edificios cuyo uso sea *Residencial Vivienda*, la superficie construida de todo sector de incendio no debe exceder de 2.500m<sup>2</sup>, así como los elementos que separan las diferentes viviendas entre sí deben ser, al menos EI60. Como en el caso que nos ocupa la superficie construida es menor que la que estipula la norma, se considera a todo el edificio como un solo sector de incendios.

Según la tabla 1.2 del DBSI 1, *para Residencial Vivienda*, la resistencia al fuego que deben tener tanto las paredes como los techos que separan al sector considerado del resto del edificio, siendo su uso previsto para plantas sobre rasante en edificio con altura de evacuación menor a 15m deberá ser EI 60.

En nuestro caso, al tratarse de un edificio existente entre medianeras de uso de *Residencial Vivienda* y que cuenta con una altura de evacuación inferior a 15m, cumple con dichos requerimientos.

##### **6.4.1.2. Locales y Zonas 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. Los locales y las zonas así clasificados deben cumplir las condiciones que se establecen en la tabla 2.2.



Los locales destinados a albergar instalaciones y equipos regulados por reglamentos específicos, tales como transformadores, maquinaria de aparatos elevadores, calderas, depósitos de combustible, contadores de gas o electricidad, etc. se rigen, además, por las condiciones que se establecen en dichos reglamentos. Las condiciones de ventilación de los locales y de los equipos exigidas por dicha reglamentación deberán solucionarse de forma compatible con las de compartimentación establecida en este DB. A los efectos de este DB se excluyen los equipos situados en las cubiertas de los edificios, aunque estén protegidos mediante elementos de cobertura. En el caso que nos ocupa, el edificio no presenta ninguna zona de riesgo especial.

#### **6.4.1.3. Espacios ocultos. Paso de instalaciones a través de elementos de compartimentación de incendios.**

La compartimentación contra incendios de los espacios ocupables tienen continuidad en los espacios ocultos, tales como patinillos, cámaras, falsos techos, suelos elevados, etc., salvo cuando éstos estén compartimentados respecto de los primeros al menos con la misma resistencia al fuego, pudiendo reducirse ésta a la mitad en los registros para mantenimiento.

Se limita a tres plantas y a 10 m el desarrollo vertical de las cámaras no estancas en las que existan elementos cuya clase de reacción al fuego no sea B-s3,d2, BL-s3,d2 ó mejor, aunque esta limitación no es aplicable a los “shunt”, a los patinillos verticales para instalaciones, bajantes, etc. o a las cámaras de los falsos techos o de los suelos elevados. Se aplica a cámaras no estancas estrechas contenidas entre dos capas de un elemento constructivo. En estas, la inclusión de barreras E 30 se puede considerar un procedimiento válido para limitar el desarrollo vertical.

La resistencia al fuego requerida para los elementos de compartimentación de incendio, se mantienen 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 cm<sup>2</sup>.

Se pueden considerar como suficientemente estancos (y por tanto a cuyas bajantes no les sería exigible la clasificación de reacción al fuego) los patinillos que estén delimitados por un cerramiento que al menos tenga la resistencia al fuego exigida a los elementos que atraviesa (ya sean sectores, elementos de separación entre viviendas, etc.) incluso en los puntos en los que dicho cerramiento es atravesado por instalaciones cuya sección de paso exceda de 50 cm<sup>2</sup>, y cuyos registros, caso de existir, tengan al menos el 50% de dicha resistencia al fuego.

Por otra parte hay que tener en cuenta que si una bajante (o cualquier otra instalación vertical) cuyo paso a través de los forjados obligados a cumplir una función compartimentadora de incendios mantiene la resistencia al fuego exigible a estos (ya sea mediante dispositivo intumescente, compuerta automática, etc.) la estanquidad del cerramiento del patinillo que la contiene, incluso la propia existencia de dicho cerramiento, es indiferente y a la bajante en cuestión no le sería exigible una clasificación de reacción al fuego conforme a la tabla 4.1 de SI 1-4.

La aplicación de SI 1-3.3 a los forjados que separan viviendas, pero que no separen sectores de incendio, se puede flexibilizar en lo que se refiere a los desagües de inodoros que atraviesan dichos forjados, puntos en los que no es preciso cumplir la condición EI 60 exigible al conjunto del forjado. La misma flexibilidad se puede aplicar a las acometidas de dichos desagües a los patinillos verticales que contienen las bajantes.

En todos los casos en que los patinillos de las instalaciones excedan de 50cm<sup>2</sup> de superficie de paso se han dispuesto estranguladores o dispositivos intumescentes de obturación que actuarán en caso de incendio cerrando el paso y evitando la propagación del fuego.

#### 6.4.1.4. Reacción al fuego de elementos constructivos, decorativos y de mobiliario.

Todos los elementos constructivos 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).

Reacción al fuego		
SITUACIÓN DEL ELEMENTO	Revestimiento (1)	
	Techos y paredes (2)(3)	Suelos (2)
Zonas ocupables (4)	C-s2, d0	EFL
Aparcamientos y recintos de riesgo especial (5)	B-s1,d0	BFL-s1
Espacios ocultos no estancos, tales como patinillos, falsos techos y suelos elevados, (excepto los existentes dentro de las viviendas) etc. o que, siendo estancos, contengan instalaciones susceptibles de iniciar o de propagar un incendio	B-s3,d0	BFL-s2 (6)
<p><i>Notas:</i></p> <p>(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.</p> <p>(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'.</p> <p>(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.</p> <p>(4) Excepto en falsos techos existentes en el interior de las viviendas.</p> <p>(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.</p>		

En el caso que nos ocupa todos los elementos constructivos, decorativos y de mobiliario cumplen con las condiciones de reacción al fuego que se establecen en el DB-SI, con lo que el riesgo de

inicio y propagación del fuego disminuye notablemente. Se cumple entonces, con la tabla 4.1 del DB-SI sección SI 1.

## **6.4.2. SI 2 PROPAGACIÓN EXTERIOR.**

### **6.4.2.1. Medianerías y fachadas.**

Los elementos verticales separadores del edificio respecto de otro edificio son al menos EI 120. El ángulo que forman las fachadas de nuestro edificio con los edificios colindantes es como mínimo de 180° por lo que en todos los casos existen una distancia mayor de la que exige la norma entre sus huecos y los de los edificios colindantes medidos en proyección horizontal, por lo tanto, cumple.

Con el fin de limitar el riesgo de propagación exterior vertical del incendio por fachada entre dos sectores de incendio o bien hacia la escalera protegida, la fachada es al menos EI60, en una franja de 1 m de altura como mínimo medida sobre el plano de la fachada. La clase de reacción al fuego de los materiales que ocupan más del 10% de la superficie del acabado exterior de las fachadas es B-s3, d2 hasta una altura de 3,5m como mínimo.

### **6.4.2.2. Cubiertas**

El edificio cumple con esta condición.

## **6.4.3. SI 3 EVACUACIÓN DE LOS OCUPANTES.**

### **6.4.3.1. Compatibilidad de los elementos de evacuación.**

Los elementos de evacuación del edificio no deben cumplir ninguna condición especial de las definidas en el apartado 1 (DB SI 3), al no estar previsto en él ningún establecimiento de uso 'Comercial' o 'Pública Concurrencia', ni establecimientos de uso 'Docente', 'Hospitalario', 'Residencial Público' o 'Administrativo', de superficie construida mayor de 1500 m.

Cumple con esta condición ya que se trata de un establecimiento de apartamentos turísticos en edificio de uso residencial vivienda completo, (3 viviendas), *por lo que una reconversión a dicha actividad no se considera un cambio de uso a efectos del CTE.*

### **6.4.3.2. Cálculo de ocupación, salidas y recorridos de evacuación.**

Para calcular la ocupación deben tomarse los valores de densidad de ocupación que se indican en la tabla 2.1 en función de la superficie útil de cada zona, salvo cuando sea previsible una ocupación mayor o bien cuando sea exigible una ocupación menor en aplicación de alguna disposición legal de obligado cumplimiento, como puede ser en el caso de establecimientos hoteleros, docentes, hospitales, etc...

A efectos de determinar la ocupación, se debe tener en cuenta el carácter simultáneo o alternativo de las diferentes zonas de un edificio, considerando el régimen de actividad y de uso previsto para el mismo.

En la tabla 3.1 se indica el número de salidas que debe haber en cada caso, como mínimo, así como la longitud de los recorridos de evacuación hasta ellas.

Las densidades de ocupación que establece la tabla 2.1 de SI 3-2 para el conjunto de una planta o zona y para algunos usos como el que nos ocupa: *Residencial Vivienda*, son las mínimas aplicables para configuraciones típicas y tienen en cuenta las superficies proporcionales normales que dichas configuraciones tienen de zonas de circulación, aseos, etc. No obstante, como el propio artículo indica, cuando sea previsible una ocupación mayor debe aplicarse esta. Cuando la configuración no sea típica, por ejemplo porque la planta contenga grandes archivos, muchas salas de reuniones de gran superficie, grandes zonas de circulación, etc., la aplicación de dichas densidades globales de planta o zona puede conducir a ocupaciones poco realistas, tanto por exceso como por defecto, por lo que en tales casos se debe calcular la ocupación de la planta diferenciando zonas y teniendo en cuenta que algunas de ellas es posible que no aporten ocupación propia: archivos, vestíbulos y zonas de circulación, almacén, etc.

El cálculo de la ocupación del edificio se resuelve 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 una de sus plantas. Se ha tomado las densidades de ocupación correspondientes a “*Residencial Vivienda*”.

Densidad Ocupación para Uso Residencial Vivienda = 20 m<sup>2</sup> /persona

Densidad Ocupación para Apartamentos turísticos en Uso Residencial Vivienda, ver cuadro de capacidad adjunto.

#### **6.4.3.3.-Número de salidas y recorridos de evacuación.**

En la tabla 3.1 del DB-SI3, se definen el número de salidas que debe haber en cada caso, como mínimo, así como la longitud de recorridos de evacuación hasta ellas.

Nuestro caso se trata de un edificio existente cuyo uso es el de *Residencial Vivienda*, que cuenta con una única salida del edificio y una ocupación inferior a 100 personas, por lo que cumple los requerimientos de la norma respecto del número de salidas.

Respecto de la longitud de recorridos de evacuación hasta una salida de planta, en ningún caso supera los 25 metros fijados por la norma al considerarse como salida de planta el arranque de la escalera existente en cada una de las mismas por no presentar un área del hueco del forjado mayor a la superficie en planta de dicha escalera en más de 1,30m<sup>2</sup>, ni presentar ningún tipo de comunicación con las demás plantas a través de huecos distintos. En la planta baja la longitud que existe desde la salida de cada uno de los apartamentos hasta la salida del edificio es en todos los casos inferior a 25m por lo que se cumple con el requerimiento respecto de longitud de recorridos.

#### **6.4.3.4.-Dimensionado de los medios de evacuación.**

El dimensionado de los elementos de evacuación debe realizarse conforme a lo que se indica en la Tabla 4.1 *“Dimensionado de los elementos de la evacuación”* Sección SI 3 Evacuación de ocupantes.

El edificio cuenta con una única salida hacia el exterior que se calcula considerando la ocupación total del mismo que son 25 personas y el ancho mínimo dispuesto por la norma:

La anchura de toda hoja de puerta no debe ser menor que 0,60 m, ni exceder de 1,23 m. Se cumple con esta condición.

#### **Puerta de salida en planta baja.**

En nuestro caso, el edificio cuenta de una salida al exterior con una puerta cuya luz es de 1,30m compuesta por una hoja practicable de 1,00m y otra menor de 0,30m, tal como se refleja en la documentación gráfica adjunta.

#### **Pasillos y Rampas.**

El edificio no cuenta con pasillos en las zonas comunes. En cada una de las plantas alzadas existe un rellano, en el que desembarcan la escalera general y el ascensor, cuya anchura es de 1,20m desde la planta 1ª hasta la planta 3ª. Por lo tanto, para la capacidad de evacuación que tiene que asumir, cumple con la norma.

Todos los elementos de evacuación cumplen con lo establecido en la Tabla 4.1 del DB-SI3 *“Dimensionado de los elementos de evacuación”*.

Según la Tabla 4.2. *“Capacidad de evacuación de las escaleras en función de su anchura”* la anchura para una escalera no protegida de evacuación descendente puede ser utilizada por 160 ocupantes, por lo tanto, la escalera existente del edificio cumple con esta condición.

#### **6.4.3.5.-Protección de las escaleras.**

El edificio tiene una escalera existente en buen estado de conservación para una evacuación descendente que salva una altura de evacuación menor a 14m, por esta razón, en el uso que nos ocupa (Residencial Vivienda), se considera como una escalera no protegida.

#### **6.4.3.6.-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:

a) 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.

b) prevista para más de 50 ocupantes del recinto o espacio en el que esté situada.

Para la determinación del número de personas que se indica en a) y b) se deberán tener en cuenta los criterios de asignación de los ocupantes establecidos en el apartado 4.1 de esta Sección.

El sentido de apertura no depende del carácter de la salida, ni del tipo de ocupante, sino del número de ocupantes que la van a utilizar:

Para más de 50 personas en el entorno (recinto) de la puerta o más de 100 llegando secuencialmente (más de 200 en uso vivienda) la puerta debe abrir en el sentido de la evacuación.

En los demás casos no se condiciona el sentido de apertura. No obstante, hay que tener en cuenta que cuando el mecanismo sea de barra conforme a UNE EN 1125 sólo es posible la apertura en el sentido de evacuación.

En el caso que nos ocupa, la puerta de salida ubicada en la planta baja evacuará un total de 25 personas, por lo que no existe una evacuación mayor a 100 personas llegando secuencialmente (más de 200 en uso vivienda) ni mayor a 50 ocupantes desde todos los puntos de cada planta, por lo tanto, la puerta puede abrir hacia el interior. El mecanismo de apertura de la puerta será de manilla desde el interior.

#### **6.4.3.7.- Señalización de los medios de evacuación.**

Las señales de evacuación utilizadas están 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 m<sup>2</sup>, 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

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.

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.

El sector cumple con las condiciones requeridas por la norma respecto de la Señalización de los medios de evacuación.

#### 6.4.3.8.- Control del humo de incendio.

En los casos que se indican a continuación se debe instalar un sistema de control del humo de incendio capaz de garantizar dicho control durante la evacuación de los ocupantes, de forma que ésta se pueda llevar a cabo en condiciones de seguridad:

- a) Zonas de uso Aparcamiento que no tengan la consideración de aparcamiento abierto;
- b) Establecimientos de uso Comercial o Pública Concurrencia cuya ocupación exceda de 1000 personas;
- c) Atrios, cuando su ocupación en el conjunto de las zonas y plantas que constituyan un mismo sector de incendio, exceda de 500 personas, o bien cuando esté previsto para ser utilizado para la evacuación de más de 500 personas. No es de aplicación de acuerdo al uso y la ocupación.

#### 6.4.3.9.- Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio.

Si bien se trata de un edificio cuyo uso es el de *Residencial Vivienda*, al tener una altura de evacuación inferior a 28m, no es de aplicación.

### 6.4.4. SI 4 INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

#### 6.4.4.1.- 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.

Dotación de instalaciones de protección contra incendios en los sectores de incendio					
Dotación	Extintores portátiles <sup>(1)</sup>	Bocas de incendio equipadas	Columna seca	Sistema de detección y alarma	Instalación automática de extinción
<b>EN GENERAL/ RESIDENCIAL PÚBLICO</b>					
Norma	SÍ	No	No	No	No
Proyecto	SÍ	No	No	No	No
<b>Notas:</b> <sup>(1)</sup> Se indica el número de extintores dispuestos en cada sector de incendio. Con dicha disposición, los recorridos de evacuación quedan cubiertos, cumpliendo la distancia máxima de 15 m desde todo origen de evacuación, de acuerdo a la tabla 1.1, DB SI 4. Los extintores que se han dispuesto, cumplen la eficacia mínima exigida: Polvo ABC (eficacia mínima 21A - 113B).					

Atendiendo a lo indicado en la Tabla 1.1. de la sección DB-SI 4, con carácter general, existe un extintor de eficacia mínima 21A-113B cada 15 metros como máximo de recorrido en cada planta, desde todo origen de evacuación. Además, en la zona de armarios eléctricos existe un extintor de incendio portátil de CO2 de 5Kg.

El emplazamiento de los extintores permitirá que sean fácilmente visibles y accesibles, estarán situados próximos a los puntos donde se estime mayor probabilidad de iniciarse el incendio, a ser posible próximos a las salidas de evacuación y preferentemente sobre soportes fijados a paramentos verticales, de modo que la parte superior del extintor quede, como máximo, a 1,70 metros sobre el suelo. 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. Asimismo, se colocará un extintor en las zonas de riesgo especial si las hubiere. 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.

*El edificio cuenta con un extintor en cada uno de los rellanos de las plantas alzadas, y también en la zona del portal y los armarios eléctricos. Por lo tanto, cumple con esta condición. Ver documentación adjunta.*

#### **6.4.4.2.- Señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios.**

Todos los extintores están señalizados mediante una señal definida en la norma UNE 23033-1.

La dimensión de dicha señal, dependiendo de la distancia de observación, será:

De 210 x 210 mm cuando la distancia de observación no es superior a 10 m.

De 420 x 420 mm cuando la distancia de observación está comprendida entre 10 y 20 m.

De 594 x 594 mm cuando la distancia de observación está comprendida entre 20 y 30 m.

Esta señal será visible, incluso en caso de fallo en el suministro eléctrico del alumbrado normal, mediante el alumbrado de emergencia o por fotoluminiscencia.

Para las señales foto-luminiscentes, 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.

Se Cumple con esta condición.

#### **6.4.5. SI 5 INTERVENCIÓN DE LOS BOMBEROS.**

##### **6.4.5.1.- Condiciones de aproximación y entorno.**



Los viales de aproximación de los vehículos de los bomberos a los espacios de maniobra cumplen las condiciones exigidas a las mismas:

- a) anchura mínima libre 3,5 m;
- b) altura mínima libre o gálibo 4,5 m;
- c) capacidad portante del vial 20 kN/m<sup>2</sup>.

En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para circulación de 7,20 m

Se puede acceder al edificio a través de la calle Ollerías.

#### **6.4.5.2.-Entorno de los edificios.**

Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 m deben disponer de un espacio de maniobra para los bomberos que cumpla las siguientes condiciones 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:

- a) anchura mínima libre: 5 m
- b) altura libre: la del edificio
- c) separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio
  - 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
- d) distancia máxima hasta los accesos al edificio necesarios para poder llegar hasta todas sus zonas: 30 metros.
- e) pendiente máxima 10% f) resistencia al punzonamiento del suelo 100 kN sobre 20 cm  $\phi$

Se considera que las condiciones de aproximación y el entorno del edificio permiten la actuación de los bomberos sin dificultad. El edificio, debido a su ubicación en el centro del Casco Antiguo de Logroño, posee sobre la calle Ollerías una franja mayor a 3,5 metros y accesibilidad adecuada para una intervención, por lo tanto, cumple con esta condición.

#### **6.4.5.3.- Accesibilidad por fachada.**

El caso que nos ocupa cumple con todas estas condicionantes tal como queda reflejado en la documentación gráfica adjunta.

### **6.4.6. SI 6 RESISTENCIA AL FUEGO DE LA ESTRUCTURA.**

#### **6.4.6.1.-Generalidades.**

No se interviene en ningún elemento estructural ya que no se ejecutará ningún tipo de obra.

### **6.5. DB-SUA SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD**

Este documento básico (DB) tiene por objeto establecer reglas y procedimientos que permiten cumplir las exigencias básicas de seguridad de utilización y accesibilidad. Las secciones de este DB se corresponden con las exigencias básicas SUA1 a SUA9. 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 “Seguridad de utilización y accesibilidad”.

### **Ámbito de aplicación**

El ámbito de aplicación de este DB es el que se establece con carácter general para el conjunto del CTE en el artículo 2 de la parte 1. Su contenido se refiere únicamente a las exigencias básicas relacionadas con el requisito básico “Seguridad de utilización y accesibilidad”. También deben cumplirse las exigencias básicas de los demás requisitos básicos, lo que se posibilita mediante la aplicación del DB correspondiente a cada uno de ellos.

## **6.5.1. DB-SUA1 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAÍDAS.**

### **6.5.1.1.-Resbaladidad de los suelos**

No es de aplicación al no estar incluido el uso *Residencial Vivienda* entre los usos a los que les es de aplicación este apartado, ya que el establecimiento de apartamentos turísticos en uso residencial vivienda no supone un cambio de uso para el CTE. De todas maneras, para posicionarse del lado de la seguridad, se ha optado por instalar en todas las viviendas (unidades de alojamiento) suelo cerámico similar madera Clase 2, en todos los locales de las viviendas, sin distinción de húmedos o secos.

Con el fin de limitar el riesgo de resbalamiento, los suelos de los edificios o zonas de uso Residencial Público, Sanitario, Docente, Comercial, Administrativo y Pública Concurrencia, excluidas las zonas de ocupación nula definidas en el anejo SI A del DB SI, tendrán una clase adecuada conforme al punto 3 de este apartado. Las zonas de ocupación nula a las que se refiere este apartado son aquellas que responden a la definición de zonas de ocupación nula del DB SI, independientemente de si tienen una ocupación asignada en la tabla 2.1 (densidades de ocupación de la Sección SI 3 del DB SI), es decir, se trata de zonas en las que la presencia de personas sea ocasional o relacionadas con el mantenimiento.

Según la tabla 1.2 del DBSUA 1, todas las zonas interiores secas que cuenten con superficies de pendiente menor que el 6%, que en nuestro caso se consideran tanto la zona del portal de acceso como las zonas comunes de cada una de las plantas; contarán con una clase adecuada, como mínimo y en función de su localización de valor 1 o 2 en el caso de las escaleras, por lo que según la tabla 1.1 del DBSUA 1, “*Clasificación de los suelos según su resbaladidad*”, el valor de la Resistencia al deslizamiento  $R_d$  estará entre 15 y 35 para los de valor 1; y entre 35 y

45 en el caso de las escaleras. Todos los materiales utilizados cumplen con las exigencias del este DB 2.1.3.

### **Zonas húmedas en entradas**

La condición exigida a las entradas de los edificios tiene como objetivo proporcionar una zona de transición entre la zona exterior húmeda y la zona interior seca en la que la suela del calzado pierda humedad de forma progresiva. Esto puede conseguirse:

- Mediante una zona en el interior del edificio que suponga un recorrido de al menos 6 m desde la entrada con un suelo menos deslizante, con las condiciones que se exigen para las zonas interiores húmedas.
- Mediante un elemento tipo felpudo capaz de absorber el agua del calzado, en cuyo caso la dimensión del elemento debe asegurar que, con el paso normal de una persona, ambos pies entran en contacto con el elemento, siendo preferible al menos dos contactos con cada pie. Para ello, se puede considerar que una dimensión de 2 m en el sentido de la marcha es suficiente para cubrir cualquier tipo de tránsito.

Como solución alternativa, se puede reducir esta dimensión si el diseño de la entrada reduce la longitud del paso, como, por ejemplo, cuando se entra a través de puertas giratorias o de puertas situadas en mitad de un felpudo. A estos efectos, las zonas exteriores cubiertas (porches, soportales, marquesinas, etc.) no se pueden considerar como zona transición dado que en ellas es difícil controlar la humedad del suelo y el efecto de secado del calzado.

En el caso del edificio en cuestión se cumple con esta condición.

### **6.5.1.2.-Discontinuidades del pavimento**

Excepto en zonas de uso restringido o exteriores y con el fin de limitar el riesgo de caídas como consecuencia de traspies o de tropiezos, todos los suelos cumplen con lo expuesto en el punto 2 del DB SUA1.

### **6.5.1.3.-Desniveles**

#### **6.5.1.3.1.-Protección de los desniveles**

Con el fin de limitar el riesgo de caída, existen barreras de protección en los desniveles, huecos y aberturas (tanto horizontales como verticales) balcones, ventanas, etc. con una diferencia de cota mayor que 55 cm, excepto cuando la disposición constructiva haga muy improbable la caída o cuando la barrera sea incompatible con el uso previsto. Además, en todas las zonas de uso público se facilita la percepción de las diferencias de nivel que no excedan de 55 cm y que sean susceptibles de causar caídas, mediante diferenciación visual y táctil. En todos los casos, esta diferenciación comienza a 25 cm del borde, como mínimo. Se cumple con este apartado.

#### **6.5.1.3.2.-Características de las barreras de protección**

**-Altura:** Todas las barreras de protección que presenta el edificio tanto en las fachadas exteriores como en las fachadas al patio, tendrán como mínimo, una altura de 1,10m ya que en la mayoría de los casos presentan una diferencia de cota mayor a 6m.

En el caso de la barrera de protección que presenta la escalera existente, tendrá una altura de 0,90m ya que no presenta ningún hueco mayor de 0,40m.

**-Resistencia:** Estas barreras tendrán una resistencia y una rigidez suficiente para resistir la fuerza horizontal establecida en el apartado 3.2.1 del DB SE-AE, en función de la zona en que se encuentren.

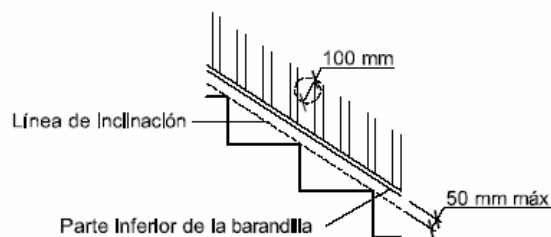
**-Características constructivas:** No puedan ser fácilmente escalables:

En cualquier zona de los edificios de uso *Residencial Vivienda*, las barreras de protección, incluidas las de las escaleras y rampas, estarán diseñadas de forma que no puedan ser fácilmente escaladas por los niños, para lo cual:

- En la altura comprendida entre 30 cm y 50 cm 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.

- En la altura comprendida entre 50 cm y 80 cm sobre el nivel del suelo no existirán salientes que tengan una superficie sensiblemente horizontal con más de 15 cm de fondo.

- No tengan aberturas que puedan ser atravesadas por una esfera de 10cm de diámetro, exceptuándose las aberturas triangulares que forman la huella y la contrahuella de los peldaños con el límite inferior de la barandilla, siempre que la distancia entre este límite y la línea de inclinación de la escalera no exceda de 5cm.



**Figura 3.2 Línea de inclinación y parte inferior de la barandilla**

En el caso del edificio en cuestión se cumple con esta condición.

#### **6.5.1.4.-Escaleras y rampas.**

##### **6.5.1.4.1.-Escaleras de uso general.**

En el caso del edificio en cuestión se cumple con esta condición.

### **Peldaños.**

En tramos rectos, la huella medirá 28 cm como mínimo. En tramos rectos o curvos la contrahuella medirá 13 cm como mínimo y 18,5 cm como máximo, excepto en zonas de uso público, así como siempre que no se disponga ascensor como alternativa a la escalera, en cuyo caso la contrahuella medirá 17,5 cm, como máximo.

En el caso que nos ocupa, la escalera existente tiene un promedio de huella de 28cm (sin contar la medida de la proyección vertical de la huella del peldaño superior) y un promedio de contrahuella de 16cm, por lo que cumple con la norma. La huella H y la contrahuella C cumplirán a lo largo de una misma escalera la relación siguiente:

$$54 \text{ cm} \leq 2C + H \leq 70 \text{ cm}$$

$$54 \text{ cm} \leq 2 \times 16 + 28 \leq 70 \text{ cm}$$

$$54 \text{ cm} \leq 60 \leq 70 \text{ cm}$$

*La escalera general del edificio, cumple con esta condición.*

### **Tramos.**

Cada tramo tendrá 3 peldaños como mínimo. La máxima altura que puede salvar un tramo es 2,25 m en zonas de uso público, así como siempre que no se disponga ascensor como alternativa a la escalera, y 3,20 m en los demás casos.

La anchura útil del tramo se determinará de acuerdo con las exigencias de evacuación establecidas en el apartado 4 de la Sección SI 3 del DB-SI y será, como mínimo, la indicada en la tabla 4.1. “Escaleras de uso general. Anchura útil mínima de tramo en función del uso”. Esta tabla indica que para un uso *Residencial Vivienda*, la anchura útil mínima de tramo en función del uso de la escalera del edificio para un número menor o igual a 50 personas, será como mínimo de 1,00m. En todo el desarrollo de la escalera existente del edificio, su anchura de la escalera estará libre de obstáculos. 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 12 cm de la pared o barrera de protección.

*En nuestro caso todos los tramos de la escalera existente cumplen con estas condiciones tal como queda reflejado en la documentación gráfica.*

De todas formas, en edificios existentes, cuando se trate de instalar un ascensor que permita mejorar las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad (nuestro caso), se puede admitir una anchura menor siempre que se acredite la no viabilidad técnica y económica de otras alternativas que no supongan dicha reducción de anchura y se aporten las medidas complementarias de mejora de la seguridad que en cada caso se estimen necesarias.

*En el caso que nos ocupa y con el objeto de mejorar las condiciones de accesibilidad, el edificio cuenta con un ascensor que nace en la primera planta y termina en la tercera. Debido que el*

*proyecto original era una rehabilitación de edificio ubicado en el centro del Casco Antiguo de Logroño, no ha sido posible hacer que el ascensor llegue a la planta baja.*

#### **Mesetas.**

Las mesetas dispuestas entre tramos de una escalera con la misma dirección tendrán al menos la anchura de la escalera y una longitud medida en su eje de 1 m, como mínimo, condición que cumple la escalera existente.

En el caso del edificio en cuestión se cumple con esta condición.

#### **Pasamanos.**

Los tramos de la escalera del edificio en cuestión que salven una altura mayor que 55 cm dispondrán de pasamanos al menos en un lado. Al no presentar en ninguno de los tramos una anchura libre mayor de 1,20m, no es necesario pasamanos a ambos lados. El pasamanos estará a una altura comprendida entre 90 y 110 cm, será firme y fácil de asir, estará separado del paramento al menos 4 cm y su sistema de sujeción no interferirá el paso continuo de la mano.

En el caso del edificio en cuestión se cumple con esta condición..

#### **Rampas.**

El edificio no cuenta con rampas, por lo tanto, *se cumple con esta condición.*

#### **6.5.1.5.-Limpieza de los acristalamientos exteriores.**

En edificios de uso *Residencial Vivienda*, los acristalamientos que se encuentren a una altura de más de 6 m sobre la rasante exterior con vidrio transparente cumplirán las condiciones que se indican a continuación, salvo cuando sean practicables o fácilmente desmontables, permitiendo su limpieza desde el interior:

a) toda la superficie exterior del acristalamiento se encontrará comprendida en un radio de 0,85 m desde algún punto del borde de la zona practicable situado a una altura no mayor de 1,30 m. (véase figura 5.1); b) los acristalamientos reversibles estarán equipados con un dispositivo que los mantenga bloqueados en la posición invertida durante su limpieza.

*Todos los acristalamientos del edificio en cuestión son practicables y en todos los casos podrán limpiarse fácilmente desde el interior o desde el exterior según su posición en planta, por lo tanto, cumple con la norma.*

#### **6.5.2.-DB-SUA2 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE IMPACTO O ATRAPAMIENTO.**

##### **6.5.2.1.-Impacto**

##### **6.5.2.1.1.-Impacto con elementos fijos.**

Todas las alturas libres de paso en zonas de circulación son de 2,20m como mínimo. En los umbrales de las puertas la altura libre es en todos los casos de 2,00m como mínimo. No existe

ningún elemento saliente en las paredes que supere 15 cm entre la altura de 15 cm y 2,20, por lo tanto, no hay riesgo de impacto.

#### **6.5.2.1.2.-Impacto en elementos practicables.**

Según la norma, excepto en zonas de uso restringido, las puertas de recintos que no sean de ocupación nula situadas en el lateral de los pasillos cuya anchura sea menor que 2,50 m se dispondrán de forma que el barrido de la hoja no invada el pasillo (véase figura 1.1). En pasillos cuya anchura exceda de 2,50 m, el barrido de las hojas de las puertas no debe invadir la anchura determinada, en función de las condiciones de evacuación, conforme al apartado 4 de la Sección SI 3 del DB SI.

*En nuestro caso, no existen puertas cuyo barrido invada alguno de los pasillos.*

#### **6.5.2.1.3.-Impacto con elementos frágiles.**

Todos los cristales existentes en las áreas con riesgo de impacto que se indican en el punto 2 siguiente de las superficies acristaladas que no dispongan de una barrera de protección conforme al apartado 3.2 de SUA 1, tendrán una clasificación de prestaciones X(Y)Z determinada según la norma UNE-EN 12600:2003 cuyos parámetros cumplan lo que se establece en la tabla 1.1. del DB SUA 2 “Valor de los parámetros X(Y)Z en función de la diferencia de cota” Todas las partes vidriadas de puertas y ventanas estarán constituidas por elementos laminados o templados que resistan sin rotura un impacto de nivel 3, conforme al procedimiento descrito en la norma UNE EN 12600:2003.

#### **6.5.2.1.4.-Impacto con elementos insuficientemente perceptibles.**

No es de aplicación por estar incluidas en el interior de las viviendas. De todas formas, todos los cristales serán de seguridad. Ver plano de Carpinterías del proyecto original.

#### **6.5.2.2-Atrapamiento**

Las puertas correderas de los baños se embuten dentro de un tabique de placas de cartón yeso, por lo que se cumple con esta condición.

### **6.5.3.-B-SUA3 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE APRISIONAMIENTO EN RECINTOS.**

#### **6.5.3.1.-Aprisionamiento.**

Según lo requerido por la norma, 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.

En el caso del edificio en cuestión se cumple con esta condición.

#### **6.5.4.-DB-SUA4 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR ILUMINACIÓN INADECUADA.**

##### **6.5.4.1.-Alumbrado normal en zonas de circulación**

Todas las zonas disponen de una instalación de alumbrado capaz de proporcionar, una iluminancia mínima de 20 lux en zonas exteriores y de 100 lux en zonas interiores. El factor de uniformidad media es del 40% como mínimo.

##### **6.5.4.2.-Alumbrado de emergencia**

El edificio dispone de un alumbrado de emergencia que, en caso de fallo del alumbrado normal, suministra 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, por lo tanto, se cumple con este apartado.

*Cumple con esta condición, ver documentación gráfica adjunta.*

#### **Posición y características de las luminarias.**

Con el fin de proporcionar una iluminación adecuada las luminarias cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Se situarán al menos a 2 m por encima del nivel del suelo;
- b) Se dispondrá una en cada puerta de salida y en posiciones en las que sea necesario destacar un peligro potencial o el emplazamiento de un equipo de seguridad. Como mínimo se dispondrán en los siguientes puntos:
  - en las puertas existentes en los recorridos de evacuación;
  - en las escaleras, de modo que cada tramo de escaleras reciba iluminación directa;
  - en cualquier otro cambio de nivel;
  - en los cambios de dirección y en las intersecciones de pasillos;

*Cumple con esta condición, ver documentación gráfica adjunta.*

#### **Características de la instalación.**

La instalación será fija, estará provista de fuente propia de energía y debe entrar automáticamente en funcionamiento al producirse un fallo de alimentación en la instalación de alumbrado normal en las zonas cubiertas por el alumbrado de emergencia. Se considera como fallo de alimentación el descenso de la tensión de alimentación por debajo del 70% de su valor nominal.

El alumbrado de emergencia de las vías de evacuación debe alcanzar al menos el 50% del nivel de iluminación requerido al cabo de los 5 s y el 100% a los 60 s.



La instalación cumplirá las condiciones de servicio que se indican a continuación durante una hora, como mínimo, a partir del instante en que tenga lugar el fallo:

- a) En las vías de evacuación cuya anchura no exceda de 2 m, la iluminancia horizontal en el suelo debe ser, como mínimo, 1 lux a lo largo del eje central y 0,5 lux en la banda central que comprende al menos la mitad de la anchura de la vía. Las vías de evacuación con anchura superior a 2 m pueden ser tratadas como varias bandas de 2 m de anchura, como máximo.
- b) En los puntos en los que estén situados los equipos de seguridad, las instalaciones de protección contra incendios de utilización manual y los cuadros de distribución del alumbrado, la iluminancia horizontal será de 5 lux, como mínimo.
- c) A lo largo de la línea central de una vía de evacuación, la relación entre la iluminancia máxima y la mínima no debe ser mayor que 40:1.
- d) Los niveles de iluminación establecidos deben obtenerse considerando nulo el factor de reflexión sobre paredes y techos y contemplando un factor de mantenimiento que englobe la reducción del rendimiento luminoso debido a la suciedad de las luminarias y al envejecimiento de las lámparas.
- e) Con el fin de identificar los colores de seguridad de las señales, el valor mínimo del índice de rendimiento cromático Ra de las lámparas será 40.

#### **Iluminación de las señales de seguridad**

La iluminación de las señales de evacuación indicativas de las salidas y de las señales indicativas de los medios manuales de protección contra incendios y de los de primeros auxilios, deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) La luminancia de cualquier área de color de seguridad de la señal debe ser al menos de 2 cd/m<sup>2</sup> en todas las direcciones de visión importantes;
- b) La relación de la luminancia máxima a la mínima dentro del color blanco o de seguridad no debe ser mayor de 10:1, debiéndose evitar variaciones importantes entre puntos adyacentes;
- c) La relación entre la luminancia Lblanca, y la luminancia Lcolor >10, no será menor que 5:1 ni mayor que 15:1.
- d) Las señales de seguridad deben estar iluminadas al menos al 50% de la iluminancia requerida, al cabo de 5 s, y al 100% al cabo de 60 s.

#### **6.5.5.-DB-SUA5. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR SITUACIONES DE ALTA OCUPACIÓN.**

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. En todo lo relativo a las condiciones de evacuación les es también de aplicación la Sección SI 3 del Documento Básico DB-SI, por lo tanto, no es de aplicación.

#### **6.5.6.-DB-SUA6. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE AHOGAMIENTO.**

Esta Sección es aplicable a las piscinas de uso colectivo, salvo a las destinadas exclusivamente a competición o a enseñanza, las cuales tendrán las características propias de la actividad que se desarrolle, por lo tanto, no es de aplicación, ya que no hay ningún tipo de piscina en el proyecto.

#### **6.5.7.-DB-SUA7 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR VEHÍCULOS EN MOVIMIENTO.**

Esta Sección es aplicable a las zonas de uso Aparcamiento (lo que excluye a los garajes de una vivienda unifamiliar) así como a las vías de circulación de vehículos existentes en los edificios, por lo tanto, no es de aplicación por no contar con ningún aparcamiento.

#### **6.5.8.-DB-SUA8 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR LA ACCIÓN DEL RAYO.**

No se interviene en el edificio existente.

#### **6.5.9.-DB-SUA9 ACCESIBILIDAD.**

##### **6.5.9.1.1.-Condiciones funcionales.**

##### **6.5.9.1.1.1.-Accesibilidad en el exterior del edificio**

Por tratarse de la rehabilitación de un edificio situado en el Casco Antiguo de Logroño, cuya particularidad es contar con frentes a dos calles con una diferencia de nivel, la implantación de un ascensor con acceso directo desde la planta baja resultó técnicamente inviable. Las condiciones estructurales del inmueble existente, así como las limitaciones derivadas de la normativa patrimonial y de la configuración urbana del entorno, impidieron resolver una conexión vertical completa desde la cota inferior. En consecuencia, y con el objetivo de garantizar la accesibilidad y un uso funcional del edificio, se ha optado por la instalación de un ascensor que inicia su recorrido en la planta primera y alcanza la planta tercera, resolviendo así de manera eficiente la comunicación entre los niveles principales del edificio

##### **6.5.9.1.1.2.-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 que comunique las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio.

*Al tratarse de una rehabilitación de un edificio existente ubicado en el casco antiguo de Logroño no es de aplicación, pero con el objeto de mejorar las condiciones de accesibilidad actuales, en el edificio se ha instalado un ascensor que comunica las diferentes plantas menos la planta baja.-*

### **6.5.9.1.2-Dotación de elementos accesibles**

#### **6.5.9.1.2.1.-Viviendas 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 nos es de aplicación por contar con un número de 3 viviendas, por lo tanto, no corresponde.

#### **6.5.9.1.2.2.-Plazas de aparcamiento accesibles.**

No es de aplicación por no contar con ningún aparcamiento.

### **6.5.9.2.-Condiciones y características de la información y señalización para la accesibilidad.**

#### **6.5.9.2.1.-Dotación.**

Con el fin de facilitar el acceso y la utilización independiente, no discriminatoria y segura del edificio, se señalizan los elementos que se indican, en cumplimiento de lo establecido en el Documento:

- entrada al edificio accesible
- itinerario accesible
- ascensor accesible

*Cumple con esta condición.*

#### **6.5.9.2.2.-Características**

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 señalarán mediante SIA, complementado, en su caso, con flecha direccional.

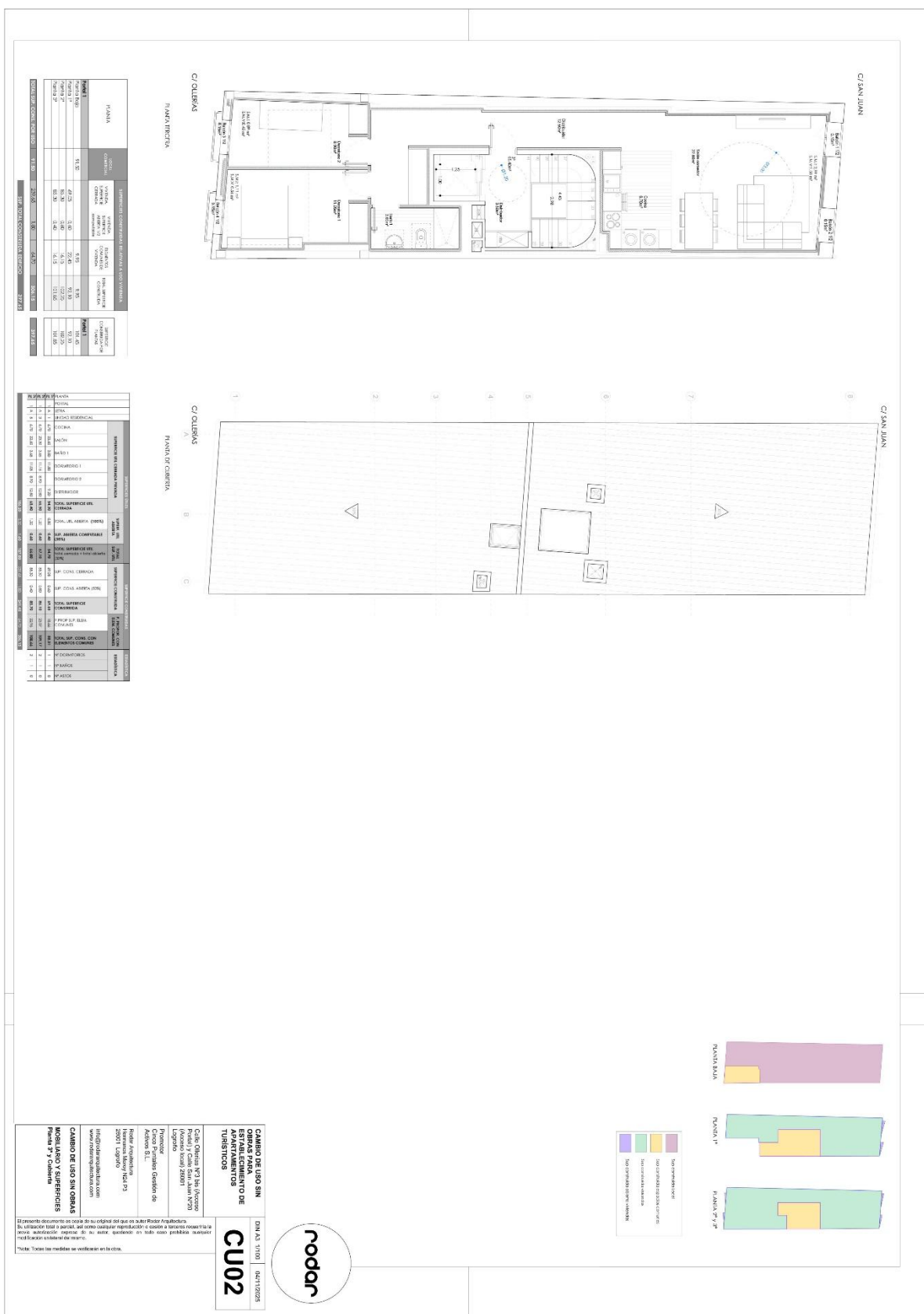
Los ascensores accesibles se señalarán mediante SIA. Asimismo, contarán con indicación en Braille y arábigo en alto relieve a una altura entre 0,80 y 1,20 m, del número de planta en la jamba derecha en sentido salida de la cabina. Los servicios higiénicos de uso general se señalarán con pictogramas normalizados de sexo en alto relieve y contraste cromático, a una altura entre 0,80 y 1,20 m, junto al marco, a la derecha de la puerta y en el sentido de la entrada. Las bandas señalizadoras visuales y táctiles serán de color contrastado con el pavimento, con relieve de altura  $3\pm 1$  mm en interiores y  $5\pm 1$  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. Las características y dimensiones del Símbolo Internacional de Accesibilidad para la movilidad (SIA) se establecen en la norma UNE 41501:2002.

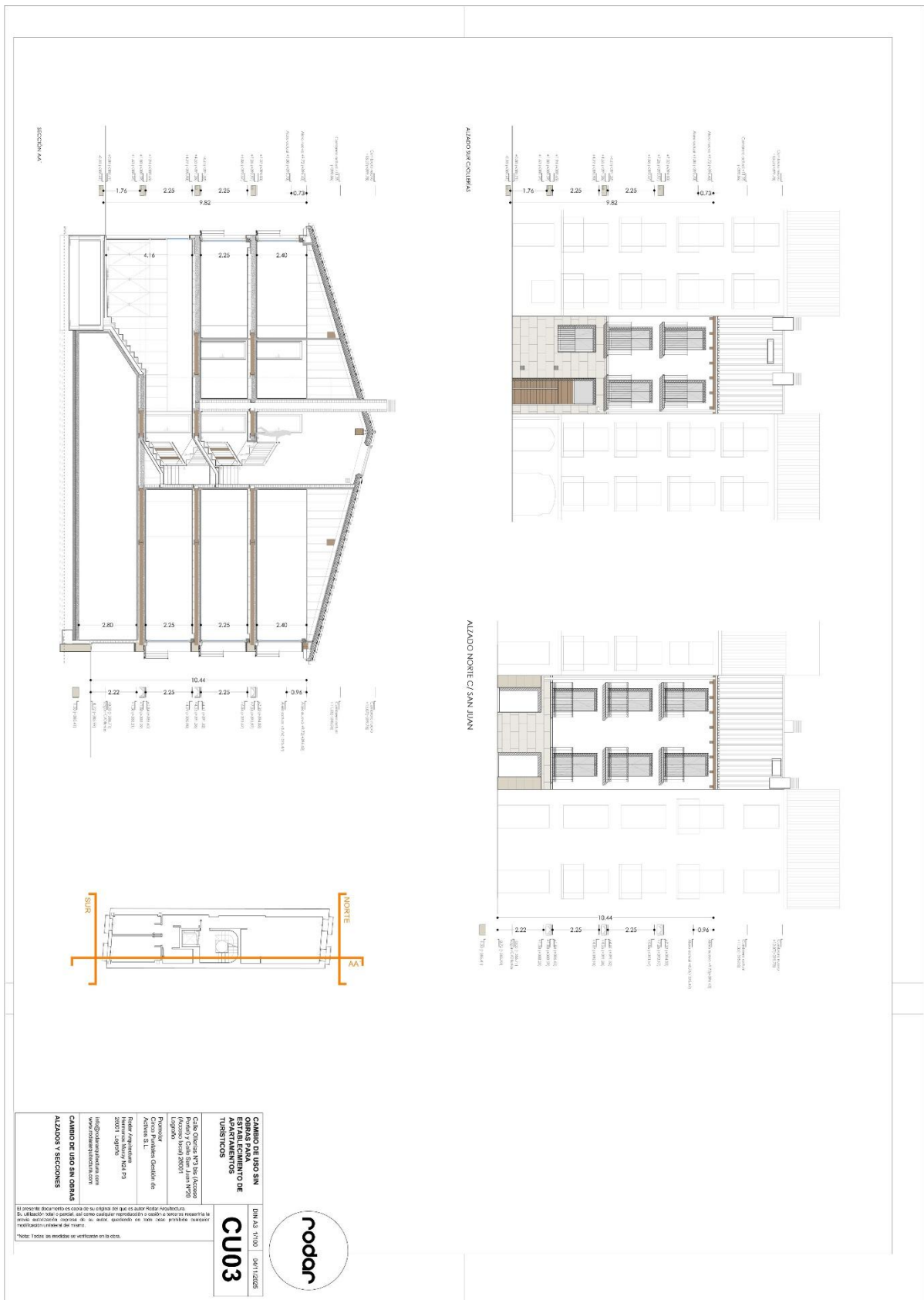
#### **6.6.-DB-HESEGURIDAD ESTRUCTURAL.**

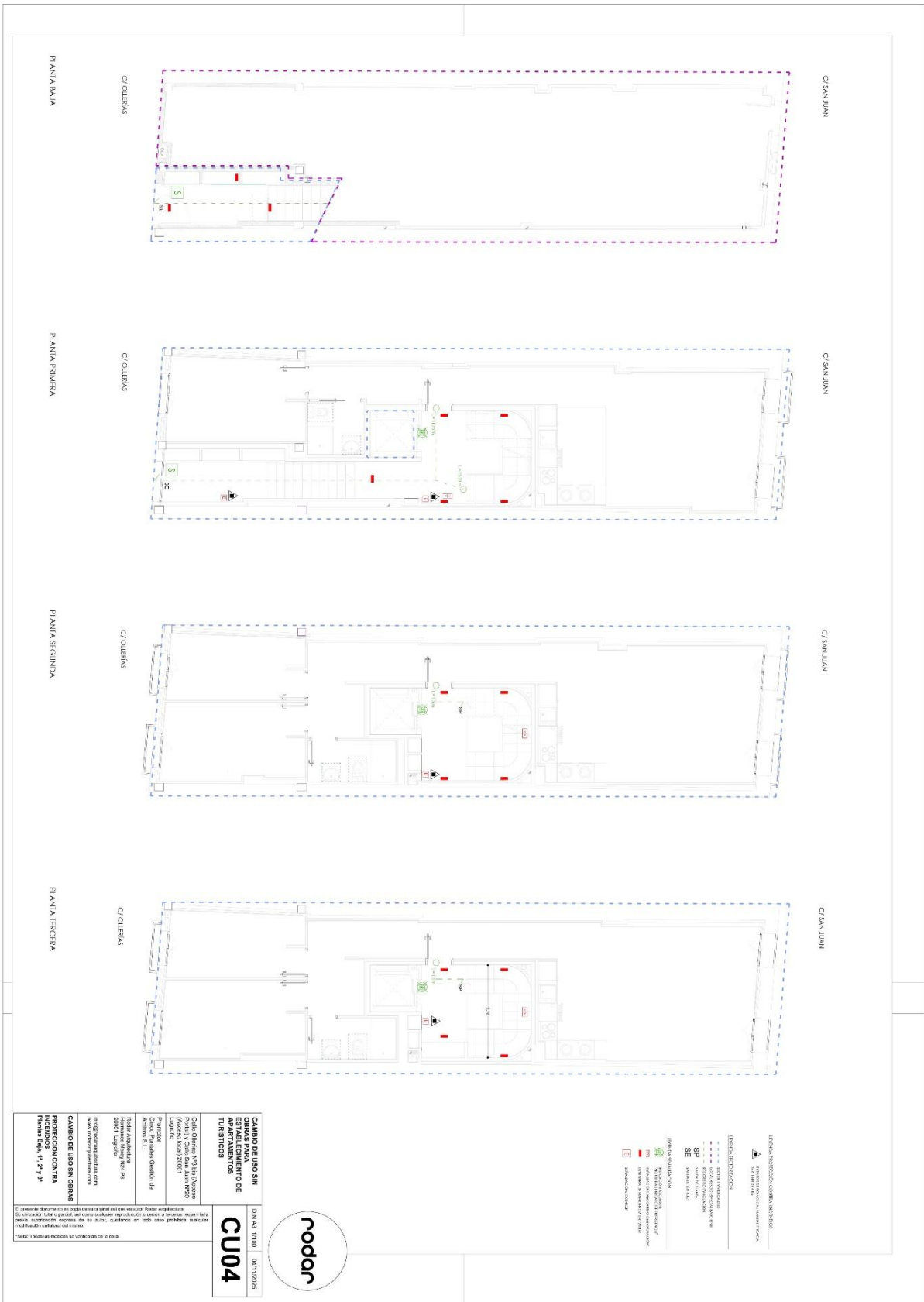
El edificio objeto del presente proyecto de Actividad para Establecimiento de Apartamentos turísticos en Uso residencial vivienda, se encuentra localizado en la Calle Ollerías N°3 de Logroño. Se trata de un edificio de viviendas existente en un solar entre medianeras. Este apartado no es de aplicación ya no se interviene sobre ninguno de los elementos que conforman la estructura del edificio. En nuestro caso, para la implantación de la actividad de apartamentos turísticos no es necesaria la realización de obras. Por lo tanto, no es de aplicación.

## **5 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**











## CONCLUSIÓN

La presente Memorias tienen como finalidad solicitar licencia de actividad y ambiental para CAMBIO DE USO SIN OBRAS para ESTABLECIMIENTO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS.

El presente documento es copia de su original, del que es autor el Arquitecto Martín Sáez Packciarz como integrante del despacho con nombre comercial Rodar Arquitectura. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

El Arquitecto

Martín Sáez Packciarz

Colegiado N° 919 COAR