

EXPEDIENTE DE ACTIVIDAD Y PROYECTO BÁSICO
PARA LA REFORMA DEL EDIFICIO ELECTRA GRAN CASINO
PARA HOTEL 2 ESTRELLAS

C/Sagasta nº 10, Logroño



PROMOTOR	Hoteles Bestprice
ARQUITECTOS REDACTORES	Daniel Ascorbe Martínez - Gracia Iñigo Mendoza – Ignacio Yoldi Diosdado DGN Ascorbe-iñigo-yoldi ARQUITECTOS SLP C/Francisco de Quevedo nº 1 bajo, CP 26006 Logroño - Tel 941207401 www.dgnarquitectos.com – estudio@dgnarquitectos.com
FECHA	OCTUBRE 2025

I MEMORIA

MG. DATOS GENERALES

- MG 1 Identificación y objeto del proyecto.
- MG 2 Solicitante y Titular de la actividad.
- MG3 Redactores del Proyecto
- MG4 Identificación del inmueble
- MG5 Normativa de aplicación

MD. MEMORIA DESCRIPTIVA:

- MD1 Descripción de la actividad (espectáculo público)
- MD 2 Planeamiento urbanístico de aplicación.
- MD 3 Características del local o edificios
- MD 2 Descripción del emplazamiento y relación con su entorno:
- MD 3 Descripción del local. Estado actual
- MD 4 Descripción del local. Reforma propuesta,
Cuadro de superficies
- MD 5.-Memoria Ambiental

MC. MEMORIA CONSTRUCTIVA

- MC 1 Demolición
- MC 2 Cerramientos y medianeras
- MC 3 Estructura y cubierta
- MC 4 Aislamientos
- MC 5 Tabiquerías y trasdosados
- MC 6 Falsos techos
- MC 7 Solados
- MC 8 Alicatados y revestimientos
- MC 9 Carpintería interior
- MC 10 Cerrajería
- MC 11 Acristalamiento
- MC 12 Rótulos
- MC 13 Pinturas
- MC 14 Instalaciones de fontanería
- MC 15 Instalaciones de saneamiento
- MC 16 Instalaciones de electricidad, iluminación y puesta a tierra
- MC 17 Instalaciones de ventilación y climatización
- MC 18 Instalaciones de telecomunicaciones
- MC 19 Instalaciones de protección contra incendios
- MC 20 Instalaciones de audiovisuales
- MC2 Presupuesto y conclusión

MP PRESUPUESTO Y CONCLUSIÓN

CTE. Cumplimiento CTE

- SI seguridad en caso de incendios
- SUA Seguridad de utilización y accesibilidad

ANEXO

MA 1 ANEXO FOTOGRÁFICO

MA 2 Anexo 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

II DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS.

01.1	Situación y emplazamiento	E: varias
01.2	Justificación urbanística	
02.1	Estado Actual Sótano 3	E:1/100
02.2	Estado Actual Sótano 2	E:1/100
02.3	Estado Actual Sótano 1	E:1/100
02.4	Estado Actual Planta baja	E:1/100
02.5	Estado Actual Planta primera	E:1/100
02.6	Estado Actual Planta segunda y tercera	E:1/100
02.7	Estado Actual Planta cubierta	E:1/100
02.8	Estado Actual Alzados	E:1/100
02.9	Estado Actual Sección A	E:1/100
02.10	Estado Actual Sección B-B'	E:1/100
03.1	Planta Baja	E:1/100
03.2	Planta primera	E:1/100
03.3	Plantas segunda y tercera	E:1/100
03.4	Planta de cubierta	E:1/100
04.1	Sección A-A'. Alzado a patio	E:1/100
04.2	Sección A1-A1'. Alzados a patio	E:1/100
04.3	Alzados exteriores	E:1/100
04.4	Sección B	E:1/100
05.1	Planta Baja. Cotas	E:1/50
05.2	Planta primera. Cotas	E:1/50
05.3	Plantas segunda y tercera. Cotas	E:1/50
06.1	Sótano 3. SI Seguridad ante Incendios	E:1/50
06.2	Sótano 2. SI Seguridad ante Incendios	E:1/50
06.3	Sótano 1. SI Seguridad ante Incendios	E:1/50
06.4	Planta Baja. SUA Seguridad de utilización y accesibilidad	E:1/50
06.5	Planta primera. SUA Seguridad de utilización y accesibilidad	E:1/50
06.6	Plantas segunda y tercera SUA Seguridad de utilización y accesibilidad	E:1/50
07.1	Instalaciones de climatización y ventilación	E:1/100

I MEMORIA

MG. DATOS GENERALES

MG 1 Identificación y objeto del proyecto.

Identificación:

Proyecto de reforma de edificio para hotel en C/Sagasta nº10 bajo Logroño, y
Expediente de Actividad

Objeto:

Se pretende obtener las autorizaciones necesarias para las obras de reforma del edificio y el funcionamiento la actividad.

MG 2 Solicitante y Titular de la actividad.

Titular	HOTELES BESTPRICE SA	CIF A66081035
Representante	Juan Antonio Sánchez	
Domicilio	Av. Diagonal 70, 08019 Barcelona	
	Tel 654887766 - juanan@hotelesbestprice.com	

MG3 Redactores del Proyecto

Redactores	DGN Ascorbe-iñigo-yoldi ARQUITECTOS SLP C/Francisco de Quevedo nº 1 bajo, Logroño 26006 www.dgnarquitectos.com – estudio@dgnarquitectos.com Tel 941 207401
Arquitectos asignados	Daniel Ascorbe Martínez, arquitecto colegiado 751 COAR Gracia Iñigo Mendoza, arquitecta colegiada 2540 COAVN Ignacio Yoldi Diosdado, arquitecto colegiado 752 COAR

MG4 Identificación del inmueble

Datos de emplazamiento y referencia catastral.

Dirección	C/ Sagasta nº 10 de Logroño, CP 26001.
Referencia catastral	5620928WN4052S0001MM

MG5 Normativa de aplicación

NORMATIVA GENRAL

- Plan General Municipal
- CTE.- Código técnico de la edificación
- RITE.- Reglamento de Instalaciones térmicas en los edificios
- REBT.- Reglamento de electricidad en Baja tensión.
- Ley 5/2002, de 8 de octubre, de Protección del Medio Ambiente en 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
- *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*

MD. MEMORIA DESCRIPTIVA:

MD1 Descripción de la actividad

Titular de la actividad	HOTELES BESTPRICE SA
CIF	A66081035
Domicilio	Av. Diagonal 70, 08019 Barcelona
Actividad	Hotel 2* Residencial Público
Denominación	HOTEL BESTPRICE
Situación	C/Sagasta nº 10, Logroño
Referencia catastral	5620928WN4052S0001MM
Funcionamiento	La actividad de alojamiento, establecimiento hotelero Con garaje y bodega vinculado a la actividad

MD 2 Planeamiento urbanístico de aplicación.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO.		Proyecto
Suelo urbano, Centro Histórico		
PERI Nº 30 Casa de la Virgen		
Modificación puntual Nº 3 del "PERI Nº 30 Casa de la Virgen" para cambio de uso		
Presencia arqueológica en obras de construcción o urbanización que afecten al subsuelo		No se actúa en subsuelo
CRITERIO GENERAL DE INTERVENCIÓN		
Conservación de la protección existente		
Protección IVa	Sagasta 10, Marqués de San Nicolás 74	
Protección IVb	Marqués de San Nicolas 70,72 y 76 Rúa Vieja 2,4,6,8,10 y12	
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS:		
Volumen existente, edificios ya construidos de disposición no convencional para los que se respeta su volumetría		1
ELEMENTOS A CONSERVAR		
Sagasta 10:	- Bodega. Regulado por Decreto 20/2015 por el que se declara BIC "El paisaje cultural del Vino y el Viñedo de La Rioja" - Fachadas a calle - Cerrajería balcones	Se conserva
Marqués de San Nicolás nº 74:	- Fachada a calle, con todos sus elementos originales de carpintería y cerrajería	Se conserva
Ruavieja nº 4 y 6:	- Paramentos de fachada en planta baja con dos accesos en arco de medio punto	Se conserva
Ruavieja nº 8,10 y 12:	- Paramentos de fachada en planta baja con un acceso en arco de medio punto y dos más adintelados	Se conserva

CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA			
	Uso residencial- no vivienda (Art 2.2.43 NNUU del PGM. No permitida residencia permanente). La bodega existente bajo rasante y su acceso estará vinculada a los usos que se desarrollen en el edificio.		Residencial público
SUGERENCIAS			
	MATERIALES		
	FÁBRICAS	Conservación de la sillería de las plantas bajas	Se conserva
	CARPINTERÍAS	Se presentará especial atención al despiece de carpintería si se plantean alternativas al mantenimiento o restitución de las existentes	Se conserva
	CERRAJERÍAS	El actual	Se conserva
	CUBIERTA	El actual	Se conserva
TIPOLOGÍA DE HUECOS			
	Se mantendrán las tipologías existentes en cada uno de los antiguos edificios. Con excepción de los huecos existentes en C/Ruavieja nº 10 y 12, que no son propios del edificio original ni responden a la tipología de edificio actual. En caso de abrir nuevos huecos, se mantendrá la configuración y materialidad de los huecos existentes.		Se mantiene
	OTRAS		
	Se respetarán además los condicionantes derivados de los grados de protección IVa y IVb del edificio, que se mantienen como estaban		Se respetan
	Se deja abierta la posibilidad de modificar los cuerpos edificados en el interior de la manzana, con el objeto de dar una solución correcta de habitabilidad en los patios interiores		Se abre patio interior

EDIFICABILIDAD			
	Edificabilidad	2.100,60 m2	
	Edificabilidad actual - uso casino	2.093,51 m2	
	Edificabilidad propuesta- uso residencial público	Edificabilidad actual: 2.093,51 m2 Apertura patio TP0: -42,76 m2 Apertura patio TP1: -45,65 m2 Prolongación de cubierta: + 30,33 m2 Edificabilidad edificio reformado: 2.035,33 m2	2.035,33 m2
	Altura máxima permitida	13,50 m de altura de cornisa (PB+2)	No se modifica
		Excepto Sagasta 10 (PB+1) - Protegido	No se modifica
		Excepto Marques De San Nicolas (PB+3) – Protegido	No se modifica

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

1.- La intervención en el volumen existente se centra en los faldones interiores de las cubiertas del edificio y consiste en:

- El corte del faldón interior de las cubiertas de los edificios de Rúa Vieja la cubierta, creando un patio en P2 para alojar las máquinas exteriores de climatización.
- La apertura de un patio desde el suelo de la planta baja hasta la cubierta para ventilación de las habitaciones de hotel, con una superficie de 42,76 m² en TP0 y de 45,65 m² en TP1.
- La prolongación y regularización del faldón de la cubierta interior de C/Marqués de S. Nicolás 72 y 74, para facilitar el acceso y la implantación del programa necesario para la actividad, con una superficie de 30,33 m².

Edificabilidad actual:	2.093,51 m ²
Apertura patio TP0:	-42,76 m ²
Apertura patio TP1:	-45,65 m ²
Prolongación de cubierta:	+ 30,33 m ²
Edificabilidad propuesta Proyecto Reforma:	2.035,33 m²

Se abren huecos en los faldones de cubierta a C/Rúa Vieja y en el faldón interior de C/Marqués de San Nicolás para iluminación y ventilación de las habitaciones bajocubierta.

La intervención en fachadas exteriores contempla la apertura de huecos en las fachadas de la C/Rúa Vieja, para iluminación y ventilación de las habitaciones, manteniendo la configuración y materialidad de los huecos existentes.

PATIO

El patio tendrá la dimensión necesaria para iluminar y ventilar las habitaciones vivideras.

La superficie en planta y proporciones del patio se establecen en función de la altura del mismo y del carácter de los espacios que sobre el recaigan.

A estos efectos, la altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen a él hasta la altura de cornisa, a la que se añadirá la correspondiente a construcciones permitidas por encima de la altura cuando aparezca más de uno de los paramentos que definen el patio, sean de remate horizontal o inclinado.

Altura del patio desde P1: 12,15 m

Inscribir círculo 30% de 12,15 = 3,645 m de diámetro

30% de 13,00 = 3,90 m de diámetro

Dimensiones de patio 11,41 x 4,00 m atravesado por vigas que permiten inscribir un círculo de diámetro > 3,90 m

MODIFICACIÓN DE CUBIERTA

Con objeto de incorporar las unidades exteriores de clima se modifica el faldón interior de la cubierta a Rúa Vieja generando una cubierta plana donde apoyar las unidades exteriores. Como protección acústica de las habitaciones se eleva la fachada del patio.

Se propone la continuación del faldón de cubierta con trames o lamas, siguiendo la inclinación del faldón situadas de forma ligeramente elevada respecto del mismo, para permitir la ubicación de las unidades exteriores de clima, manteniendo una imagen de continuidad en los faldones de cubierta.

HUECOS

Se adaptan los huecos existentes en planta baja al nuevo uso.

Se abren nuevos huecos en fachada y en cubierta. Se adaptan a las medidas estrictamente necesarias para iluminación y ventilación de las habitaciones, según modelos normalizados.

RÓTULOS

Se sustituyen los rótulos actuales por los nuevos identificativos de la nueva actividad.

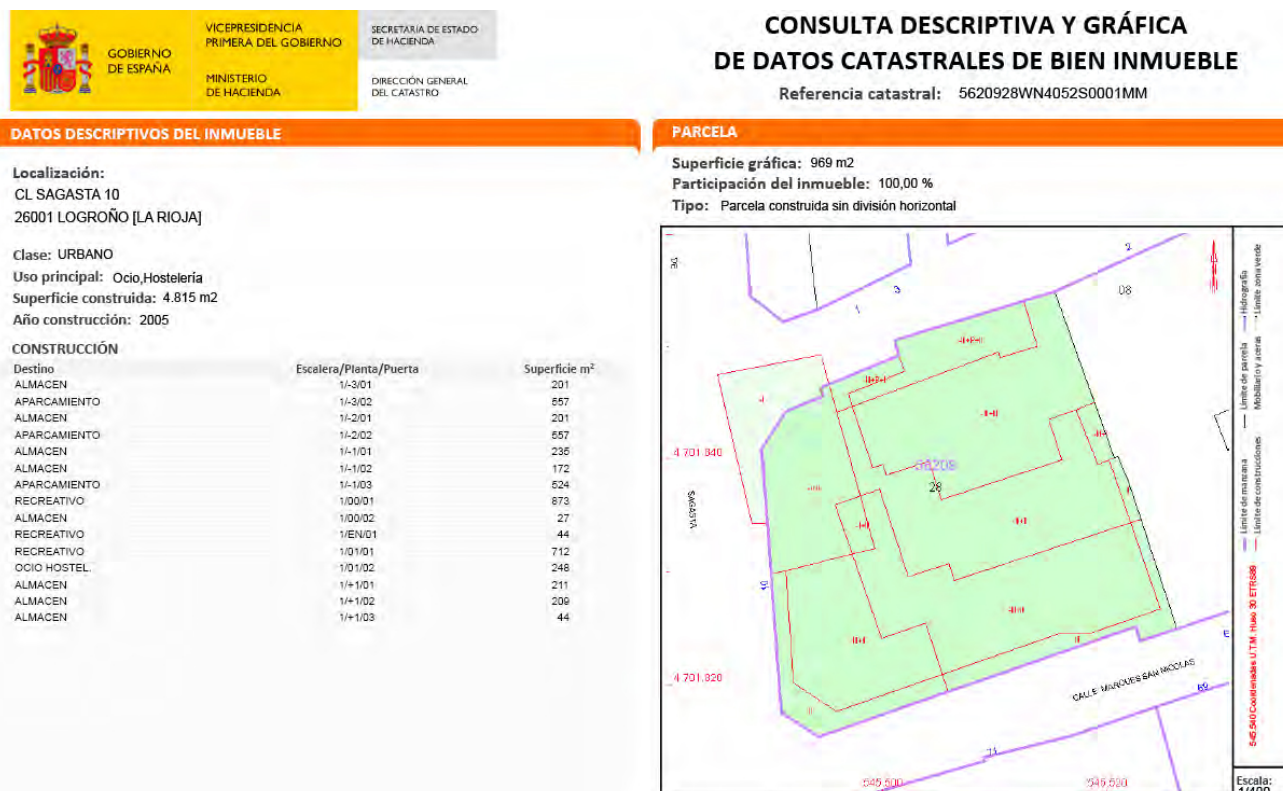
-En fachada de PB se sustituyen las letras corpóreas de "CASINO" por "HOTEL BESTPRICE"

-En huecos de acceso actuales se sustituyen los textos "ORENES GRAN CASINO Logroño" por "HOTEL BESTPRICE LOGROÑO" y "Restaurante PAMPANESA BY IKARO" por "HOTEL BESTPRICE LOGROÑO". Se mantiene el rótulo "CALADO DEL SIGLO XVI".

MD 3 Características del local o edificios

Denominación	HOTEL BESTPRICE
Situación	C/Sagasta nº 10, Logroño
Referencia catastral	5620928WN4052S0001MM
Año de construcción	2005
Fachadas	C/Sagasta C/Marqués de San Nicolás C/Rúa Vieja
Medianera	C/Marqués de San Nicolás 78 C/Rúa Vieja 14

CATASTRO



Antecedentes del proyecto.

Edificio construido en 2005 como Complejo de ocio, restauración y juego "Ciudad de Logroño"

Promotor: Electra Rioja Gran Casino SA

Proyecto de ejecución: Begoña Martínez Tomás

Dirección de obra: Begoña Martínez Tomás (hasta 28/02/2005)

Julio Redondo Bajo (desde 01/03/2025)

José Ramón Fernández Blanco (desde 01/03/2025)

Uso anterior: Establecimiento público

Superficie útil total de la edificación 3528,25 m²

Superficie construida total de la edificación 4372,47 m²

Superficie computable total edificación 2093,51 m²

2021 Cambio de uso del edificio en Modificación puntual nº3 "PERI CASA DE LA VIRGEN"

Promotor: Electra Rioja Gran Casino SA Grupo Orenes

Uso previsto: Residencial No vivienda

Infraestructuras y servicios existentes:

Dispone de red de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento, red eléctrica, telefonía y telecomunicaciones y recogida de basuras.

MD 2 Descripción del emplazamiento y relación con su entorno:

Edificio ubicado en el Casco Histórico de Logroño, en la C/Sagasta, calle de acceso a la ciudad a través del puente de hierro., con fachadas a las calles Rúa Vieja y Marqués de San Nicolás.

Es el centro neurálgico del ocio y del turismo en la ciudad.

MD 3 Descripción del local. Estado actual

El edificio consta de

- 3 planta de sótano destinadas a aparcamiento, almacenes y servicios, y una bodega con 2 calados de bóveda de cañón y un espacio complementario de uso público
- 3 plantas sobre rasante destinadas a casino con un restaurante en planta primera, una discoteca en planta baja, oficinas en planta tercera, instalaciones en bajocubierta.
- 3 fachadas a las calles Sagasta, Rúa Vieja y Marqués de San Nicolás y una medianera con el edificio Marqués de San Nicolás 68

MD 4 Descripción del local. Reforma propuesta

La reforma adapta el edificio al nuevo uso de establecimiento hotelero de 2 *, en las plantas sobre rasante.

Se abre un patio central para iluminación y ventilación de las habitaciones de planta baja, primera y segunda.

Se modifican los faldones interiores de la cubierta a C/ Marqués de San Nicolás y Rúa Vieja. En el primer faldón se regulariza prolongándolo hasta el encuentro con la caja de escaleras. En el segundo faldón a Rúa Vieja se crea un patio en la planta segunda para ubicar las unidades exteriores de climatización del hotel. Dichas unidades exteriores irán protegidas con un muro- pantalla acústica hacia las habitaciones y un cubierta de trames o lamas que continua la pendiente de la cubierta.

En el faldón a calle Rúa Vieja y en faldón interior de C/ Marqués de San Nicolás se abren ventanas de iluminación y ventilación de las habitaciones de medidas adecuadas a su superficie.

Se mantienen las fachadas exteriores del edificio abriendo nuevos huecos para iluminación y ventilación de las habitaciones. Los huecos son adecuados en tamaño de la habitación que sirven y de formato vertical criterios de diseño de las fachadas de mantenimiento de ejes, proporciones verticales y materiales.

En el interior se propone una fachada nueva con aislamiento por el exterior y acabado SATE y el mismo

tipo de hueco.

Las habitaciones, con aseo, ocupan las planta baja, primera, segunda, y tercera. En planta tercera las habitaciones se reservan para personal del propio hotel, uso restringido.

Los espacios de recepción y salón social, recuperan los espacios de la recepción existente del casino y la discoteca.

Los almacenes, limpieza, lencería, almacén de residuos se ubican en la planta baja.

La planta bajocubierta alberga las instalaciones del edificio.

No se actúa en las plantas de sótano, destinadas a aparcamiento, servicios y la bodega para eventos vinculados al hotel.

CUADRO DE SUPERFICIES

CUADRO DE SUPERFICIES	Sup U(m2)		Sup U(m2)
PLANTA BAJA	625,65	Pasillo 1 PO	51,21
		Habitación accesible 1	16,11
Patio	50,02	Aseo accesible 1	6,85
		Habitación 2	16,39
Vestíbulo recepción	54,86	Aseo 2	3,74
C, teleco y alarma	3,34	Habitación 3	17,44
Aseos Distribuidor 1	1,44	Aseo 3	3,69
Aseos masculinos 1	4,71	Habitación 4	13,94
Aseos femeninos 1	4,53	Aseo 4	3,98
Salón Social	67,39	Habitación 5	13,95
Vestibulo MSN	14,60	Aseo 5	3,68
Acceso MSN	9,54	Habitación 6	13,21
Almacén lencería	23,95	Aseo 6	3,90
Almacén 5	7,23	Habitación 7	13,53
		Aseo 7	3,79
		Habitación 8	16,46
Distribuidor Escaleras 1 PO	9,96	Aseo 8	3,83
Escaleras 1 PO-P1 S	0,00	Almacén 1 residuos	13,50
Escaleras 4 PS1-PO S	8,75	Almacén 2 limpieza	12,69
Escaleras 3 PO RV	5,73		
Escaleras 2 PO MSN	8,69	Pasillo 2 PO	35,48
Salida 2 MSN	3,67	Habitación 9	16,33
		Aseo 9	3,54
		Habitación 10	13,01
		Aseo 10	3,56
		Habitación 11	13,06
		Aseo 11	3,54
		Habitación 12	13,58
		Aseo 12	3,76
		Habitación 13	27,51
		Aseo 13	4,34
		Habitación accesible 14	16,31
		Aseo accesible 14	6,14

		Almacén 5	5,21
CUADRO DE SUPERFICIES	Sup (m2)		Sup (m2)
PLANTA PRIMERA	722,49		
Escaleras 1 PO-P1 Sagasta	26,06	Aseos masculinos 2	4,71
Vestíbulo P1	7,20	Aseos femeninos 2	4,27
Escaleras 2 PO-P1 MSN	13,10		
Pasillo 1 P1	43,77	Pasillo 2 P1	31,81
Habitación 1	17,29	Habitación 16	17,23
Aseo 1	3,59	Aseo 16	3,60
Habitación 2	13,76	Habitación 17	13,42
Aseo 2	3,90	Aseo 17	3,68
Habitación 3	15,03	Habitación 18	13,03
Aseo 3	3,51	Aseo 18	3,54
Habitación 4	11,38	Habitación 19	16,72
Aseo 4	3,53	Aseo 19	3,51
Habitación 5	13,03	Habitación 20	16,77
Aseo 5	3,52	Aseo 20	3,69
Habitación 6	13,20	Habitación 21	13,17
Aseo 6	3,52	Aseo 21	3,54
Habitación 7	13,17	Habitación 22	13,43
Aseo 7	3,57	Aseo 22	3,67
Habitación 8	13,39	Habitación 23	13,06
Aseo 8	3,56	Aseo 23	3,73
Habitación 9	20,46	Habitación 24	13,00
Aseo 9	3,58	Aseo 24	3,53
Habitación 10	19,86	Habitación 25	13,10
Aseo 10	3,56	Aseo 25	3,56
Habitación 11	13,91	Habitación 26	13,24
Aseo 11	3,62	Aseo 26	3,68
Habitación 12	13,55		
Aseo 12	3,56	Pasillo 3 P1	15,44
Habitación 13	13,85	Habitación 27	13,43
Aseo 13	3,52	Aseo 27	3,56
Habitación 14	19,78	Habitación 28	11,33
Aseo 14	3,81	Aseo 28	3,58
Habitación 15	13,52	Habitación 29	11,17
Aseo 15	4,18	Aseo 29	3,56
		Habitación 30	14,32
		Aseo 30	3,44
		Habitación 31	13,59
		Aseo 31	3,75
		Habitación 32	15,17

		Aseo 32	3,62
CUADRO DE SUPERFICIES	Sup (m2)		Sup (m2)
PLANTA SEGUNDA	569,63		
*Cubierta plana	20,24	Escaleras 1 P1-P2 Sagasta	51,53
*Cubierta plana Instalaciones 39,90		Escaleras 2 P1-P2 MSN	16,92
Vestíbulo instalaciones	2,78	Escaleras P2-P3	4,53
Bajocubierta instalaciones	102,24		
Pasillo 1 P2	47,55	Pasillo 2 P1	29,13
Habitación 1	13,47	Habitación 11	19,45
Aseo 1	3,58	Aseo 11	3,51
Habitación 2	11,17	Habitación 12	12,00
Aseo 2	3,51	Aseo 12	3,53
Habitación 3	11,36	Habitación 13	11,63
Aseo 3	3,45	Aseo 13	3,51
Habitación 4	12,06	Habitación 14	11,37
Aseo 4	3,50	Aseo 14	3,54
Habitación 5	11,69	Habitación 15	12,72
Aseo 5	3,67	Aseo 15	3,56
Habitación 6	14,98		
Aseo 6	3,56		
Habitación 7	15,31		
Aseo 7	3,51	PLANTA TERCERA	45,58
Habitación 8	15,39	(uso restringido, personal hotel)	
Aseo 8	3,87	Pasillo P3	1,57
Habitación 9	14,56	Habitación 1	13,18
Aseo 9	3,80	Aseo 1	3,52
Habitación 10	13,86	Habitación 2	23,70
Aseo 10	3,69	Aseo 2	3,61
RESUMEN DE SUPERFICIE ÚTIL	Sup (m2)	RESUMEN DE SUPERFICIES CONSTRUIDA	Sup (m2)
PLANTA BAJA	625,65	PLANTA BAJA	855,33
PLANTA PRIMERA	722,49	PLANTA PRIMERA	855,33
PLANTA SEGUNDA	569,63	PLANTA SEGUNDA	610,43
PLANTA TERCERA	45,58	PLANTA TERCERA	75,70
TOTAL SUP ÚTIL	1.963,35	TOTAL SUP CONSTRUIDA	2.396,09

MD 5.-MEMORIA AMBIENTAL

DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

La actividad objeto del presente proyecto corresponde a un establecimiento hotelero de 2 estrellas, destinado exclusivamente a la prestación del servicio de alojamiento temporal a clientes y turistas. El hotel contará con 63 habitaciones, distribuidas en varias plantas, baja, primera, segunda y tercera.

El establecimiento tiene como finalidad principal proporcionar alojamiento y descanso, con atención continuada durante las 24 horas del día. No cuenta con servicio de desayunos, ni comedor y la lavandería es externa.

Adicionalmente, dispondrá de zonas comunes y servicios auxiliares destinados a mejorar la estancia de los huéspedes, tales como recepción, vestíbulo, salón social, aseos generales, zonas de circulación, almacenes, dependencias de personal y aparcamiento en las plantas de sótano 1, 2, y 3.

Las habitaciones estarán equipadas con mobiliario funcional, aseo con lavabo, inodoro y ducha, climatización, iluminación adecuada, tomas de corriente, telecomunicaciones y acabados acordes con la categoría del establecimiento, cumpliendo los requisitos establecidos en la normativa turística autonómica y en el Decreto de establecimientos hoteleros de La Rioja.

Zonas climatizadas	
Total habitaciones	1.154,12 m2
Total zonas comunes	456,53 m2

El inmueble cuenta con las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y confort exigidas por la normativa vigente. Se garantiza el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE), el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT), y el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios (RIPCI), entre otros.

El hotel se clasifica como actividad de uso terciario (alojamiento) y su funcionamiento requiere la presencia de personal de atención, limpieza, mantenimiento y administración, conforme a las disposiciones de seguridad y prevención de riesgos laborales.

El horario de funcionamiento será continuado, las 24 horas del día, durante todo el año, atendiendo a la naturaleza propia del servicio hotelero.

PERSONAL

El personal total estimado es de 8 trabajadores, organizados en turnos rotativos para cubrir el servicio las 24 horas del día, los 365 días del año, de acuerdo con la operativa habitual de los establecimientos hoteleros de esta categoría y capacidad.

Categoría / Departamento	Nº de personas
Dirección y administración	1
Gobernanta y camareras de piso	4
Mantenimiento	1
Seguridad / conserjería	2
Total estimado de personal	8 personas

MAQUINARIA DE LA ACTIVIDAD

1.- Climatización

Habitaciones y zonas comunes mediante bomba de calor con aerotermia.

Control individual de temperatura por estancia.

Factor de simultaneidad aplicado: 0,7.

Datos de partida

Superficie total habitaciones: 1.154,12 m²

Superficie total zonas comunes: 456,53 m²

Altura media: 2,7 m

Tipo de aislamiento: estándar para edificio reciente o rehabilitación conforme CTE

Potencia específica orientativa:

Habitaciones: 120 W/m²

Zonas comunes: 100 W/m²

Cálculo de potencia térmica

Habitaciones

$$\text{Potencia habitaciones} = 1.154,12 \text{ m}^2 \times 120 \text{ W/m}^2 = 138.494 \text{ W} \approx 138,5 \text{ kW}$$

Zonas comunes

$$\text{Potencia zonas comunes} = 456,53 \text{ m}^2 \times 100 \text{ W/m}^2 = 45.653 \text{ W} \approx 45,7 \text{ kW}$$

Potencia total teórica

$$\text{Potencia total} = 138,5 + 45,7 \approx 184,2 \text{ Kw}$$

Para dimensionar la instalación real, se aplica un factor de simultaneidad (0,7 aprox.), ya que no todas las habitaciones y zonas comunes operan a carga máxima simultáneamente:

$$184,2 \text{ kW} \times 0,7 \approx 128,9 \text{ kW}$$

Consideramos 130KW

2.- Producción de ACS

Suministro de ACS mediante equipo de aerotermia dimensionado para cubrir la demanda simultánea del hotel con varios depósitos de acumulación que garantizan suministro continuo de agua caliente a habitaciones ubicados en planta bajocubierta.

Datos de partida

Número de habitaciones: 63

Consumo medio de ACS por habitación: 50–60 L/h (temperatura de salida 40–45°C)

Factor de simultaneidad: 0,6–0,7 (no todas las habitaciones usan agua caliente al mismo tiempo)

Delta T (agua fría → caliente): ~35°C

Capacidad calorífica del agua: 4,2 kJ/kg·K (aprox. 1 L de agua ≈ 1 kg)

Cálculo del caudal efectivo de ACS

$$Q_{\text{agua}} = 63 \text{ habitaciones} \times 55 \text{ L/h} \times 0,7 \approx 2.420 \text{ L/h}$$

Potencia térmica requerida

$$P = \dot{m} \cdot c \cdot \Delta T$$

$$\dot{m} = \text{caudal de agua} = 2.420 \text{ kg/h} = 2.420 / 3.600 \text{ kg/s} \approx 0,672 \text{ kg/s}$$

$$c = 4,2 \text{ kJ/kg} \cdot \text{K}$$

$$\Delta T = 35^\circ\text{C}$$

$$P = 0,672 \text{ kg/s} \times 4,2 \text{ kJ/kg} \cdot \text{K} \times 35 \text{ K} \approx 98,5 \text{ kW}$$

Resultado

Potencia térmica necesaria para ACS por aerotermia: ≈99 kW

Nota: Se instala un equipo de ≈100 kW para cubrir la demanda máxima simultánea, complementado con la caldera de gas como respaldo si fuera necesario.

3.- Ventilación

Ventilación mecánica con recuperación de calor, por grupos de habitaciones.

Caudal total aproximado: 2.500 m³/h.

1. Datos de partida

Número de habitaciones: 63

Caudal de ventilación por habitación: 25 m³/h (aproximadamente según RITE)

Caudal zonas comunes: 500 m² × 1,5 m³/h·m² ≈ 750 m³/h

Caudal total: habitaciones + zonas comunes = 63 × 25 + 750 ≈ 2.325 m³/h ≈ 2.500 m³/h (redondeando)

Potencia específica de ventiladores: 0,5–1 W por m³/h (para ventiladores con recuperación de calor)

2. Cálculo de potencia eléctrica

$$P_{\text{eléctrica}} = \text{Caudal total} \times \text{Potencia específica}$$

Con 0,5 W/(m³/h): 2.500 × 0,5 W = 1.250 W ≈ 1,25 kW

Con 1 W/(m³/h): 2.500 × 1 W = 2.500 W ≈ 2,5 kW

Para un diseño estándar con recuperación de calor eficiente, se puede considerar ≈ **1,3 kW** como potencia eléctrica de ventiladores.

3. Consideraciones adicionales

Esta potencia incluye únicamente los ventiladores.

La energía térmica recuperada se contabiliza en la potencia de climatización, por lo que no se suma aquí.

Si se instalan grupos por zonas de habitaciones, cada grupo puede tener un ventilador con potencia de 0,2–0,5 kW, sumando el total al valor indicado.

Resultado aproximado:

Potencia eléctrica ventilación con recuperación de calor ≈ 1,3 kW

Equipos auxiliares de recepción

Máquina vending café	1,5 kW eléctricos
Vending bebidas frías	0,5 kW eléctricos
Vending comidas tipo snacks	0,5 kW eléctricos
Calentador de agua	0,3 kW eléctricos

RESUMEN DE POTENCIA INSTALADA

Sistema / Equipamiento	Potencia aproximada	Unidad	Observaciones
Climatización (bomba de calor + aerotermia)	130 kW térmicos	kW	Factor de simultaneidad 0,7 aplicado
ACS (caldera de gas)	100 kW térmicos	kW	Depósitos de acumulación
Ventilación con recuperación de calor	1,3 kW eléctricos	kW	Caudal total ≈ 2.500 m ³ /h
Máquina vending café	1,5 kW eléctricos	kW	Recepción
Vending bebidas frías	0,5 kW eléctricos	kW	Recepción
Vending comidas tipo snacks	0,5 kW eléctricos	kW	Recepción
Calentador de agua	0,3 kW eléctricos	kW	Recepción

Potencia térmica total instalada: 230 kW

Potencia eléctrica total de instalaciones auxiliares: ≈ 3,6 kW

REPERCUSIONES DE LA ACTIVIDAD EN EL ENTORNO EN LA SALUD DE LAS PERSONAS Y MEDIOAMBIENTE

El hotel proyectado se considera una actividad terciaria de alojamiento inocua, cuya incidencia sobre el entorno, la salud de las personas y el medioambiente es mínima y controlable mediante la correcta operación de las instalaciones.

Repercusiones en la salud de las personas

La calidad del aire interior se garantiza mediante sistemas de ventilación mecánica con recuperación de calor, cumpliendo los requisitos del RITE y asegurando la renovación continua del aire.

La producción de ACS mediante aerotermia garantiza agua caliente sanitaria en condiciones higiénicas adecuadas, evitando riesgos de proliferación de microorganismos como la legionela.

La climatización mediante bombas de calor proporciona confort térmico, regulable por estancia, reduciendo riesgos de estrés térmico.

Las zonas comunes y pasillos disponen de iluminación, pavimentos con resbaladicidad adecuada al uso y señalización de seguridad, minimizando riesgos de accidentes.

Repercusiones en el medioambiente

La instalación de aerotermia para ACS y climatización reduce significativamente el consumo de energía fósil, contribuyendo a la eficiencia energética y la disminución de emisiones de CO₂.

Los sistemas de ventilación con recuperación de calor optimizan el uso de energía térmica, reduciendo pérdidas y mejorando la eficiencia global del edificio.

La actividad no genera vertidos líquidos ni emisiones contaminantes directas al entorno, dado que no se incluyen cocinas ni servicios de restauración.

La gestión de residuos se limita a residuos urbanos generados por los huéspedes y el personal, con separación selectiva y recogida según normativa municipal.

La instalación eléctrica y de fontanería cumple con la normativa vigente, evitando riesgos de contaminación y garantizando la salubridad del edificio.

Conclusión

El hotel proyectado presenta bajo impacto ambiental y sanitario, ya que sus instalaciones están diseñadas para cumplir con los estándares de eficiencia energética, salubridad, seguridad y confort. La actividad se desarrolla de manera que no compromete la salud de las personas ni el equilibrio del medioambiente, y sus repercusiones se consideran controladas y mínimas.

DESCRIPCIÓN EN MEMORIA Y PLANOS DE LOS SISTEMAS DE VENTILACIÓN, CLIMATIZACIÓN Y EXTRACCIÓN DE GASES Y OLORES

Sistema de climatización por aerotermia

El sistema de climatización previsto se resuelve mediante bombas de calor aire-agua por aerotermia, configuradas con unidades exteriores independientes por zonas funcionales del edificio (zonas comunes, habitaciones, zonas de servicio, etc.) y unidades interiores individuales que dan servicio a cada habitación o espacio climatizado.

Cada unidad exterior está dimensionada para cubrir la demanda térmica de su zona correspondiente, garantizando la producción de calefacción y refrigeración mediante intercambio térmico con el aire exterior. Estas unidades disponen de compresor inverter de alta eficiencia, ventilador modulante y control electrónico que permite optimizar el rendimiento en función de las condiciones climáticas y la carga térmica real.

En el interior, se instalan unidades terminales tipo fan-coil, de conductos, en cada habitación o zona común. Cada unidad interior cuenta con termostato ambiente independiente, que permite el control individualizado de temperatura y el funcionamiento autónomo respecto a otras zonas del edificio, mejorando el confort y reduciendo el consumo energético.

El sistema dispone de red hidráulica de distribución de agua caliente y fría hacia los fan-coils, formada

por tuberías de polietileno reticulado (PEX) o multicapa con aislamiento térmico conforme al RITE. El control se gestiona mediante una central de gestión energética que regula el funcionamiento de las unidades exteriores y monitoriza la temperatura de impulsión, caudal y presión del circuito.

Para optimizar la eficiencia global del sistema, se prevé:

- Regulación modulante por demanda térmica.

- Válvulas de equilibrado y control en cada circuito.

- Bandejas de condensados en las unidades interiores con desagüe conectado a la red de saneamiento.

- Posibilidad de conexión con el sistema de gestión centralizada (BMS) del hotel para supervisión remota.

El conjunto cumple con los requisitos de eficiencia energética establecidos en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), así como con las normativas de seguridad y etiquetado energético vigentes.

Sistema de ventilación con recuperación de calor y ventilación natural

La ventilación del edificio se resuelve mediante un sistema de ventilación mecánica controlada con recuperación de calor, complementado con ventilación natural directa a través de las ventanas practicables de las habitaciones y zonas comunes.

El sistema se organiza por zonas funcionales del edificio, disponiéndose unidades de recuperación de calor independientes que atienden a las áreas de habitaciones, zonas comunes y servicios. Cada unidad de tratamiento de aire (UTA) o recuperador está dimensionada conforme a los caudales de ventilación exigidos por el RITE y el Código Técnico de la Edificación (CTE DB-HS 3 "Calidad del aire interior"), garantizando las tasas mínimas de renovación y la calidad del aire interior requerida.

Cada unidad recuperadora está equipada con intercambiador de calor de alta eficiencia (rendimiento $\geq 75\%$), ventiladores de caudal variable (EC) y filtros de aire de clasificación mínima ISO ePM1 70 % en impulsión y retorno. El intercambiador permite aprovechar la energía del aire de extracción para atemperar el aire exterior de impulsión, reduciendo significativamente la demanda energética del sistema de climatización.

Las redes de conductos se ejecutarán en chapa galvanizada o conducto circular de acero, con aislamiento térmico y acústico cuando sea necesario. En cada habitación o local se disponen rejillas o difusores de impulsión y extracción, con regulación de caudal. En habitaciones impulsión en dormitorio y extracción en aseos.

La toma de aire se realiza en fachada de patio y la extracción se lleva a cubierta.

El control del sistema se realiza mediante regulación automática por zonas, ajustando el caudal de ventilación en función de la ocupación o de la calidad del aire interior (sensores de CO₂ y temperatura). Las unidades disponen de cuadro eléctrico y autómata de control propio, con posibilidad de integración en el sistema de gestión centralizada (BMS) del hotel.

Complementariamente, cada habitación y zona común cuenta con ventanas practicables que permiten ventilación natural directa, facilitando la renovación puntual del aire y el confort del usuario. La ventilación natural actúa como apoyo al sistema mecánico y contribuye al ahorro energético y a la calidad ambiental interior.

El conjunto de la instalación cumple con lo dispuesto en:

- CTE DB-HS 3 "Calidad del aire interior",

- RITE (RD 1027/2007 y modificaciones posteriores),

- y las normas UNE-EN 16798 sobre eficiencia y confort térmico.

Ventilación de bajantes

Las redes de evacuación de aguas residuales y pluviales contarán con ventilación primaria y secundaria, ejecutada mediante prolongación de las bajantes a cubierta.

La ventilación primaria se resuelve por la continuación de la bajante hasta el exterior, sin cambios de sección, terminando en cubierta mediante tubo rematado con sombrerete o elemento de protección frente a la entrada de agua o cuerpos extraños.

En los puntos necesarios se dispondrá ventilación secundaria o de equilibrio, conectando los ramales horizontales o las derivaciones a la bajante ventilada para evitar depresiones en el sistema y asegurar el

correcto funcionamiento de los cierres hidráulicos.

Todos los elementos cumplirán con lo establecido en el CTE DB-HS 5 "Evacuación de aguas", UNE-EN 12056 y UNE-EN 1329, garantizando la estanqueidad, resistencia mecánica y durabilidad de la instalación.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 2.2.40 Y 2.4.6. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS, RESPECTO A LA EXTRACCIÓN DE GASES Y OLORES MOLESTOS.

Artº 2.2.40. Condiciones técnicas.

1. Los humos y gases podrán evacuarse al exterior, para ello contará el local donde se produzcan, con una chimenea o conducto, que cumpla las especificaciones de las Normas Urbanísticas y del Código Técnico de la Edificación.

Deberán tener un sistema de extracción a través de chimenea por encima de la cubierta del edificio aquellas actividades que produzcan humos, gases y olores molestos (bares, restaurantes, obradores, soldadura, etc...). Este conducto deberá ser de uso exclusivo, sin comunicación con viviendas u otro tipo de locales.

A tal efecto, se recomienda que en la declaración de obra nueva y constitución de la propiedad horizontal se haga constar el derecho a sacar a la cubierta de los edificios los conductos de ventilación y chimeneas de locales en planta baja, sótanos e instalaciones de calefacción colectiva.

Dicho derecho deberá concretarse en lugares y disposiciones adecuadas.

La imposibilidad material o técnica, que deberá ser acreditada, de extracción por chimenea o conducto

(conforme a lo indicado anteriormente) en aquellas actividades que produzcan humos, gases y olores molestos, podrá sustituirse por un sistema de depuración de humos, gases y olores molestos, conectados de forma directa y estanca con el sistema de extracción que los recoja.

2. Las instalaciones deberán estar dotadas de los sistemas de protección contra incendios de acuerdo con lo que se especifique en el Código Técnico de la Edificación y en el Reglamento de Seguridad.

No hay producción de humos, gases ni olores molestos.

El edificio está dotado de los sistemas de protección requeridos por la normativa Código Técnico de la Edificación, Seguridad, ver justificación CTE DB SI

Artº 2.4.6. Evacuación de humos y gases.

1. CHIMENEAS

— Las chimeneas recogerán los humos o gases procedentes de uno o más conductos de evacuación para su expulsión al exterior, no debiendo acometer simultáneamente a la misma chimenea humos o gases procedentes de tipos distintos de combustibles.

— Se situarán preferentemente agrupadas en núcleos y de manera que su salida al exterior quede lo más cerca posible del punto más alto de la cubierta.

— La salida exterior debe prolongarse 0'40 m. por encima de la cumbrera o por encima de cualquier construcción situada a menos de 10 m. Su altura libre será como máximo de 3 m. En cubiertas planas o con ligera pendiente deberá prolongarse 1'10 m. por encima de su punto de arranque.

— Si se trata de un edificio colindante con otro de mayor altura, las chimeneas han de resolverse preferentemente adosándose a la medianera y superando la cubierta del edificio más alto. En caso contrario, deberán alejarse lo máximo posible, cumpliendo siempre las condiciones del punto anterior.

— En construcciones en patio de manzana o situaciones similares con huecos vivideros recayendo sobre la cubierta, podrán exigirse distancias de hasta 25 m. en función del tipo de emisión.

— Los proyectos de nueva planta deberán estudiar la solución de las chimeneas necesarias para la utilización futura de los locales en planta baja, bien mediante su instalación en obra o previsiones estatutarias que permitan realizar a posteriori la instalación de dichos conductos.

— Las chimeneas en la que exista riesgo de emisión de pavesas, cenizas, etc. como asadores de merenderos, restaurantes, calderas de biomasa... contarán con las siguientes medidas adicionales: a) Tendrán el aislamiento térmico adecuado. b) Para evitar su incidencia en el vecindario, no debe haber ninguna ventana, puerta o terraza utilizable en la proyección vertical de un círculo de 3'00 m de radio trazado desde la salida de humos. Se excluyen los huecos de uso esporádico, como ventanas de trasteros, accesos de mantenimiento, etc.

2. CAMPANAS EXTRACTORAS DOMÉSTICAS

Las cocinas deben disponer de un sistema de extracción de acuerdo con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación y el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios. En construcciones ya existentes, para la instalación individual se adoptará previamente una solución unitaria para todo el edificio, siguiendo el procedimiento y criterios del artículo 2.5.3.

3. SISTEMA DE DEPURACIÓN DE HUMOS, GASES Y OLORES.

— Los equipos de depuración de humos, gases y olores, conectados de forma directa y estanca con el sistema de extracción, deberán disponer del propio sistema de depuración junto al de ventilación del aire purificado. Todo ello conforme al Código Técnico y al Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios.

— Los equipos de depuración utilizados responderán a una tecnología que no requiera renovación de filtros o cualquier otro sistema que garantice las mismas prestaciones.

— La salida exterior del aire depurado o purificado se situará a partir de la altura de 3 m. contada desde la rasante de la calle correspondiente con la salida y enrasada en fachada. No obstante, en el caso de edificios sujetos a ordenanza de protección se estará a lo dispuesto en la misma. La imposibilidad material de ajustarse a esta altura se analizará técnicamente, planteando una solución alternativa a valorar en cada caso.

No hay producción de humos, gases ni olores molestos.

TIPOS, CANTIDADES Y GESTIÓN DE LOS RESIDUOS PRODUCIDOS EN LA ACTIVIDAD, INCLUYENDO LOS RESIDUOS SANITARIOS O PELIGROSOS.

Tipos, cantidades y gestión de los residuos generados por la actividad

El hotel proyectado generará principalmente residuos urbanos y residuos especiales de carácter limitado, asociados al funcionamiento cotidiano de un establecimiento de alojamiento, sin servicios de restauración. La gestión de residuos se realizará de acuerdo con la normativa vigente en materia de residuos y protección ambiental.

Residuos urbanos

Tipo:

Papel, cartón, envases ligeros (plástico y metal), vidrio, restos de limpieza, ropa de cama y toallas en fin de vida.

Cantidad estimada:

Aproximadamente 0,3–0,5 kg por huésped y día, lo que supone un promedio de 20–30 kg/día para ocupación completa.

Gestión:

Separación selectiva en contenedores diferenciados (orgánico, papel/cartón, envases, vidrio).

Recogida periódica por servicio municipal autorizado.

Ropa de cama y textiles desechados enviados a gestión especializada o reciclaje textil.

Residuos sanitarios o peligrosos

Tipo:

Material sanitario del personal de limpieza o primeros auxilios (guantes, mascarillas, vendas, desinfectantes).

Pilas y baterías de equipos auxiliares, fluorescentes o lámparas LED usadas.

Productos químicos de limpieza concentrados o desinfectantes.

Cantidad estimada:

Limitada, dado que no hay actividad sanitaria ni de laboratorio; generalmente <5 kg/mes por categoría de residuo.

Gestión:

Depósito temporal en contenedores etiquetados según normativa.

Entrega a gestores autorizados de residuos peligrosos o sanitarios según legislación vigente.

Registro documental de recogida y entrega conforme a la normativa autonómica y estatal.

Residuos de mantenimiento y otros

Tipo:

Materiales de reparación y mantenimiento (filtros de climatización, piezas metálicas, aceites de equipo, tubos fluorescentes, cartuchos de tinta).

Gestión:

Se almacenarán temporalmente en zonas seguras y se entregarán a gestores autorizados según tipo de residuo.

Conclusión

La actividad genera residuos urbanos y residuos especiales en pequeñas cantidades, todos gestionados según criterios de separación, almacenamiento seguro y entrega a gestores autorizados, minimizando el impacto ambiental y garantizando la salubridad y seguridad del personal y de los huéspedes.

VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES

El hotel proyectado genera principalmente aguas residuales domésticas derivadas del uso de las habitaciones y de los servicios auxiliares del edificio (lavandería, limpieza y aseos comunes). No se incluyen vertidos de cocina ni servicios de restauración, por lo que la composición de las aguas residuales es básicamente doméstica.

Tipos de vertidos

Aguas grises:

Procedentes de duchas, lavabos, lavadoras y fregaderos de lavandería.

Composición: detergentes, restos de productos de higiene personal, partículas en suspensión.

Aguas negras:

Procedentes de inodoros y urinarios.

Composición: materia orgánica y nutrientes, similar a aguas residuales domésticas estándar.

Aguas procedentes de limpieza:

Pequeñas cantidades provenientes de la limpieza de zonas, comunes, pasillos y recepción.

Composición: detergentes y desinfectantes diluidos.

Caudales estimados

Caudal medio por habitación: 200–250 L/día.

Para 63 habitaciones: $63 \times 225 \text{ L/día} \approx 14.175 \text{ L/día} (\approx 14,2 \text{ m}^3/\text{día})$.

Zonas comunes y lavandería: aprox. 3–4 m³/día.

Caudal total estimado de vertido: $\approx 18 \text{ m}^3/\text{día}$.

Gestión de vertidos

Las aguas residuales se conectarán a la red municipal de saneamiento, cumpliendo la normativa local y autonómica.

No se generan vertidos con sustancias peligrosas ni con características que requieran tratamiento específico adicional, salvo la correcta dilución de detergentes y desinfectantes domésticos.

Se garantiza la evacuación segura y continua de las aguas residuales, evitando riesgos para la salud pública y el medio ambiente.

Medidas preventivas

Uso de detergentes y productos de limpieza biodegradables y autorizados.

Evitar el vertido de residuos sólidos o productos químicos concentrados por los desagües.

Mantenimiento y limpieza periódica de sifones y arquetas para asegurar el correcto flujo de aguas residuales.

Conclusión

Los vertidos de aguas residuales del hotel son domésticos y de baja carga contaminante, gestionados mediante la conexión a la red de saneamiento municipal y siguiendo criterios de seguridad y salubridad, garantizando un impacto ambiental mínimo.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA VIGENTE ORDENANZA DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE CONTRA LA EMISIÓN DE RUIDOS Y VIBRACIONES EN LA CIUDAD DE LOGROÑO

La ordenanza fue aprobada por el Ayuntamiento de Logroño el 3 de noviembre de 2005 y publicada en el Boletín Oficial de La Rioja nº 150 el 15 de noviembre de 2005.

Área acústica tipo I Uso residencial

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

Donde:

- $L_{k,d}$, $L_{k,e}$ y $L_{k,n}$, son los índices de ruido corregidos a largo plazo, en los periodos día, tarde y noche, por la presencia de componentes tonales emergentes, componentes de baja frecuencia y ruido de carácter impulsivo.

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

Los niveles máximos de emisión de ruidos y vibraciones permitidos en áreas residenciales, durante el día son de 55 dB(A), mientras que durante las noches son 45 dB(A).

Medidas para Garantizar el Cumplimiento

Aislamiento Acústico:

Instalación de materiales aislantes en paredes, techos y suelos para reducir la transmisión de ruidos.

Uso de ventanas y puertas con doble acristalamiento y marcos herméticos.

Equipamiento Silencioso:

Selección de maquinaria y equipos con niveles de emisión acústica bajos.

Mantenimiento regular de los equipos para asegurar su funcionamiento silencioso.

Operativa Controlada:

Establecimiento de horarios para actividades ruidosas, evitando las horas nocturnas.

Capacitación del personal en prácticas laborales que minimicen la generación de ruidos.

Se realizarán mediciones al finalizar la obra.

INDICACIÓN DE QUE SE SOLICITARÁN EN EL ÓRGANO COMPETENTE DEL GOBIERNO DE LA RIOJA, LAS INSCRIPCIONES O AUTORIZACIONES NECESARIAS: PRESENTACIÓN DEL INFORME SOBRE SITUACIÓN DEL SUELO, AUTORIZACIONES SANITARIAS, SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PRODUCTORES DE RESIDUOS PELIGROSOS OO SANITARIOS, INSCRIPCIONES DE PUESTA EN SERVICIO DE INSTALACIONES INDUSTRIALES, INSCRIPCIÓN DE INSTALACIONES DE RADIACIONES IONIZANTE, ETC...

Informe sobre compatibilidad de uso en el edificio existente

Con fecha 30 de julio de 2025 se emitió la consulta urbanística relativa a la compatibilidad del uso hotelero en el edificio de la calle Sagasta nº 10, RE 5620928WN4052S0001MM, que concluye que si es posible implantar la actividad de hotel en el edificio y es posible el uso hotelero en todas las plantas sobre rasante del edificio amparado por ser VOLUMEN EXISTENTE, siempre y cuando se cumplan con toda la normativa estatal y regional que le sea de aplicación y el resto de las condiciones establecidas en las Normas urbanísticas del Plan General Municipal para el uso pretendido.

Autorizaciones sanitarias.

Se solicitarán las autorizaciones sanitarias que sean necesarias, relativas al suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y criterios de higiene de lencería, ropa de camas y toallas y a la instalación de las máquinas de vending.

Registro de productores de residuos

No es de aplicación

Inscripción de instalaciones ante Industria

Se tramitará la inscripción de las instalaciones térmicas y de climatización en el registro de Industria si superan los umbrales de potencia establecidos por normativa:

- Instalaciones térmicas de calefacción o climatización:
 - >70 kW → requiere inscripción según Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios (RITE).
- Producción de ACS (caldera o aerotermia):
 - >70 kW → requiere inscripción en Industria.

La ventilación mecánica con recuperación de calor, al estar por debajo de 70 kW eléctricos, no requiere inscripción en Industria.

COMUNICACIÓN DE VERTIDOS ASIMILABLES A DOMÉSTICOS (para aquellas actividades sin potencial alguno de vertido)

Se realizará la comunicación de vertidos asimilables a domésticos en el Ayuntamiento de Logroño.

SOLICITUD DE PERMISO DE VERTIDOS NO DOMÉSTICOS (para las restantes actividades susceptibles de generar algún vertido en sus procesos)

No es de aplicación.

MC. MEMORIA CONSTRUCTIVA

MC 1 Demolición

La demolición contempla la retirada de mobiliario y objetos, la eliminación de techos, suelos, tabiques, revestimientos e instalaciones necesarios para la implantación del nuevo uso residencial público, la apertura del patio desde cubierta hasta PB y en P2 en forjado reticular, y el corte de cubierta.

MC 2 Envolvente

- Envolvente vertical

Fachada: Se mantienen las fachadas exteriores

Fachada a patio formada por una hoja de ladrillo cerámico, con aislamiento por el exterior

- Envolvente horizontal.

Cubierta: Adecuación de la cubierta a la nueva geometría e incorporación de aislamiento por el interior.

Forjado con garajes: aislamiento bajo pavimentos.

MC 3 Estructura

Refuerzo de hormigón y vigas metálicas para la apertura del patio y corte de cubierta

Pórticos metálicos para la modificación de la estructura de cubierta

MC 4 Aislamientos

Se coloca aislamiento térmico y acústico en la envolvente del edificio: suelo con garajes, fachadas, cubierta.

Se coloca aislamiento acústico en las particiones interiores, trasdosados y falsos techos, y de impacto bajo los pavimentos.

MC 5 Tabiquerías y trasdosados

Sistemas autoportantes de placa de yeso laminado y lana mineral para tabiquerías y trasdosados, según necesidades.

Contarán con placa hidrófuga en locales húmedos

Resistencia al fuego

El 60 entre habitaciones y entre habitaciones y entre estas y pasillos,

El 90 en la delimitación de locales de riesgo bajo

El 120 en delimitación de las escaleras protegidas

Aislamiento acústico

> 50 dB entre habitaciones y entre estas y pasillos

> 30 dB entre aseos y habitaciones

MC 6 Falsos techos

Techo acústico en pasillos de zona de alojamiento

Techo desmontable en aseos y acceso a habitaciones para registro de las instalaciones.

Techo continuo en habitaciones.

Se mantienen los techos de recepción y salón social.

MC 7 Solados

Se mantienen los solados de la recepción y salón social.

En Pasillos y zonas húmedas se coloca suelo flotante acabado en material cerámico

En habitaciones se coloca pavimento laminado flotante.

MC 8 Alicatados y revestimientos

Alicatado cerámico en aseos y cuartos húmedos

Pintado sobre tabiquería en pasillos y habitaciones

Revestimiento de madera en cabeceros de habitaciones

MC 9 Carpintería exterior y acristalamiento

Carpintería de aluminio con RPT color marrón y doble o triple vidrio. Combina hojas fijas y hojas batientes, sin persianas. Contarán con cortinas de oscurecimiento interior.

MC 10 Cerrajería

Pasamanos de escalera

Perfilería y lamas de ventilación y rejillas de ventilación de clima.

Puerta metálica armarios de cabecera de instalaciones.

Perfiles de sujeción de máquinas de clima.

MC 11 Carpintería interior

Puertas batientes de madera lisas con manilla en aseos.

Puertas batientes de madera lisas, acústicas con sistema de apertura electrónico en habitaciones.

Puertas de armarios eléctrico EI30

MC 12 Rótulos

Placa identificativa de "establecimiento hotelero, Hotel 2*", en la parte exterior de la entrada principal y en un lugar muy visible, de una placa identificativa del grupo y categoría. Los modelos, dimensiones y colores de las placas serán los que constan en el Anexo III del reglamento de Turismo. Rótulo en banderola, perpendicular a fachada, con logotipo, texto, e iluminación.

Rótulo en fachada en sustitución del existente, formado por letras corpóreas de 30 cm de altura

Colocación de placas identificativas de espacios, para señalización de puertas y acceso a espacios

Aseos, plantas, pasillos, habitaciones, ...

Rótulos de señalización:

Se señalizarán los aseos masculino y femenino, con pictogramas adecuados

Se señalizarán los recorridos accesibles, el punto de atención accesible, el bucle magnético, las habitaciones accesibles y el aseo adaptado, con pictograma SIA

Se señalizan los recorridos de evacuación, los medios de protección contra incendios, extintores y pulsadores de alarma, las salidas con señalización fotoluminiscente.

MC 13 Pinturas

Se pintarán todas las superficies y elementos cuya terminación más correcta o habitual sea esa.

Se darán las manos de pintura necesarias hasta lograr un acabado uniforme y perfecto a la entrega de la obra. El acabado de las superficies pintadas será de grosor y aspecto uniforme y no se admitirán zonas mal cubiertas, rugosas o ásperas. Tampoco se admitirán pinceladas visibles, gotas o regueros. Todas las manos de pintura o imprimación serán de idéntica calidad.

Sobre muros, tabiques y techos:

En todos los techos y paredes acabadas en yeso o placa de yeso laminado se aplica pintura plástica, mate o satinada, en los colores determinados por la Dirección facultativa.

Sobre cerrajería:

Si los elementos de cerrajería se suministran con protección antióxido, ésta se exigirá que sea de calidad, estar bien adherida y que no exista óxido bajo la protección.

Se pintarán todos los elementos metálicos llevarán 1 o 2 manos de minio o antioxidante y pintura al esmalte satinado, en color a determinar por la Dirección Facultativa.

Pintura de protección contra incendios en perfiles metálicos en estructuras.

Sobre madera:

Se barnizarán en obra aquellos elementos que no lo estén desde fábrica.

MC 14 Instalaciones de fontanería

Se tendrán en cuenta toda la normativa reguladora en esta materia: Código Técnico de la Edificación, las Normas NTE-IFF- 1973, "Agua Fría" e IFC-1973: "Agua Caliente"., la Norma Básica para las Instalaciones de Suministro de Agua, y el Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y A.C.S.

Agua caliente sanitaria por aerotermia.

La distribución de aseos y será de Tubería PEX de polietileno reticulado usándose los diámetros adecuados.

Se dotará a la instalación de las correspondientes llaves de corte para locales húmedos y aparatos.

Los desagües de los aparatos serán de PVC.

Los aseos de las habitaciones cuentan con agua fría y caliente

Sanitarios en aseos de habitaciones:

Lavabo de 80x40 o 100x40 de porcelana

Espejo e iluminación

Estantería para toallas limpias

Colgador toallero para toalla usada

Inodoro con portarrollos de papel, escobilla y papelera,

Ducha con mampara de vidrio y perfilería de aluminio.

Además, en aseos de habitaciones accesibles los sanitarios serán adaptados para minusválidos, contarán con las ayudas técnicas necesarias, barras abatibles y barra y asiento abatible en ducha.

Sanitarios uso público en aseos adaptados se instalarán:

Lavabos adaptados a minusválidos

Inodoros adaptados para minusválidos.

Ayudas técnicas necesarias: barra abatible.

Punto de llamada

Secamanos o dispensador de papel

Repisa abatible cambia bebés.

Sanitarios en resto de aseos:

Lavabo

Inodoro

Urinario mural en aseos de hombres

Secamanos o dispensador de papel

MC 15 Instalaciones de saneamiento

Se conectarán todos los sanitarios y elementos de cuartos húmedos, las unidades exteriores e interiores de clima, de producción de ACS con la red de saneamiento existente.

MC 16 Instalaciones de electricidad, iluminación y puesta a tierra

Toda la instalación deberá cumplir con lo establecido por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y órdenes complementarias. Se realizará según lo recogido en proyecto específico de electricidad que se deberá redactar junto a proyecto de ejecución.

El proyecto eléctrico específico contendrá la previsión de potencias y la potencia total real demandada por la instalación.

El proyecto eléctrico específico incluirá la situación y tipo de luminarias, mecanismos eléctricos y alumbrado de emergencia.

El Ingeniero T. Industrial Javier de Orte Ramírez es el encargado del proyecto eléctrico específico.

MC 17 Instalaciones de ventilación y climatización

Toda la instalación deberá cumplir con lo establecido por el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

Ventilación:

Las habitaciones cuentan con ventanas abatibles para ventilación directa al exterior.

La instalación de ventilación mecánica con recuperación de calor, se realiza por zonas de alojamiento y zonas comunes en PB. Incorpora toma de aire desde las fachadas del patio y extracción a cubierta.

La distribución en el interior impulsa aire por conductos a las habitaciones y la extracción con conducto en los aseos.

Climatización:

Se plantean unidades de aerotermia o bombas de calor ubicadas en la cubierta plana, patio de P2, protegidas con un muro macizo como pantalla acústica integrada en la fachada.

Estas unidades exteriores están conectadas con unidades interiores de aire de conductos alojados en falso techo registrable o registrable con trampilla próximo a la zona a la que sirven.

Distribución principal: se realiza mediante conductos de aire rectangular combinada con conductos flexibles y difusores.

En zona de alojamiento cada habitación cuenta con su propia unidad interior de conductos en la zona de entrada con impulsión y retorno.

En los espacios de recepción y salón social en planta baja se recupera la distribución existente, con máquinas nuevas

MC 18 Instalaciones de telecomunicaciones

Las instalaciones de telecomunicaciones integran los servicios de televisión, internet, telefonía y sistemas de seguridad incluyen:

- Redes de fibra óptica hasta cada habitación (FTTR - Fiber to the Room)
- Puntos de acceso WiFi en zonas comunes.
- Control remoto de instalaciones y seguridad.
- Intercomunicación por telefonía móvil

Control de accesos: Cerraduras electrónicas en habitaciones, con tarjeta o llave electrónica, centralización de control y registro de todas las entradas y salidas.

Seguridad: Central de alarma contra robo y atraco, con cuadro de control, cajas de derivación, conexiones, cámaras y monitores.

MC 19 Instalaciones de protección contra incendios

Extintores portátiles:

Los extintores portátiles constituyen el medio de primera intervención en la protección contra incendios del hotel, destinados a la extinción inmediata de conatos de fuego en su fase inicial.

Se instalan de acuerdo con lo establecido en el RIPCI y la norma UNE 23110, ubicándose en zonas visibles, accesibles y próximas a las salidas de evacuación, de manera que la distancia máxima a recorrer hasta un extintor no supere los 15 metros.

La tipología de los equipos se selecciona según el riesgo específico de cada zona:

- Extintores de polvo ABC (6 kg) para áreas generales, pasillos y zonas de uso común.
- Extintores de CO₂ (5 kg) para cuadros eléctricos, salas técnicas y cocinas con equipos eléctricos.

Cada extintor se instala a una altura máxima de 1,70 m hasta la parte superior, señalizado mediante pictograma normalizado UNE 23033-1, y se mantiene en perfecto estado operativo, sometido a revisiones y mantenimientos periódicos conforme al calendario reglamentario.

BIES

Se modifica la instalación de BIES para ajustarla a la nueva distribución.

Las Bocas de Incendio Equipadas (BIEs) forman parte del sistema de protección activa contra incendios del hotel y se instalan para permitir una intervención inmediata en caso de incendio.

Cada BIE se compone de un armario metálico empotrado o adosado, provisto de manguera semirrígida de Ø25 mm, válvula de seccionamiento, boquilla regulable de chorro-abanico y manómetro para control de presión.

Se disponen en zonas comunes, pasillos y proximidades de escaleras o salidas de planta, garantizando que cualquier punto del recorrido de evacuación quede cubierto por el alcance de la manguera, según el RIPCI y la norma UNE-EN 671-1.

Las BIEs se alimentan desde la red de agua contra incendios, con caudal y presión suficientes asegurados por grupo de bombeo y depósito de reserva, ubicados en el sótano 3. Cada equipo se señala con pictograma normalizado y debe mantenerse siempre accesible y libre de obstáculos.

Sistema de alarma de incendios.

El sistema de alarma de incendios del hotel forma parte integral de la instalación de detección y protección contra incendios, y tiene como objetivo alertar de manera inmediata y eficaz a los ocupantes del edificio y al personal de servicio ante la detección de un incendio.

El sistema se compone de una central de detección y control, conectada a detectores automáticos (iónicos, ópticos o térmicos), pulsadores manuales de alarma y dispositivos de señalización acústica y visual (sirenas y luces estroboscópicas).

Cuando se produce una alarma —ya sea por detección automática o activación manual— la central identifica la zona afectada, emite una señal acústica y luminosa generalizada y, en su caso, transmite la señal al sistema de gestión o central receptora de alarmas.

El diseño del sistema cumple con los requisitos establecidos en el RIPCI y la norma UNE-EN 54, garantizando niveles adecuados de fiabilidad, audibilidad y visibilidad, de modo que todos los ocupantes sean advertidos y puedan iniciar la evacuación ordenada y segura del hotel.

Detectores de humos

La instalación de detectores iónicos de humo en el hotel se proyecta como parte del sistema automático de detección y alarma de incendios. Estos detectores se ubican estratégicamente en zonas comunes, pasillos de circulación y habitaciones, garantizando una cobertura homogénea conforme a la norma UNE 23007-14.

Cada detector se conecta al sistema central mediante una red de cableado de baja tensión, supervisada en todo momento, permitiendo la identificación inmediata de la zona donde se origina la alarma. Los dispositivos funcionan por ionización del aire, detectando la presencia de partículas de combustión invisibles en fases incipientes del incendio.

El sistema se completa con una central de control y señalización, sirenas óptico-acústicas y pulsadores manuales distribuidos según normativa, asegurando una rápida actuación y evacuación en caso de emergencia.

Pulsadores de alarma

Los pulsadores de alarma se instalan como elementos manuales del sistema de detección y alarma de incendios, permitiendo activar la señal de emergencia de forma inmediata en caso de detectar fuego o humo.

Se sitúan en las vías de evacuación, junto a las salidas de planta, escaleras y puntos estratégicos de paso, a una altura aproximada de **1,2 metros sobre el suelo** y con una **separación máxima entre ellos de 25 metros**, conforme a la **norma UNE-EN 54-11** y al **Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios (RIPCI)**.

Cada pulsador dispone de una tapa transparente de protección y señalización luminosa de color rojo con la inscripción "PULSAR EN CASO DE INCENDIO". Su activación transmite una señal inmediata a la central de incendios, que identifica el sector correspondiente y activa las alarmas acústicas y visuales del

edificio.

Señalización:

La señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios debe cumplir lo establecido en el vigente Reglamento de instalaciones de protección contra incendios, aprobado por el Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo

El diseño, la instalación, la puesta en servicio y el uso de los sistemas de detección y alarma de incendio, serán conformes a la norma UNE 23007-14.

La compatibilidad de los componentes del sistema se verificará según lo establecido en la norma UNE-EN 54-13.

El equipo de suministro de alimentación (e.s.a.) deberá llevar el marcado CE, de conformidad con la norma EN 54-4, adoptada como UNE 23007-4.

Los dispositivos para la activación manual de alarma de incendio, es decir, los pulsadores de alarma, deberán llevar el marcado CE, de conformidad con la norma EN 54-11. Los pulsadores de alarma se situarán de modo que la distancia máxima a recorrer, desde cualquier punto que deba ser considerado como origen de evacuación, hasta alcanzar un pulsador, no supere los 25 m. Los pulsadores se situarán de manera que la parte superior del dispositivo quede a una altura entre 80 cm. y 120 cm. Los pulsadores de alarma estarán señalizados conforme indica el anexo I, sección 2.º del presente Reglamento.

Los equipos de control e indicación (e.c.i.) deberán llevar el marcado CE, de conformidad con la norma EN 54-2, adoptada como UNE 23007-2. El e.c.i. estará diseñado de manera que sea fácilmente identificable la zona donde se haya activado un pulsador de alarma o un detector de incendios.

MP PRESUPUESTO Y CONCLUSIÓN

Capítulo	Resumen	Importe
1	Derribos	66.600,00
2	Estructura y refuerzos	22.200,00
3	Cubierta	22.200,00
4	Aislamientos	83.250,00
5	Fachadas	44.400,00
6	Carpintería exterior	66.600,00
7	Albañilería interior	277.500,00
8	Carpintería interior	83.250,00
9	Solados y revestimientos	111.000,00
10	Pintura	57.720,00
11	Cerrajería	38.850,00
12	Instalaciones electricidad e iluminación	30.247,50
13	Instalaciones climatización	166.500,00
14	Instalaciones ventilación	111.000,00
15	Instalaciones acs	38.850,00
16	Instalaciones fontanería	52.725,00
17	Instalaciones telecomunicaciones	27.750,00
18	Instalaciones protección contra incendios	66.600,00
19	Instalaciones saneamiento	138.750,00
20	Transporte vertical	16.650,00
21	Equipamiento	111.000,00
22	Gestión de residuos	22.200,00
23	Control de calidad	5.550,00
24	Seguridad y salud	19.425,00
	Presupuesto de Ejecución Material	1.680.817,50

Asciende el presupuesto de ejecución material a la expresada cantidad de un millón seiscientos ochenta mil ochocientos diecisiete euros con cincuenta céntimos.

Logroño, 10 de octubre de 2025

Fdo:

Arquitectos redactores del proyecto		
		
Daniel Ascorbe Martínez	Gracia Íñigo Mendoza	Ignacio Yoldi Diosdado
DGN Ascorbe-iñigo-yoldi ARQUITECTOS SLP		

DOCUMENTO BÁSICO SI SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

1 Tipo de proyecto y ámbito de aplicación del documento básico

Tipo de proyecto: Cambio de uso a Residencial Público
 Tipo de obras previstas: Reforma
 Alcance de las obras: Reforma PB, P1, P2 -PBC y P3

No se modifican las plantas de sótano destinadas a aparcamiento en sótano 1, 2 y 3 y pública concurrencia en la Bodega Histórica y espacios complementarios vinculados a la bodega de sótano -1.

Incluimos en esta justificación la revisión de recorridos, salidas y escaleras de evacuación por cuanto interfieren con la planta baja. Para la apertura del aparcamiento se realizará una revisión y puesta a punto de las instalaciones existentes.

SI 1 Propagación interior

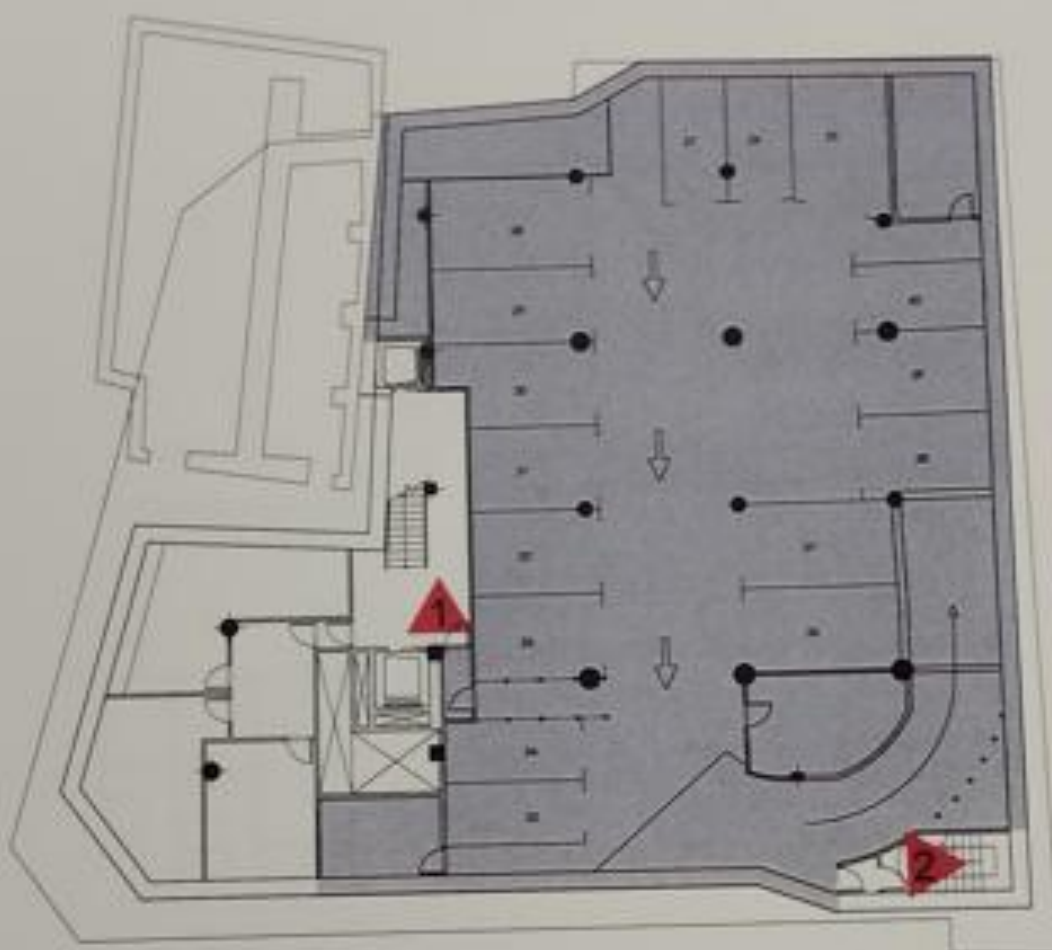
1 Compartimentación en sectores de incendio

El edificio consta de 8 sectores de incendios conforme a la normativa CPI 96, vigente en fecha de construcción del edificio.

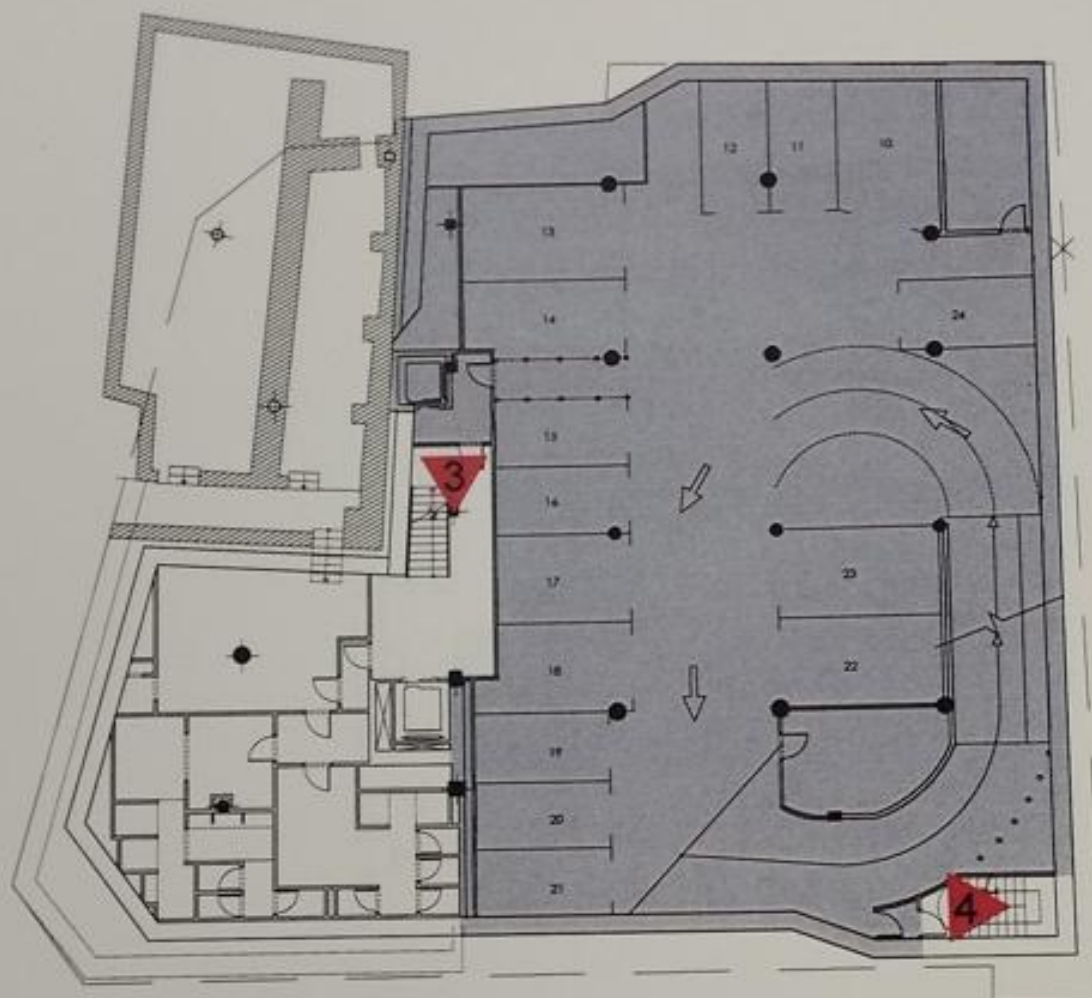
Extracto de la definición de sectores en la documentación de Fin de obra del Complejo de ocio, restauración y juego "Ciudad de Logroño" promovido por Electra Rioja Gran Casino SA

SECTORES ESTADO ACTUAL

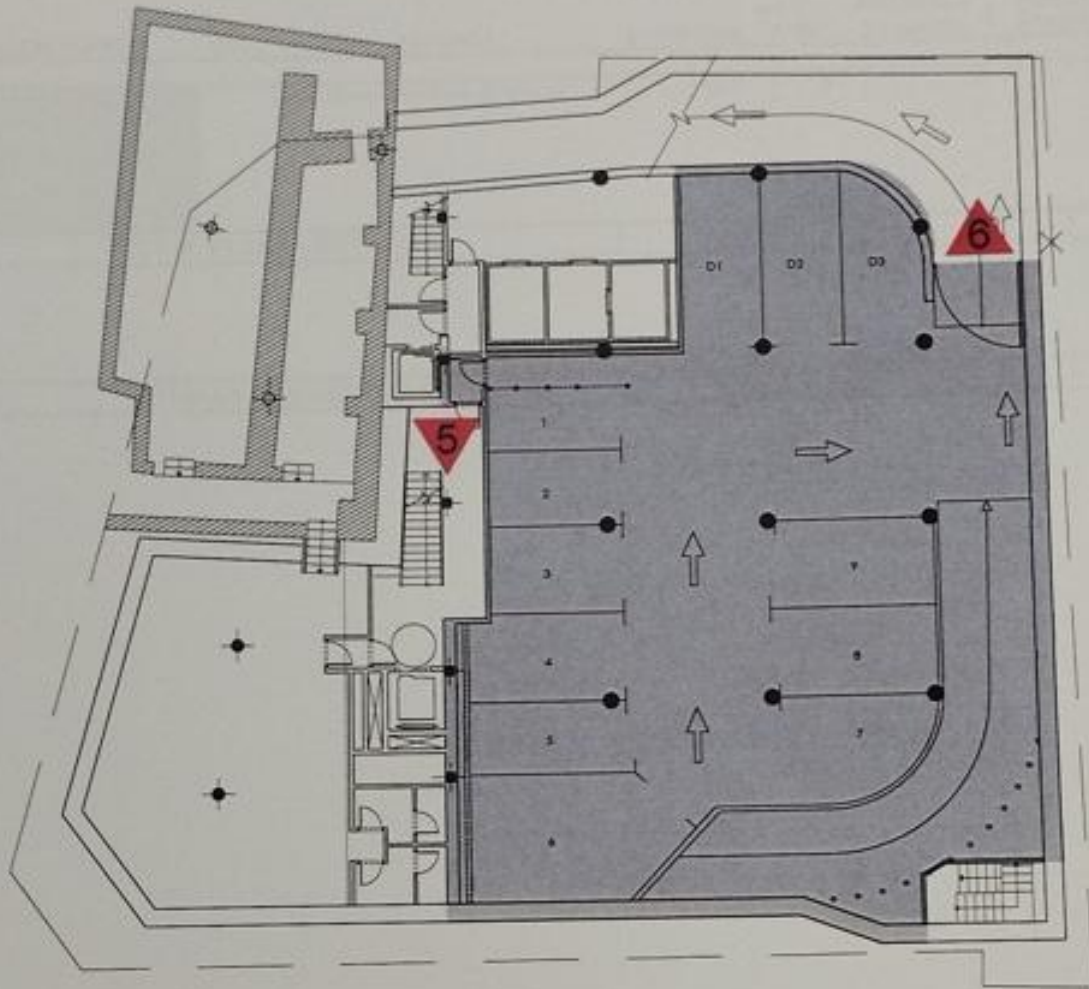
SECTORIZACIÓN DE INCENDIOS/ CALCULO DE AFOROS/ SALIDAS DE EVACUACIÓN							
SECTOR 1 : GARAJE (+ almacenes)							
UBICACIÓN PLANTA	COD.	ESTANCIA	SUPERFICIE	Art.6 P/M2	PERSONAS Ocupación	NUMERO SALIDAS	OBSERVACIONES
SECTOR 1	PLANTA SÓTANO 3	Zona Garaje + almacén	593,52	40	15		2 salidas de sector y planta, comunicadas mediante escaleras ascendentes hasta salidas directas al exterior, a una distancia inferior a 25 m. del punto más distante, con dos puertas de salida de 0,80 m.
	TOTAL PLANTA SÓTANO 3		593,52		14,84	2	
	PLANTA SÓTANO 2	Zona Garaje + almacén	581,11	40	15		
	TOTAL PLANTA SÓTANO 2		581,11		14,53	2	
	PLANTA SÓTANO 1	Zona Garaje + almacén	438,79	40	11		
	TOTAL PLANTA SÓTANO 1		438,79		10,97	2	
	TOTALES DEL SECTOR 1		1613,42		40,34	6	



SECTOR 1 P.SÓTANO 3 CASINO	Sup. total sector:	1613.42 m2
	Sup. const. planta:	593.52 m2
	Ocupación:	VER TABLA AFORO
	Ocup. planta:	15 personas
	Ocup. total sector:	41 personas
	Nº de salidas:	6 ►



SECTOR 1 P.SÓTANO 2 CASINO	Sup. total sector:	1613,42 m2
	Sup. const. planta:	581.11 m2
	Ocupación:	VER TABLA AFORO
	Ocup. planta:	15 personas
	Ocup. total sector:	41 personas
	Nº de salidas:	6 ►

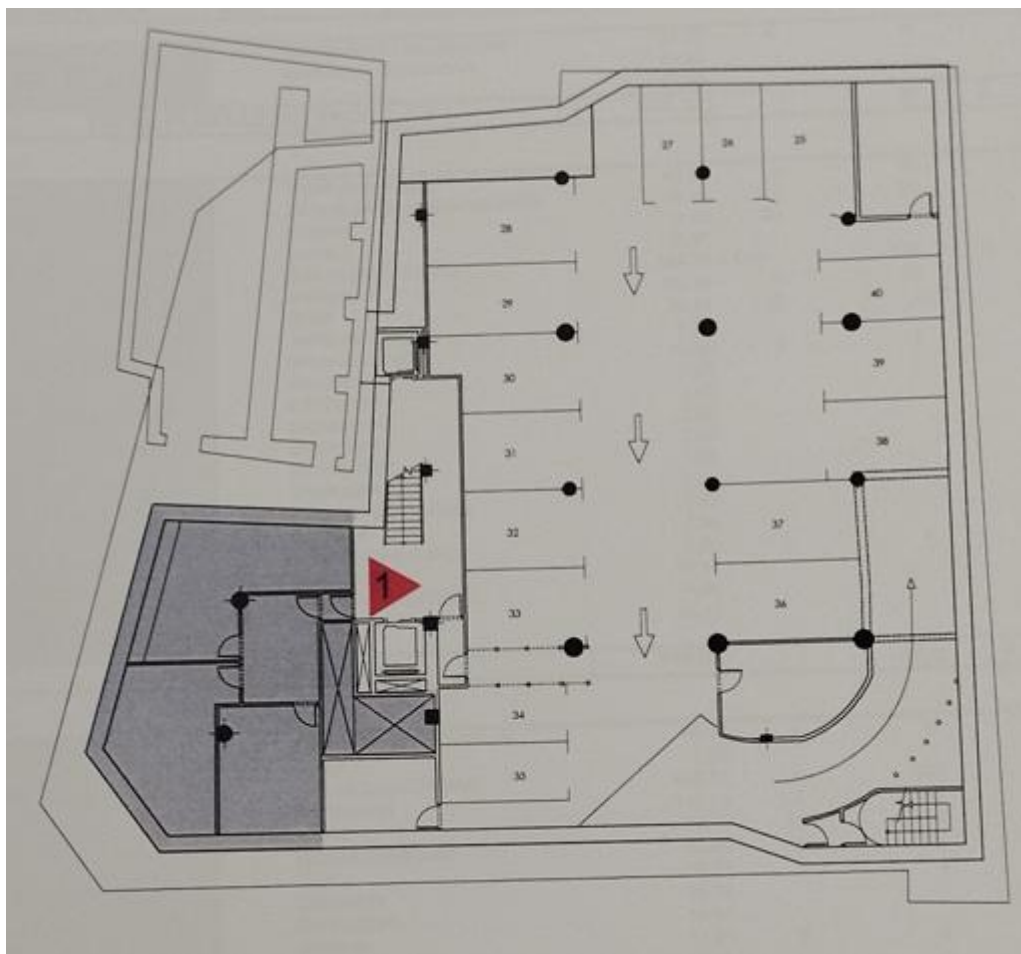


SECTOR 1 P.SÓTANO 1 CASINO	Sup. total sector:	1613.42 m2
	Sup. const. planta:	438.79 m2
	Ocupación:	VER TABLA AFORO
	Ocup. planta:	11 personas
	Ocup. total sector:	41 personas
	Nº de salidas:	6 ►

SECTORIZACIÓN DE INCENDIOS/ CALCULO DE AFOROS/ SALIDAS DE EVACUACIÓN

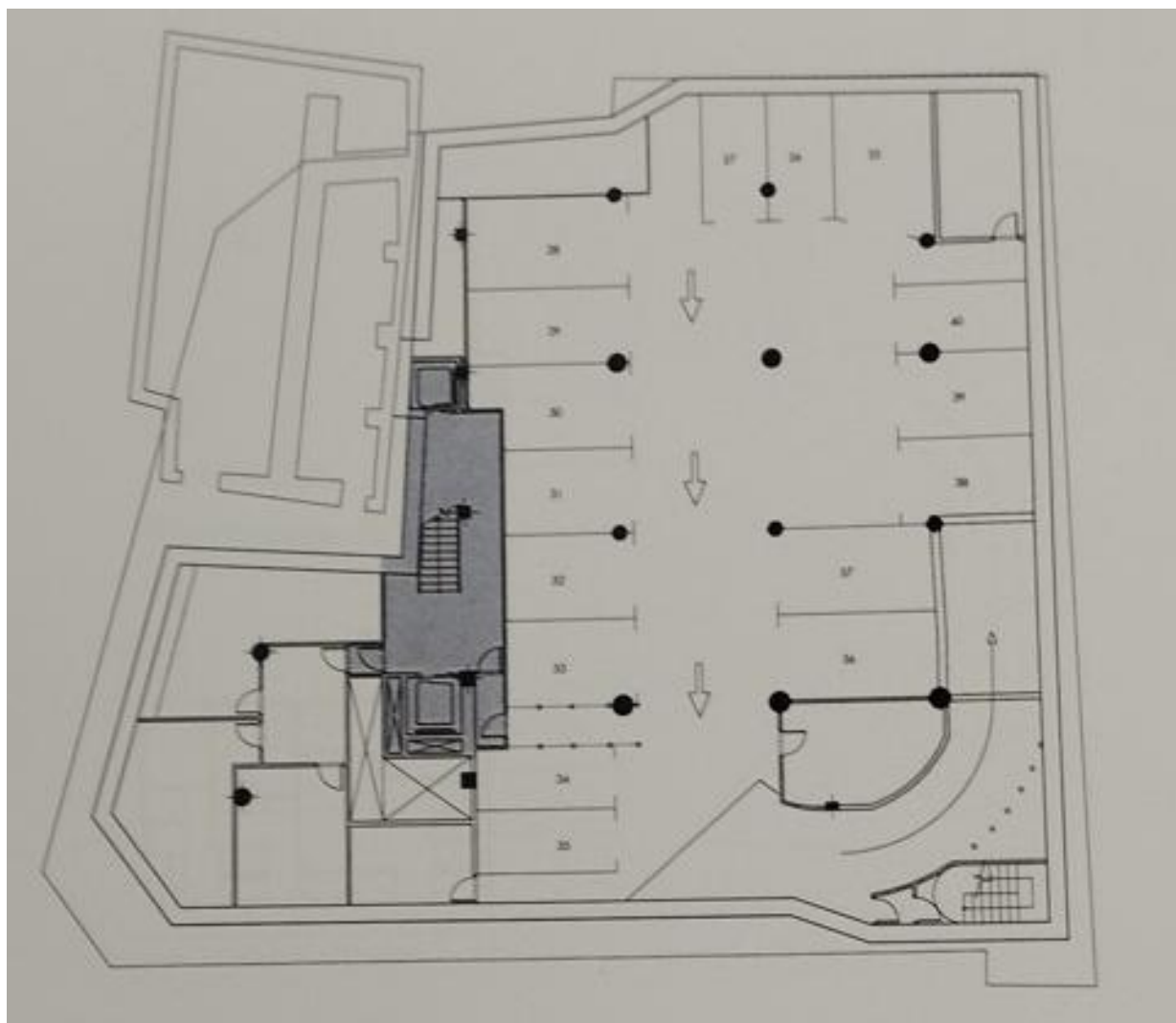
SECTOR 2 : Zona deINSTALACIONES GENERALES DEL EDIFICIO

UBICACIÓN PLANTA	COD.	ESTANCIA	SUPERFICIE	Art.6 P/M2	PERSONAS Ocupación	NÚMERO SALIDAS	OBSERVACIONES
SECTOR 2	PLANTA SÓTANO 3	zona de instalaciones generales	116,69	0	0		1 salidas de sector y planta comunicadas mediante escaleras ascendentes hasta salidas directas al exterior, a una distancia inferior a 25 m. del punto más distante, con dos puertas de salida de 0,80 m.
		TOTAL PLANTA SÓTANO 3	116,69		-	1	
		TOTALES DEL SECTOR 1			SUP CONSTR	Nº PERSONAS	
			116,69		-	1	



SECTOR 2 P.SÓTANO 3	Sup. total sector:	116.69 m2
	Sup. const. planta:	116.69 m2
	Ocupación:	VER TABLA AFORO
	Ocup. planta:	0 personas
	Ocup. total sector:	0 personas
CASINO	Nº de salidas:	1 ►

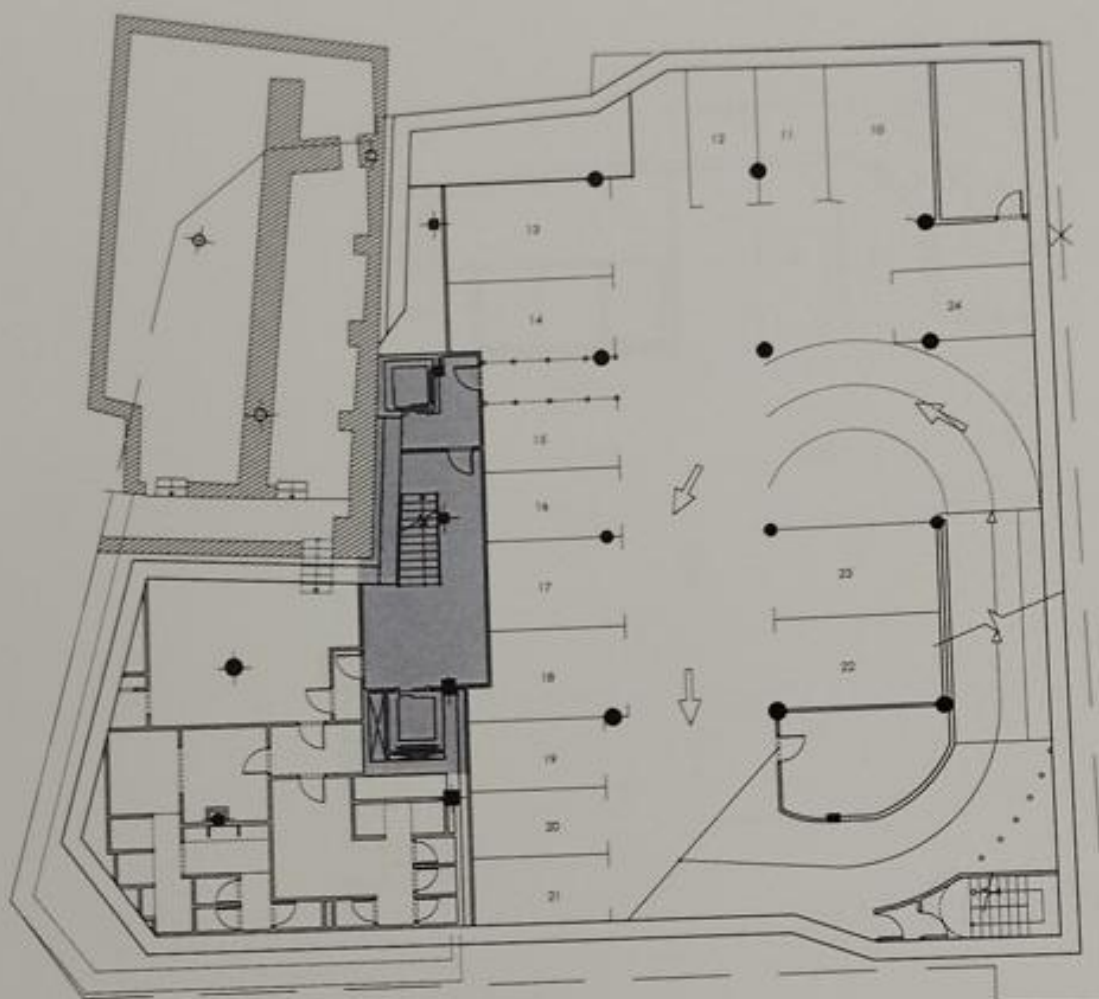
SECTORIZACIÓN DE INCENDIOS/ CALCULO DE AFOROS/ SALIDAS DE EVACUACIÓN									
SECTOR 3 : SALA BINGO, CASINO, MAQUINAS DE AZAR Y COMPLEMENTARIAS									
UBICACIÓN PLANTA	COD.	ESTANCIA	SUPERFICIE	Art.6 P/M2	PERSONAS Ocupación	NÚMERO SALIDAS	OBSERVACIONES		
SECTOR 3	PLANTA SOTANOS 3,2,1	distribuidores y escaleras de	47,05	0	0				
		evacuacion ascendentes	49,83						
			45,34						
		TOTAL PLANTAS SOTANOS 3, 2 Y 1	142,22		0	3			
	PLANTA BAJA	Vestibulo recepción	63,40	2	32		1 salida de sector y planta con una puerta de 0,8m, 4 salidas de edificio directas al exterior con una anchura total de 7,25 m, a una distancia inferior a 25 m. del punto más distante.		
		Zona de juego (máquinas azar)	78,65	1,5	52				
		enoteca	11,50	20	1				
		Aseos 1	10,90						
		Sala de juego BINGO	389,73	1,5(*)	324	3			
		enoteca	51,50	1	52				
		Office	26,95	20	1				
		vestibulo Escalera	4,33						
		recepcion bingo	16,00	2	8				
		almacen 1	6,30						
		Distribuidor 1	3,90						
		Distribuidor 2	3,00						
		Distribuidor 4	2,00						
		Distribuidor 5	1,65						
		Distribuidor 6	1,50						
		salita primeros auxilios	7,30						
		despensa	1,00						
		armarios control bingo	5,20	2	3				
		Aseos femenino	17,15						
		Aseos discapacitados	4,00						
		Aseos masculinos	10,10						
		TOTAL PLANTA BAJA		716,06		472		5	
		PLANTA PRIMERA	Acceso recepción-escalera	36,00	2	18			3 salidas de sector y planta, puertas de salida de 0,82 m. La sala de Casino y Restaurante, disponen de 2 salidas de recinto de 1,80 m. además de las antes citadas
			Aseos 1	7,20					
	Sala de juego CASINO		463,72	1,5	309				
	Restaurante		140,12	1,5	93				
	cocina		49,70	20	2				
	despacho Dirección		12,05	10	1				
	Caja		18,72	5	4				
	Caja fuerte		10,75						
	distribuidores		18,99						
	vigilancia		11,31	5	2				
	Aseos femenino		13,30						
	Aseos discapacitados		6,25						
	Aseos masculinos		13,60						
	despensa		4,86						
	TOTAL PLANTA PRIMERA		806,57		430	3			
	P. SEGUNDA Y BAJOCUBIERTA	Sala de juntas	35,85	10	4				
		Distribuidores	12,56						
		Instalaciones Informáticas	24,63						
		Escalera - ACCESO	28,70						
	TOTAL PLANTA SEGUNDA Y BAJOCUBIERTA		101,74		4	2			
TOTALES DEL SECTOR 3				SUP UTIL	AFORO				
				1766,59	906,00	8			
TOTALES DEL SECTOR 3				SUP CONSTR	AFORO				
				2020,90	906	8			



SECTOR 3 P. SÓTANO 3

CASINO

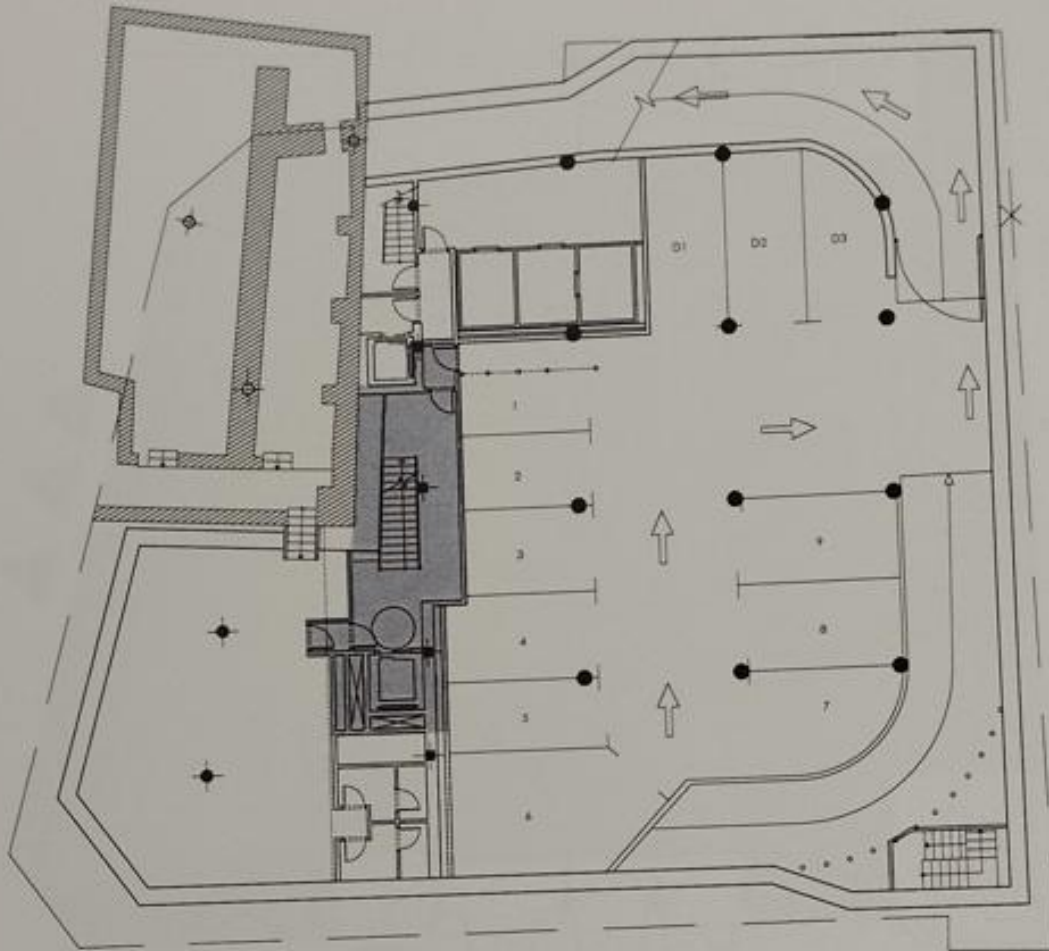
Sup. total sector:	2020.90 m2
Sup. const. planta:	47.05 m2
Ocupación:	VER TABLA AFORO
Ocup. planta:	0 personas
Ocup. total sector:	906 personas
Nº de salidas:	8 ►



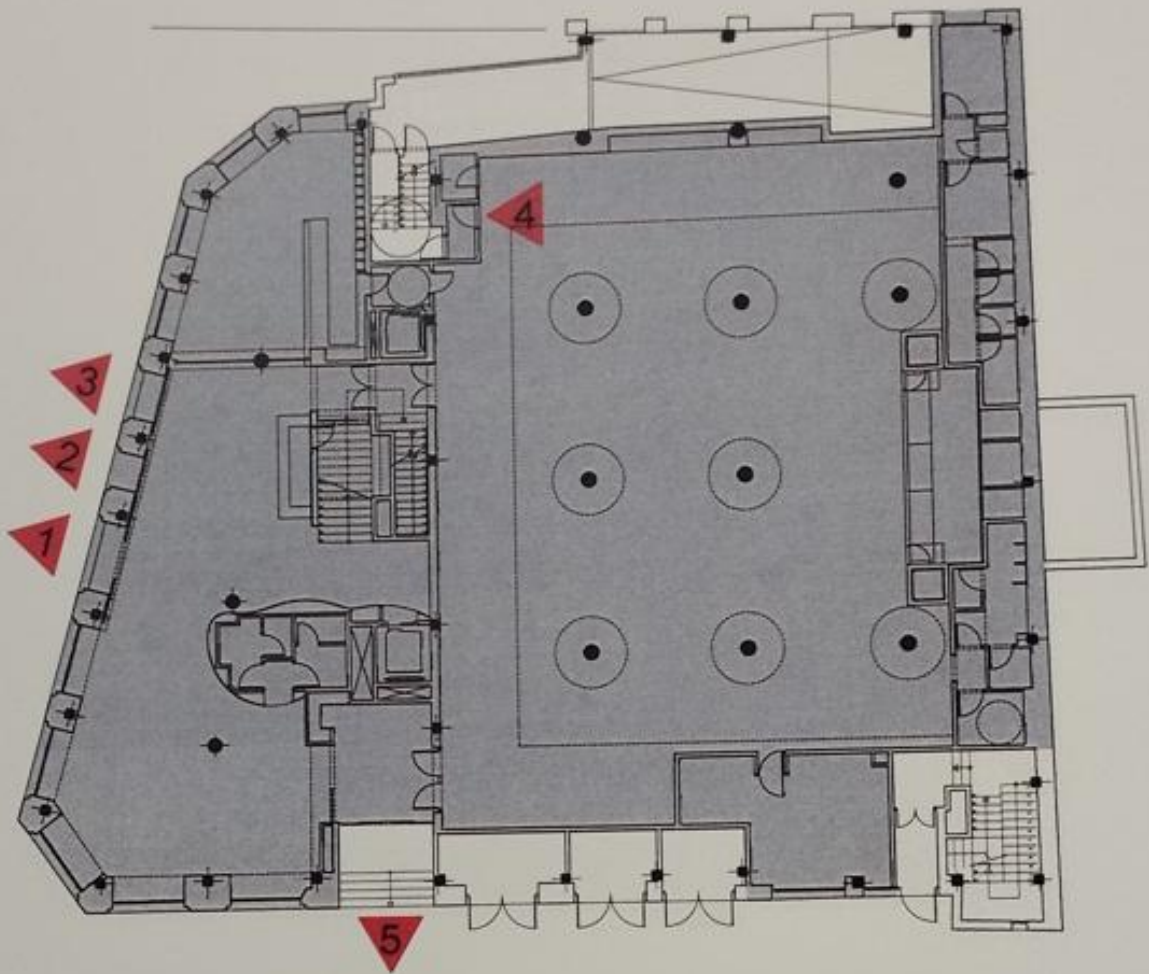
SECTOR 3
P.SÓTANO 2

CASINO

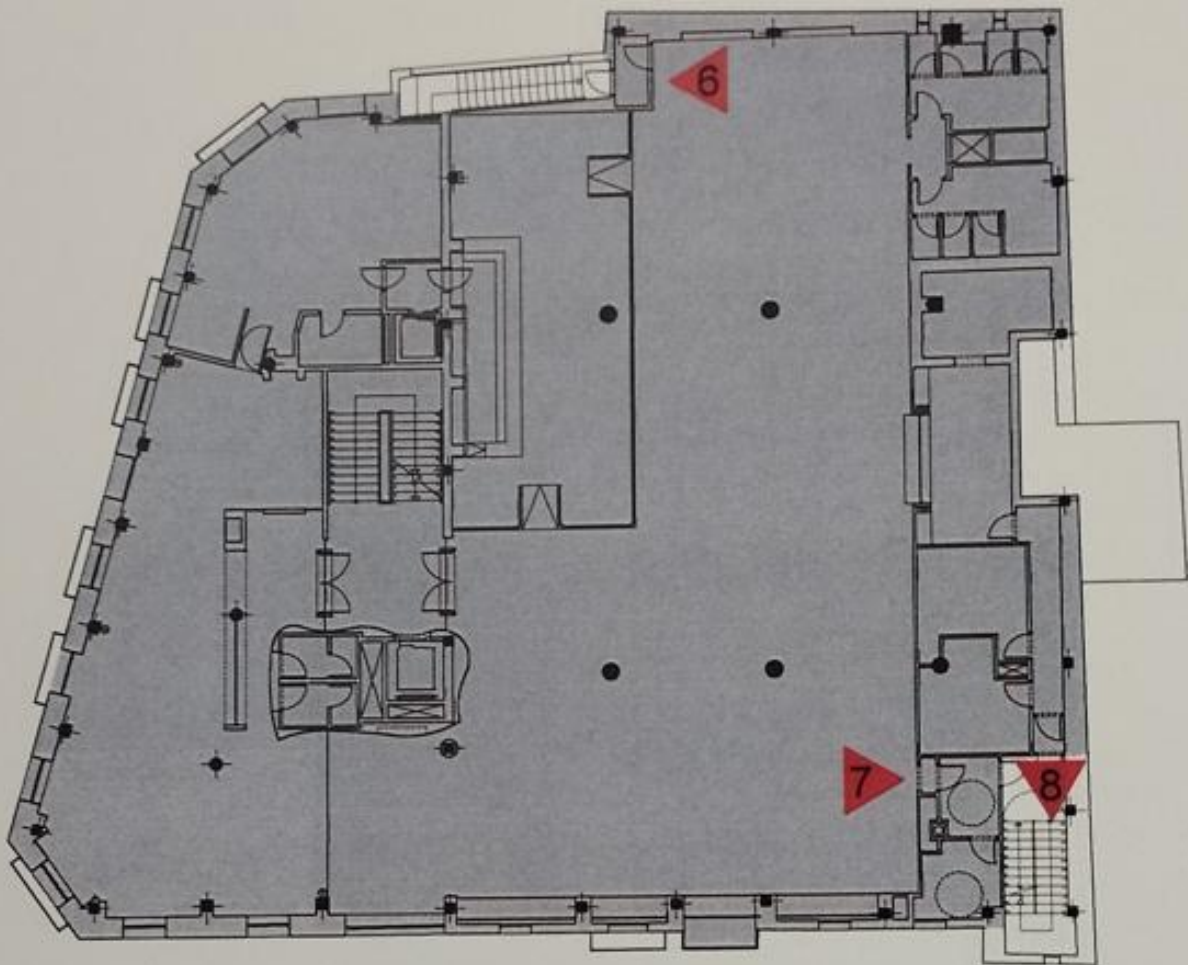
Sup. total sector:	2020.90 m2
Sup. const. planta:	49.83 m2
Ocupación:	VER TABLA AFORO
Ocup. planta:	0 personas
Ocup. total sector:	906 personas
Nº de salidas:	8 ►



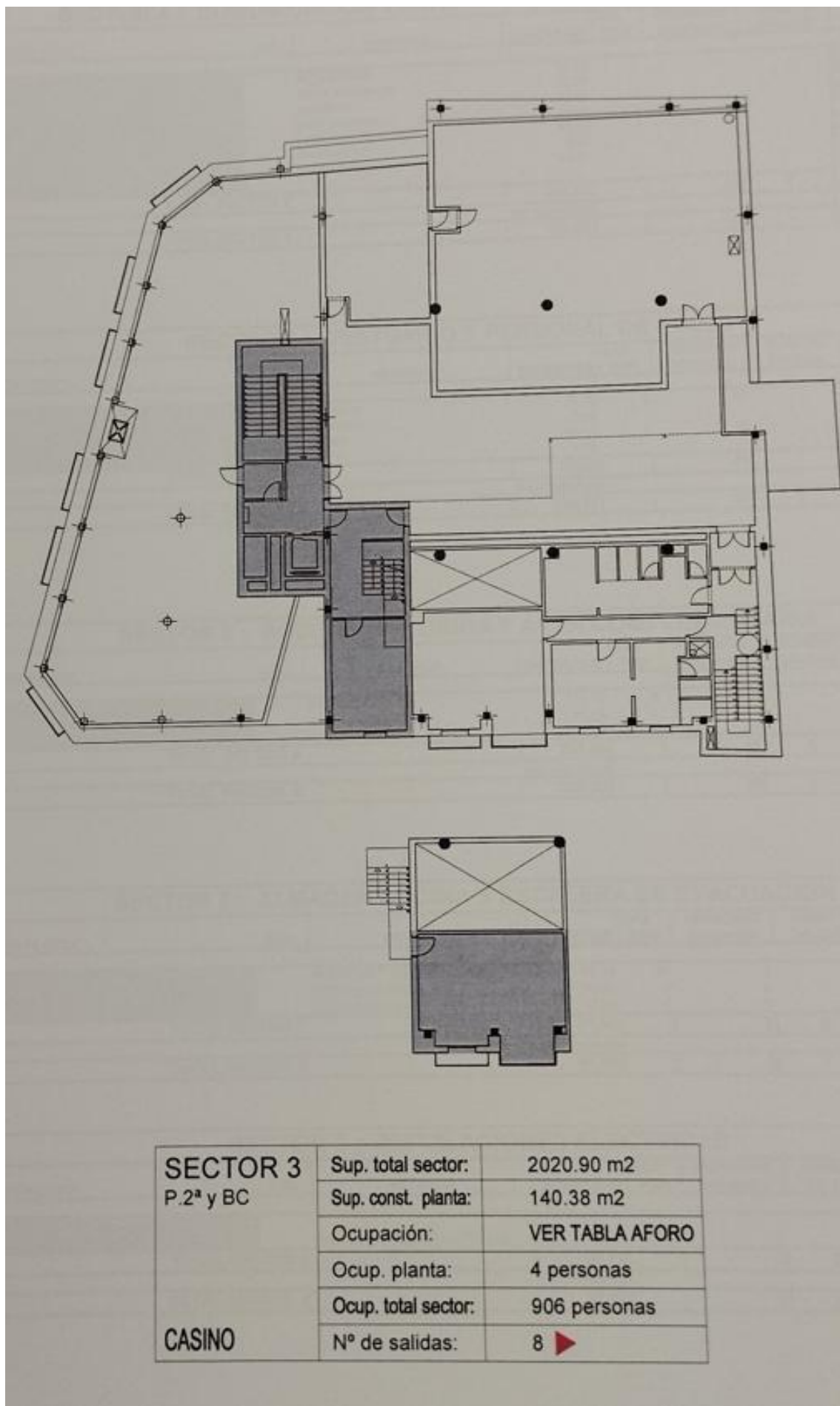
SECTOR 3 P.SÓTANO 1 CASINO	Sup. total sector:	2020.90 m2
	Sup. const. planta:	45.34 m2
	Ocupación:	VER TABLA AFORO
	Ocup. planta:	0 personas
	Ocup. total sector:	906 personas
	Nº de salidas:	8 ►



SECTOR 3 P.BAJA CASINO	Sup. total sector:	2020.90 m2
	Sup. const. planta:	821.51 m2
	Ocupación:	VER TABLA AFORO
	Ocup. planta:	472 personas
	Ocup. total sector:	906 personas
	Nº de salidas:	8 ►



SECTOR 3 P.1ª CASINO	Sup. total sector:	2020.90 m2
	Sup. const. planta:	916.79 m2
	Ocupación:	VER TABLA AFORO
	Ocup. planta:	430 personas
	Ocup. total sector:	906 personas
	Nº de salidas:	8 ►



SECTORIZACIÓN DE INCENDIOS/ CALCULO DE AFOROS/ SALIDAS DE EVACUACION
SECTOR 4 : COMUNICACIÓN VERTICAL Y AREA DE PERSONAL CASINO

SECTOR 4 : COMUNICACION VERTICAL Y AREA DE SERVIDOR								
UBICACIÓN PLANTA		COD.	ESTANCIA	SUPERFICIE	Art.6 P/M2	PERSONAS Ocupación	NÚMERO SALIDAS	OBSERVACIONES
SECTOR 4	PLANTA BOTANO 3,2,1		ESCALERAS	37.71				1 SALIDA AL EXTERIOR EN PLANTA BAJA CON 1 PUERTAS DE 0.90 M.
	PLANTA BAJA		salida y escaleras	31.52				
	PLANTA PRIMERA		escaleras	20.47				
	PLANTA SEGUNDA Y BAJOCUBIERTA		zona descanso	36.20	2	18		
			vestuarios	50.92	2	25		
			distribuidor 3	6.50				
			escalera acceso	23.30				
	TOTAL SECTOR 4				206,62		44	1
				sup. Construida				
TOTAL SECTOR 4				239,63		44	1	

SECTOR 5 : VESTUARIO Y PERSONAL DE BINGO

SECTOR 5: VESTUARIO Y PERSONAL DE LIMPIO								
UBICACIÓN PLANTA		COD.	ESTANCIA	SUPERFICIE	Art.6 P/M2	PERSONAS Ocupación	NÚMERO SALIDAS	OBSERVACIONES
SECTOR 5	PLANTA SOTANO 2		vestuarios	57,75	2	29	1 SALIDA DE SECTOR Y PLANTA DE 0,80 M.	
			distribuidor	5,20				
			taquillas	31,34	2	16		
			limpieza	1,75				
			TOTAL SECTOR 5			96,04		45
				sup. Construida				
TOTAL SECTOR 5			130,77		45	1		

SECTOR 6 : BODEGA HISTORICA Y AREA COMPLEMENTARIA

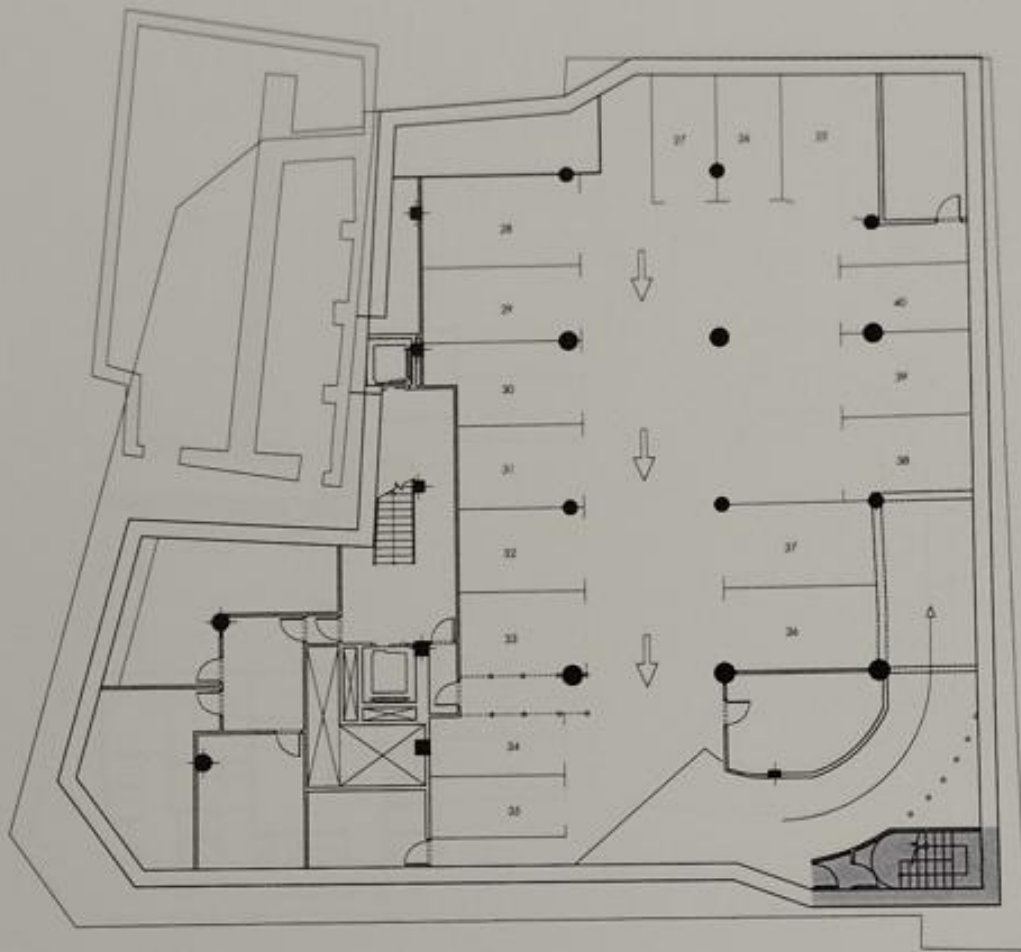
SECTOR 6. BODEGA HISTÓRICA Y PLANTA DE 0.80 M.								
UBICACIÓN PLANTA		COD.	ESTANCIA	SUPERFICIE	Art.6 P/M2	PERSONAS Ocupación	NÚMERO SALIDAS	OBSERVACIONES
SECTOR 6	planta sótano 1	BODEGA		118,78	0	0	1 SALIDA DE SECTOR Y PLANTA DE 0.80 M.	
			espacio exposición	91,79	2	46		
			aseo	10,43	0	0		
			TOTAL SECTOR 6		221,00	46		1
			sup. Construida					
TOTAL SECTOR 6			296,60	46	1			

SECTOR 7 : ALMACEN COCINA Y ESCALERA DE EVACUACION

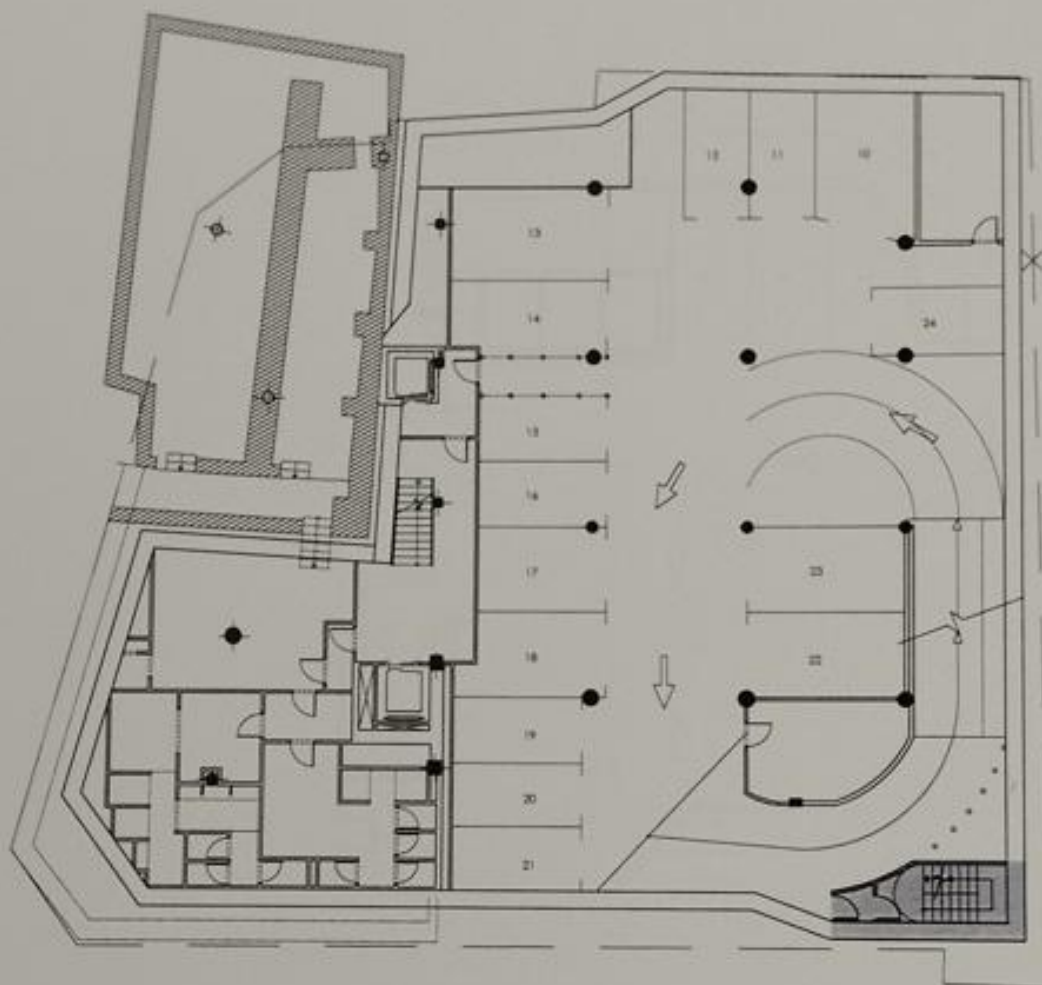
SECTOR 7 : ALMACEN COCINA Y ESCALERA DE EVACUACION								
UBICACIÓN PLANTA		COD.	ESTANCIA	SUPERFICIE	Art.6 P/M2	PERSONAS Ocupación	NUMERO SALIDAS	OBSERVACIONES
SECTOR 7	PLANTA SOTANO1,BAJA Y PRIMERA		ALMACEN Y ESCALERA	58.38	40	2		2 SALIDAS DE EDIFICIO DE 0.80 M.
			ESCALERA EVACUACION	10.58	0	0		
			ESCALERA EVACUACION	12.62	0	0		
		TOTAL SECTOR 7			81,58		2	
				sup. Construida				
TOTAL SECTOR 7				81,58		2	2	


SECTOR 8 : INSTALACIONES ELECTRICAS

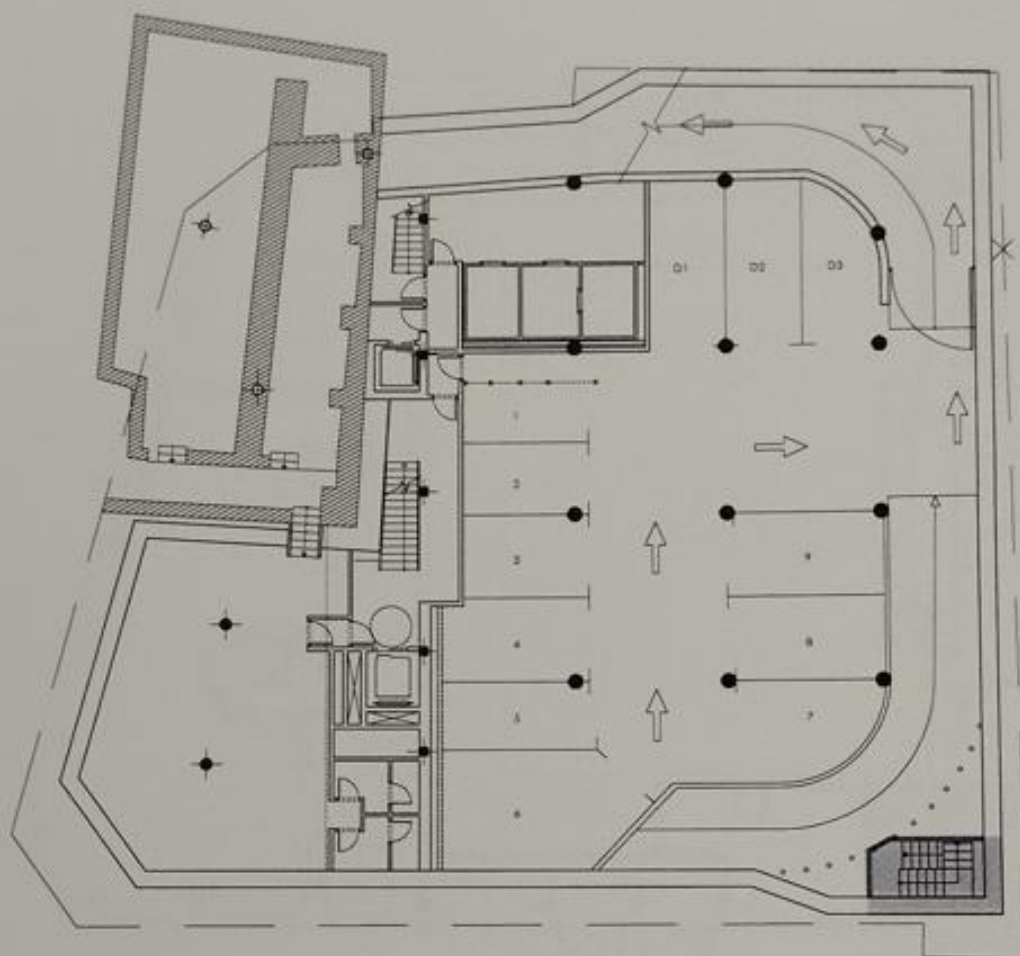
UBICACIÓN PLANTA	COD.	ESTANCIA	SUPERFICIE	Art.6 P/M2	PERSONAS Ocupación	NÚMERO SALIDAS	OBSERVACIONES
SECTOR 8		PLANTA BAJA	INSTALACIONES ELECTRICAS	27,73	0	0	3 SALIDAS DE EDIFICIO DE 2,50 M. CADA UNA
			TOTAL SECTOR 6		27,73	0	2
					sup. Construida		
		TOTAL SECTOR 6		27,73		0	2



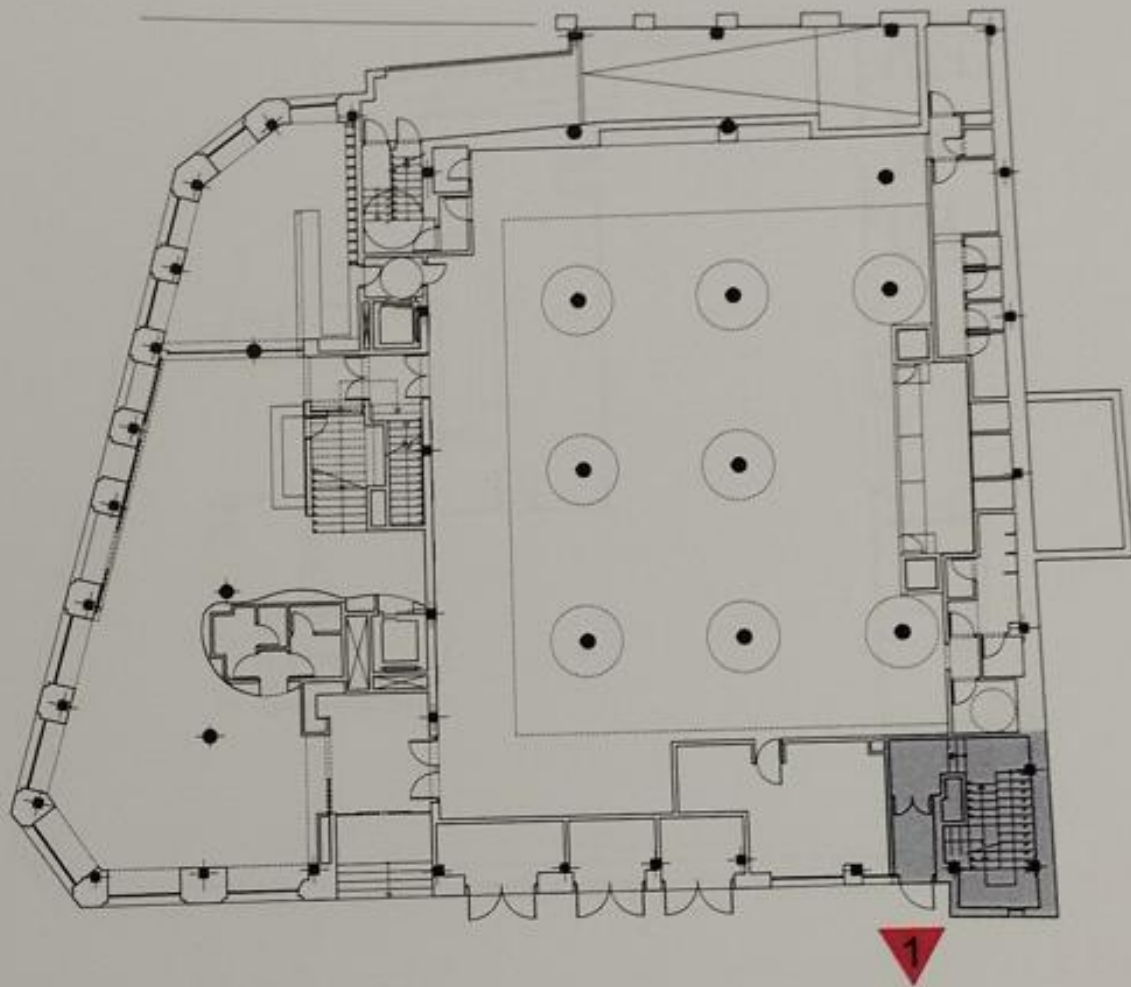
SECTOR 4 P.SÓTANO 3 CASINO	Sup. total sector:	239.63 m2
	Sup. const. planta:	12.90 m2
	Ocupación:	VER TABLA AFORO
	Ocup. planta:	0 personas
	Ocup. total sector:	44 personas
	Nº de salidas:	1 ►



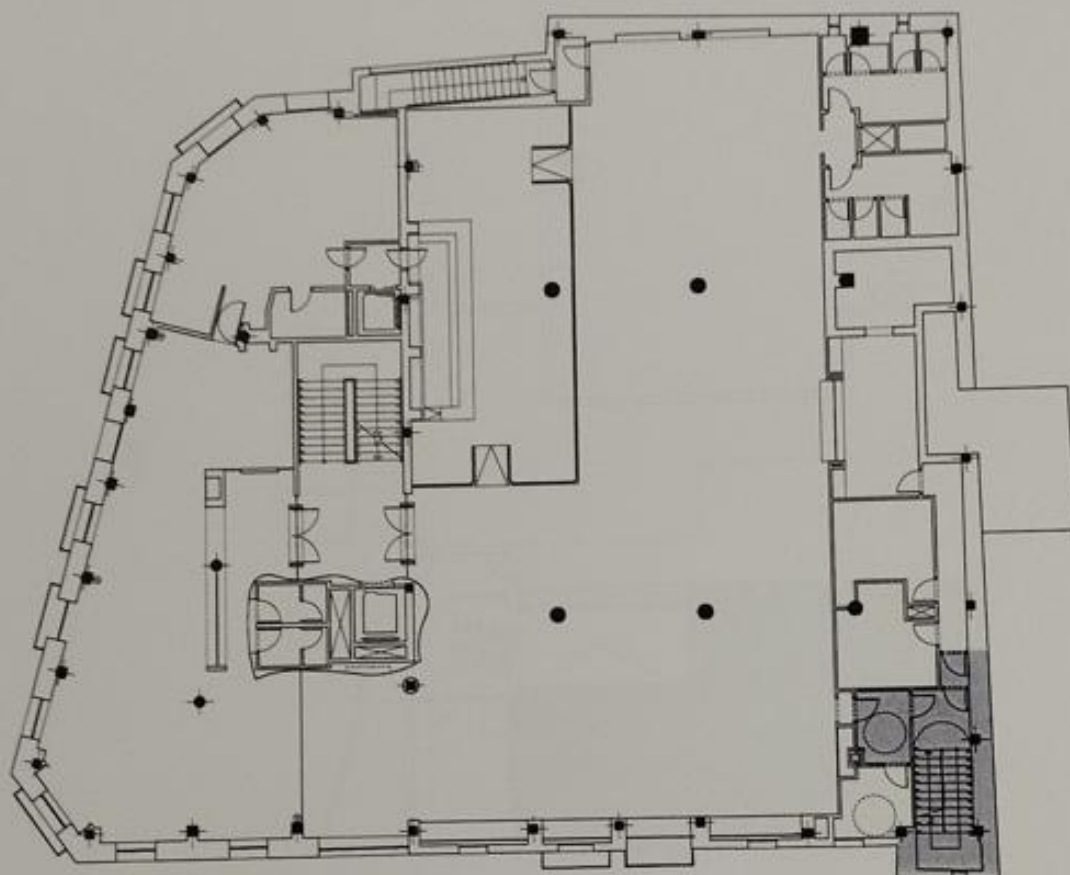
SECTOR 4 P.SÓTANO 2 CASINO	Sup. total sector:	239.63 m2
	Sup. const. planta:	12.89 m2
	Ocupación:	VER TABLA AFORO
	Ocup. planta:	0 personas
	Ocup. total sector:	44 personas
	Nº de salidas:	1 



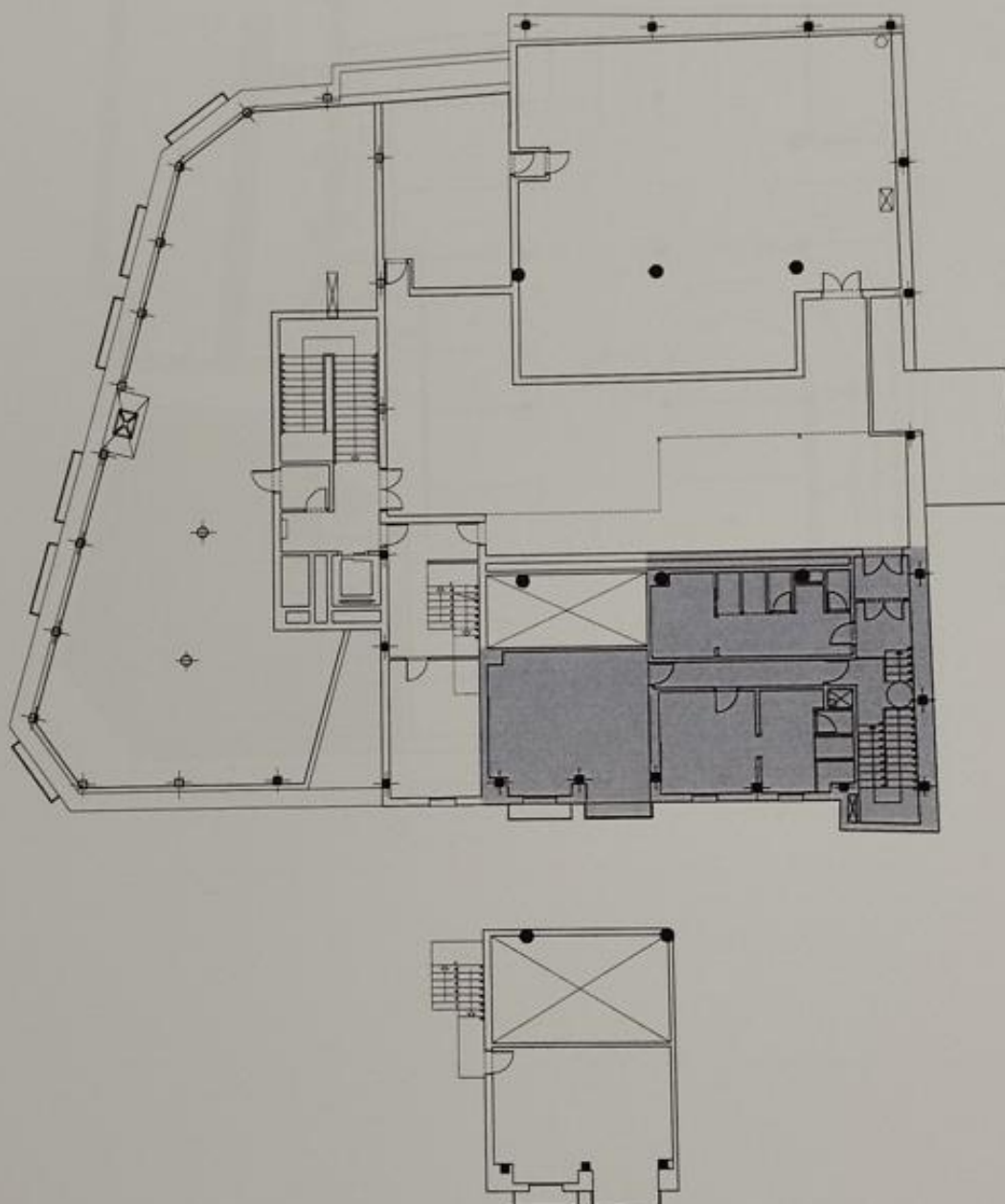
SECTOR 4 P.SÓTANO 1 CASINO	Sup. total sector:	239.63 m2
	Sup. const. planta:	11.92 m2
	Ocupación:	VER TABLA AFORO
	Ocup. planta:	0 personas
	Ocup. total sector:	44 personas
	Nº de salidas:	1 ►



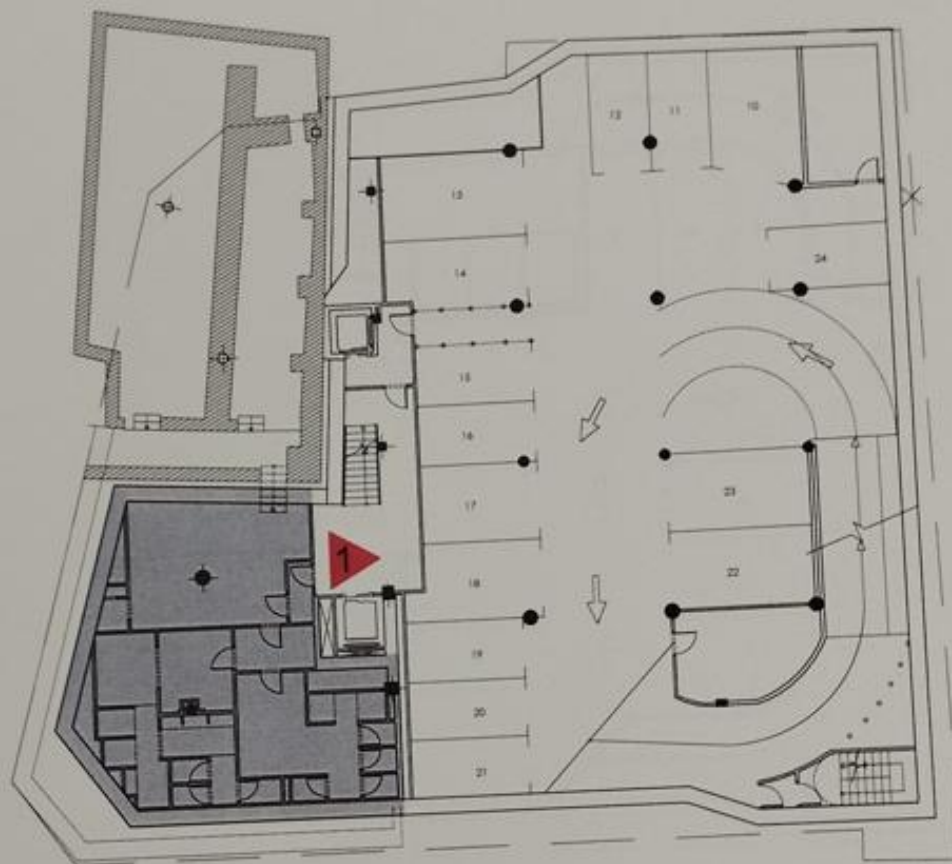
SECTOR 4 P.BAJA CASINO	Sup. total sector:	239.63 m2
	Sup. const. planta:	31.52 m2
	Ocupación:	VER TABLA AFORO
	Ocup. planta:	0 personas
	Ocup. total sector:	44 personas
	Nº de salidas:	1 ►




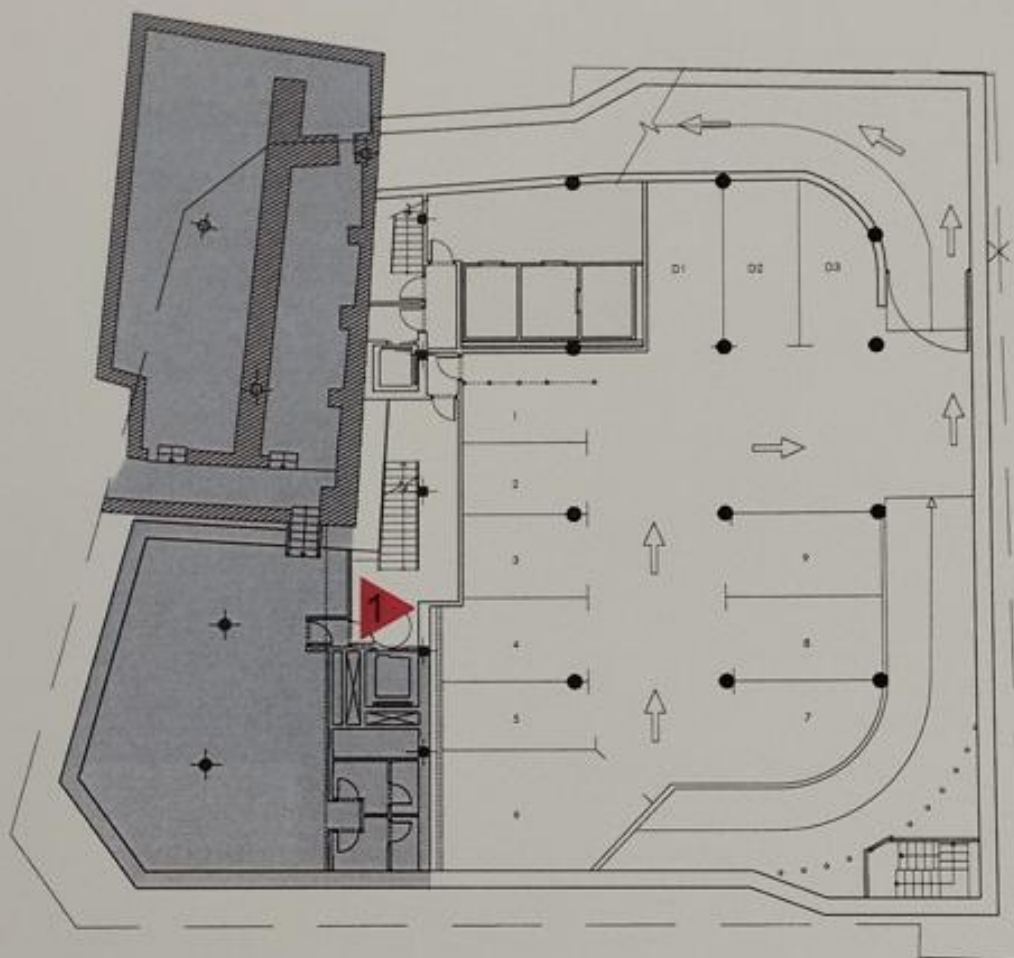
SECTOR 4 P.1ª CASINO	Sup. total sector:	239.63 m2
	Sup. const. planta:	20.47 m2
	Ocupación:	VER TABLA AFORO
	Ocup. planta:	0 personas
	Ocup. total sector:	44 personas
	Nº de salidas:	1 ►




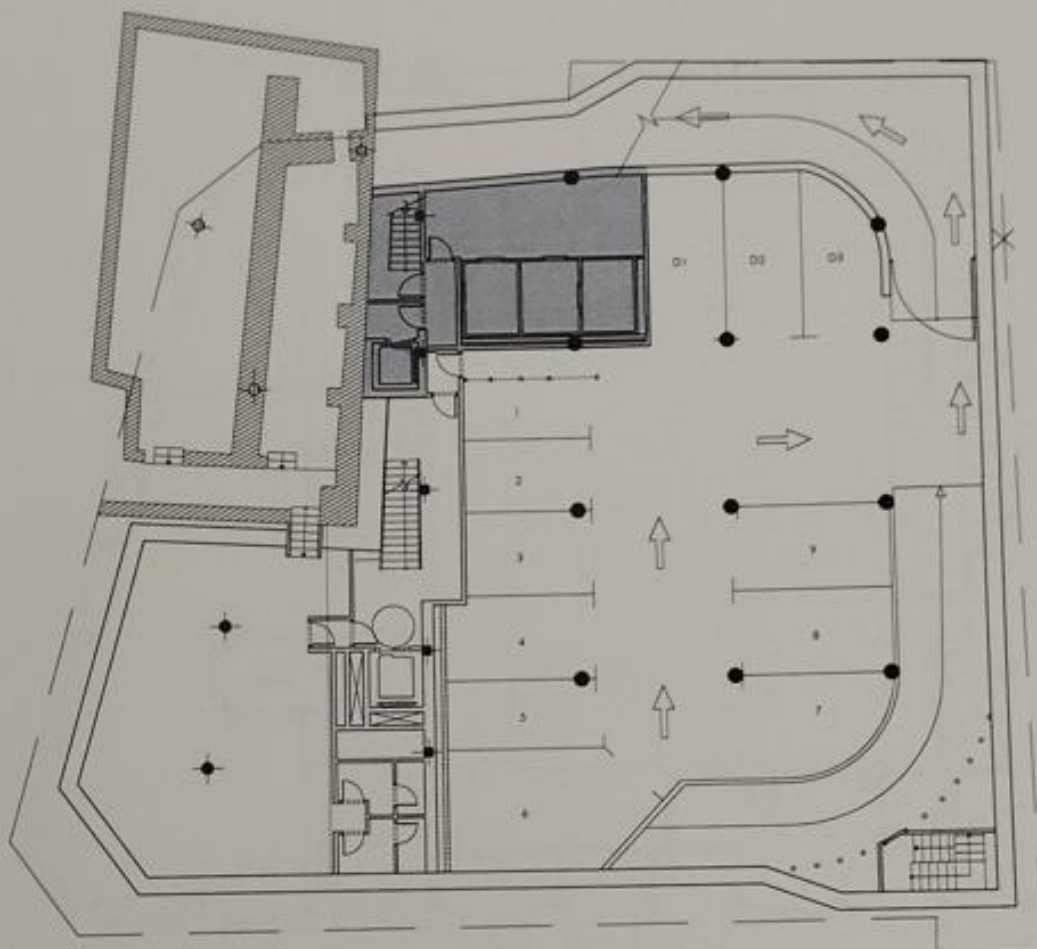
SECTOR 4 P.2ª CASINO	Sup. total sector:	239.63 m2
	Sup. const. planta:	149.93 m2
	Ocupación:	VER TABLA AFORO
	Ocup. planta:	44 personas
	Ocup. total sector:	44 personas
	Nº de salidas:	1 ►



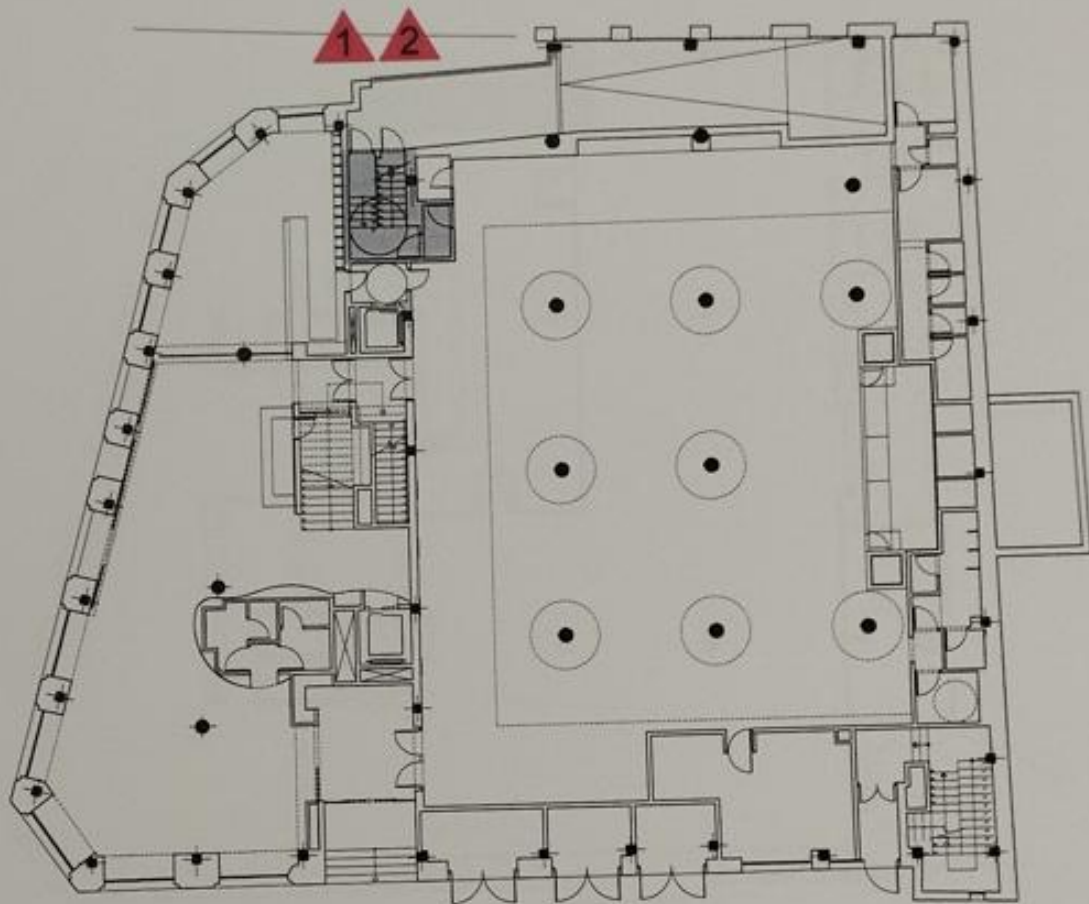
SECTOR 5 P. SÓTANO 2 CASINO	Sup. total sector:	130.77 m2
	Sup. const. planta:	130.77 m2
	Ocupación:	VER TABLA AFORO
	Ocup. planta:	45 personas
	Ocup. total sector:	45 personas
	Nº de salidas:	1 



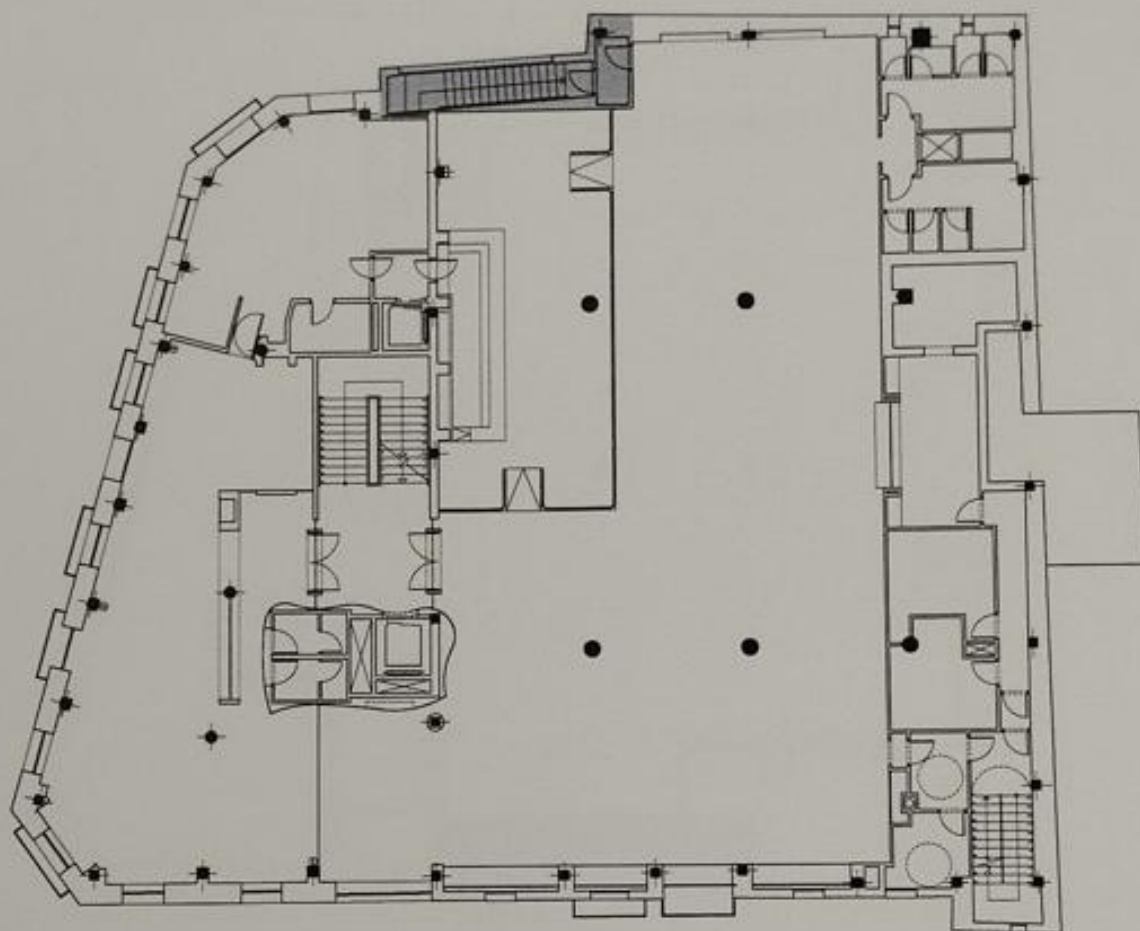
SECTOR 6 P.SÓTANO 1 CASINO	Sup. total sector:	296.60 m2
	Sup. const. planta:	296.60 m2
	Ocupación:	VER TABLA AFORO
	Ocup. planta:	46 personas
	Ocup. total sector:	46 personas
	Nº de salidas:	1 



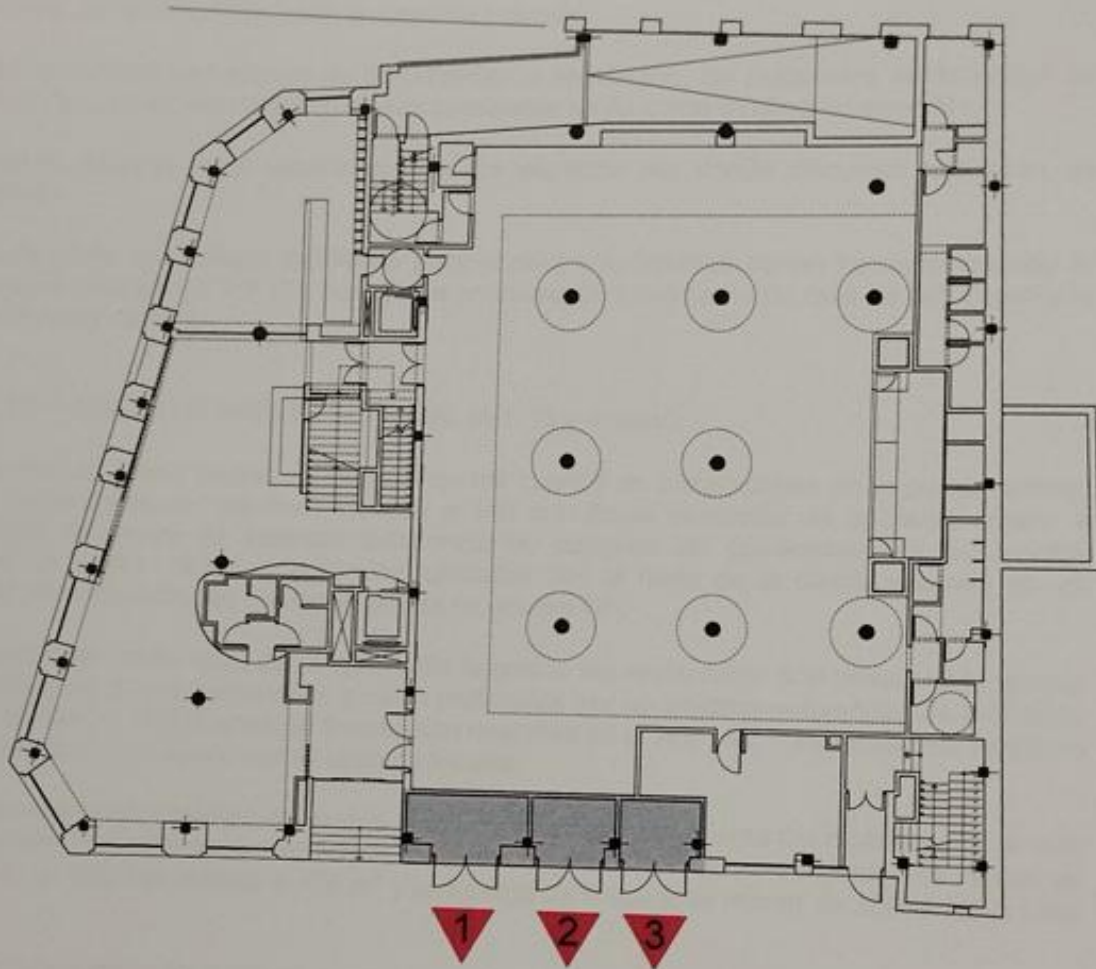
SECTOR 7 P.SÓTANO 1 CASINO	Sup. total sector:	81.58 m2
	Sup. const. planta:	58.38 m2
	Ocupación:	VER TABLA AFORO
	Ocup. planta:	2 personas
	Ocup. total sector:	2 personas
	Nº de salidas:	2 ►




SECTOR 7 P.BAJA CASINO	Sup. total sector:	81.58 m2
	Sup. const. planta:	10.58 m2
	Ocupación:	VER TABLA AFORO
	Ocup. planta:	0 personas
	Ocup. total sector:	2 personas
	Nº de salidas:	2 ►



SECTOR 7 P.1ª CASINO	Sup. total sector:	81.58 m2
	Sup. const. planta:	12.62 m2
	Ocupación:	VER TABLA AFORO
	Ocup. planta:	0 personas
	Ocup. total sector:	2 personas
	Nº de salidas:	2 ►



SECTOR 8 P.BAJA CASINO	Sup. total sector:	27.73 m2
	Sup. const. planta:	27.73 m2
	Ocupación:	VER TABLA AFORO
	Ocup. planta:	0 personas
	Ocup. total sector:	0 personas
	Nº de salidas:	3 

MODIFICACIÓN DE LOS SECTORES

SECTOR 1, no se modifica		
Engloba todas las plantas de garaje (aparcamiento) y los almacenes sitos en dichas áreas		
Uso aparcamiento	Sup Sector: Ocupación total Sector Nº salidas	1613.42 m2 <2.500 m2 41 personas 6
P SÓTANO 3	Sup construida planta Ocupación planta Nº de salidas	593.52 M2 15 personas 2
P SÓTANO 2	Sup construida planta Ocupación planta Nº de salidas	581.11 M2 15 personas 2
P SÓTANO 1	Sup construida planta Ocupación planta Nº de salidas	438.79 M2 11 personas 2

SECTOR 2, no se modifica		
Corresponde a las zonas de instalaciones sitas en sótano 3		
	Sup Sector:	116.69 m2 <2.500 m2
P SÓTANO 3 Instalaciones de Res. Público	Sup construida planta Ocupación planta Ocupación total sector Nº salidas	116.69 m2 0 personas 0 personas 6

SECTOR 3, MODIFICADO		
En el estado actual engloba a todas las dependencias de uso público y de servicio a casino y bingo en las plantas sobre rasante y las escaleras centrales del edificio en plantas sobre rasante y en plantas de sótano		
La reforma cambia el uso a residencial público. Engloba las zonas comunes, las zonas de alojamiento, almacenes, pasillos, instalaciones del uso residencial público en las plantas sobre rasante. Se aumenta la superficie construida y reduce la ocupación.		
SECTOR 3, MODIFICADO Uso Residencial Público	Sup Sector: Ocupación total Sector Nº salidas	2327.21 m2 <2.500 m2 246 personas 10
P TERCERA	Sup construida planta Ocupación planta Nº de salidas	45.58 M2 6 personas 1
P SEGUNDA	Sup construida planta Ocupación planta Nº de salidas	737.63 M2 23 personas 2
P PRIMERA	Sup construida planta Ocupación planta Nº de salidas	722.49 M2 71 personas 3
P BAJA	Sup construida planta Ocupación planta Nº de salidas	821.51 M2 140 personas 4

OTRAS MODIFICACIONES EN EL SECTOR 3:	
Estado actual Casino	Estado reformado Residencial Público
Sup construida P2+P3: 140.38 m2 Ocupación: 4 personas	Sup construida P3: 45.58 m2 Ocupación: 4 personas Sup construida P2: 737.63 Ocupación: 23 personas
El sector 3 actual integra las escaleras 4 y 1 de PS3-P0, y de P0 a P2	Las escaleras 1 de P0 a P2 pasan a considerarse escaleras protegidas y las escaleras 4 de PS3 a P0 pasan a considerarse escaleras especialmente protegidas

SECTOR 4, se elimina		
En el estado actual corresponde a las zonas de personal de casino en planta 2 y la escalera de evacuación las calle Marqués de San Nicolás en todas las plantas del edificio		
SECTOR 4,	Sup Sector:	0
MODIFICACIONES EN EL SECTOR: Se elimina		
Estado actual Casino	Estado reformado Residencial Público	
El sector 4 actual agrupa las escaleras 2 de PS3-P0, de P0 a P2 y unos espacios en P2	Las escaleras pasan a considerarse escaleras protegidas de P0 a P2 y escaleras especialmente protegidas de PS3 a P0 Los espacios del P2 se trasladan al Sector 3	

SECTOR 5, no se modifica		
Corresponde a las dependencias del personal en la planta de sótano 2		
SECTOR 5	Sup Sector:	130.77 m2 <2.500 m2
P SÓTANO 2	Sup construida planta	130.77 m2
	Ocupación planta	45 personas
	Ocupación total sector	45 personas
Vestuarios de Res. Público	Nº salidas	1

SECTOR 6, no se modifica		
Engloba la zona de bodega histórica sita en sótano 1 y el ámbito complementario de espacio expositivo de la misma.		
SECTOR 6	Sup Sector:	296.60 m2 <2.500 m2
P SÓTANO 1	Sup construida planta	296.60 m2
	Ocupación planta	46 personas
Bodega histórica	Ocupación total sector	46 personas
Pública concurrencia	Nº salidas	1

SECTOR 7, se modifica		
Corresponde a la zona de cámaras frigoríficas, y el estado actual incluye también las escaleras de evacuación a la calle Rúa Vieja.		
SECTOR 7	Sup Sector estado actual:	81.58 m2 <2.500 m2
	Sup sector estado reformado	42.19 m2 <2.500 m2
P SÓTANO 1	Sup construida planta	42.19 m2
	Ocupación planta	2 personas
	Ocupación total sector	2 personas
Almacén de Res. Público	Nº salidas	1
MODIFICACIONES EN EL SECTOR:		
Estado actual Casino		Estado reformado Residencial Público
El sector 7 actual agrupa las escaleras 3 en Ps1, P0 y P1 y unos espacios en PS-1		Las escaleras pasan a considerarse escaleras protegidas de P0 a P0 y escaleras especialmente protegidas de PS1 a P0.

SECTOR 8, no se modifica		
Engloba las zonas de instalaciones eléctricas en plant abaja que dan a la calle Marqués de San Nicolás.		
SECTOR 8	Sup Sector estado actual:	27.73 m2 <2.500 m2
P BAJA	Sup construida planta	27.73 m2
	Ocupación planta	0 personas
	Ocupación total sector	0 personas
Inst.electricas Res. Público	Nº salidas	3

Los sectores 3, 4 y 7 incluyen en su estado actual las escaleras de evacuación del edificio. Con la reforma estas escaleras pasan a ser escaleras protegidas o especialmente protegidas independientes de los sectores, a excepción de la escalera no protegida de evacuación de la P3 a la P2 que pertenece al Sector 3.

JUSTIFICACIÓN NUEVO SECTOR 3 MODIFICADO:

Uso residencial público

Ocupación total Sector: 246 personas

SECTOR 3	NORMATIVA	PROYECTO
Sup Sector:	<2.500 m2	2.327,21 m2 <2.500 m2
Altura de evacuación	H < 15m	H: 12,04 m
Paredes/Techos	EI 60	EI 60
Puertas	EI2 30-C5	EI2 30-C5

Ascensores:

No se realiza ninguna actuación sobre ellos

2 Locales y zonas de riesgo especial

Toda habitación para alojamiento, así como todo oficio de planta cuya dimensión y uso previsto no obliguen a su clasificación como local de riesgo especial conforme a SI 1-2, debe tener paredes EI 60 y, en establecimientos cuya superficie construida exceda de 500 m², puertas de acceso EI2 30-C5.

Local de riesgo	Norma	Proyecto
Locales de riesgo bajo		
Almacén de residuos en PB	$5 \leq S \leq 15 \text{ m}^2$	13,99 m ²
Sala de máquinas de climatización en PBC	En todo caso s/ RITE	Si
Roperos y locales para la custodia de equipajes	$S \leq 20 \text{ m}^2$	14.60 m ²
Almacén 4 de lencería en PB	$20 \leq V \leq 100 \text{ m}^3$	60,25 m ³
Locales de contadores de electricidad y cuadros generales de distribución	En todo caso	Si

Condiciones de las zonas de riesgo especial integradas en edificios

	Normativa Riesgo bajo	Proyecto existente	Proyecto de reforma
Resistencia al fuego de la estructura portante	R90	R90	No modifica
Resistencia al fuego de las paredes y techos (3) que separan la zona del resto del edificio (2)	EI 90	--	EI 90
vestíbulo de independencia en cada comunicación de la zona con el resto del edificio	-	--	No
Puertas de comunicación con el resto del edificio	EI2 45-C5	--	EI2 45-C5/EI2 60-C5
Máximo recorrido hasta alguna salida del local	$\leq 25 \text{ m}$		$\leq 25 \text{ m}$

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

1 La compartimentación contra incendios de los espacios ocupables debe tener 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.

2 La resistencia al fuego requerida a los elementos de compartimentación de incendios se debe mantener en los puntos en los que dichos elementos son atravesados por elementos de las instalaciones, tales como cables, tuberías, conducciones, conductos de ventilación, etc., excluidas las penetraciones cuya sección de paso no exceda de 50 cm². Para ello puede optarse por una de las siguientes alternativas:

- a) Disponer un elemento que, en caso de incendio, obture automáticamente la sección de paso y garantice en dicho punto una resistencia al fuego al menos igual a la del elemento atravesado, por ejemplo, una compuerta cortafuegos automática EI t ($i \leftrightarrow o$) siendo t el tiempo de resistencia al fuego requerida al elemento de compartimentación atravesado, o un dispositivo intumescente de obturación.
- b) Elementos pasantes que aporten una resistencia al menos igual a la del elemento atravesado, por ejemplo, conductos de ventilación EI t ($i \leftrightarrow o$) siendo t el tiempo de resistencia al fuego requerida al elemento de compartimentación atravesado.

4 Reacción al fuego de los elementos constructivos, decorativos y de mobiliario

- 1 Los elementos constructivos deben cumplir las condiciones de reacción al fuego que se establecen en la tabla 4.1.
- 2 Las condiciones de reacción al fuego de los componentes de las instalaciones eléctricas (cables, tubos, bandejas, regletas, armarios, etc.) se regulan en su reglamentación específica.

Tabla 4.1 Clases de reacción al fuego de los elementos constructivos

Situación del elemento	Revestimientos ⁽¹⁾	
	De techos y paredes ⁽²⁾⁽³⁾	De suelos ⁽²⁾
Zonas ocupables ⁽⁴⁾	C-s2,d0	E _{FL}
Pasillos y escaleras protegidos	B-s1,d0	C _{FL} -s1
Aparcamientos y recintos de riesgo especial ⁽⁵⁾	B-s1,d0	B _{FL} -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	B _{FL} -s2 ⁽⁶⁾

⁽¹⁾ Siempre que superen el 5% de las superficies totales del conjunto de las paredes, del conjunto de los techos o del conjunto de los suelos del *recinto* considerado.

⁽²⁾ Incluye las tuberías y conductos que transcurren por las zonas que se indican sin recubrimiento resistente al fuego. Cuando se trate de tuberías con aislamiento térmico lineal, la clase de reacción al fuego será la que se indica, pero incorporando el subíndice L.

⁽³⁾ Incluye a aquellos materiales que constituyan una capa contenida en el interior del techo o pared y que no esté protegida por una capa que sea EI 30 como mínimo.

⁽⁴⁾ Incluye, tanto las de permanencia de personas, como las de circulación que no sean protegidas. Excluye el interior de viviendas. En *uso Hospitalario* se aplicarán las mismas condiciones que en *pasillos y escaleras protegidos*.

⁽⁵⁾ Véase el capítulo 2 de esta Sección.

⁽⁶⁾ Se refiere a la parte inferior de la cavidad. Por ejemplo, en la cámara de los falsos techos se refiere al material situado en la cara superior de la membrana. En espacios con clara configuración vertical (por ejemplo, patinillos) así como cuando el falso techo esté constituido por una celosía, retícula o entramado abierto, con una función acústica, decorativa, etc., esta condición no es aplicable.

SI 2 PROPAGACIÓN EXTERIOR

1 Medianerías y fachadas

1 Los elementos verticales separadores de otro edificio deben ser al menos EI 120.

2 Con el fin de limitar el riesgo de propagación exterior horizontal del incendio a través de la fachada entre dos sectores de incendio, entre una zona de riesgo especial alto y otras zonas o hacia una escalera protegida o pasillo protegido desde otras zonas, los puntos de sus fachadas que no sean al menos EI 60 deben estar separados la distancia d en proyección horizontal.

Los paños ciegos de fachada y cubierta cumplen la condición EI-60.

La apertura de las nuevas ventanas en fachada a C/Rúa Vieja se separa de la medianera una distancia superior a 50 cm.

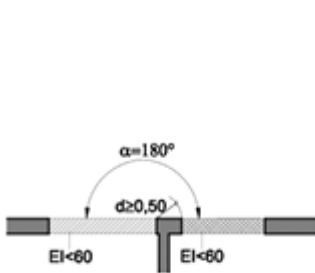


Figura 1.6. Fachadas a 180°

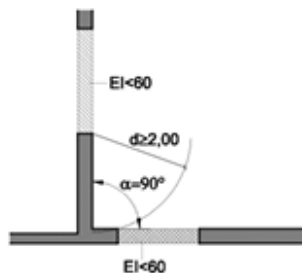


Figura 1.4. Fachadas a 90°

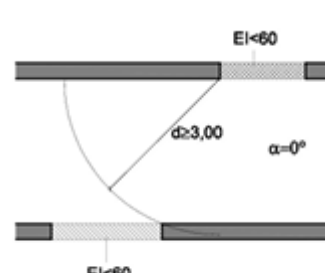


Figura 1.1. Fachadas enfrentadas

3 Propagación vertical del incendio por fachada entre dos sectores de incendio.
no se considera

4 La clase de reacción al fuego de los sistemas constructivos de fachada que ocupen más del 10% de su superficie será, en función de la altura total de la fachada:

- D-s3,d0 en fachadas de altura hasta 10 m;
- C-s3,d0 en fachadas de altura hasta 18 m;

Dicha clasificación debe considerar la condición de uso final del sistema constructivo incluyendo aquellos materiales que constituyan capas contenidas en el interior de la solución de fachada y que no estén protegidas por una capa que sea EI30 como mínimo.

5 Los sistemas de aislamiento situados en el interior de cámaras ventiladas deben tener al menos la siguiente clasificación de reacción al fuego en función de la altura total de la fachada: - D-s3,d0 en fachadas de altura hasta 10 m; - B-s3,d0 en fachadas de altura hasta 28 m; - A2-s3,d0 en fachadas de altura superior a 28 m. Debe limitarse el desarrollo vertical de las cámaras ventiladas de fachada en continuidad con los forjados resistentes al fuego que separan sectores de incendio. La inclusión de barreras E 30 se puede considerar un procedimiento válido para limitar dicho desarrollo vertical.

6 En aquellas fachadas de altura igual o inferior a 18 m cuyo arranque inferior sea accesible al público desde la rasante exterior o desde una cubierta, la clase de reacción al fuego, tanto de los sistemas constructivos mencionados en el punto 4 como de aquellos situados en el interior de cámaras ventiladas en su caso, debe ser al menos B-s3,d0 hasta una altura de 3,5 m como mínimo.

2 Cubiertas

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

Los faldones de cubierta cumplen la condición REI-60.

La apertura de las nuevas ventanas en cubierta se separa de la medianera una distancia superior a 100 cm

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

SI 3 EVACUACIÓN DE OCUPANTES

1 Compatibilidad de los elementos de evacuación. No es de aplicación.

2 Cálculo de la ocupación

SE APORTAN PLANOS con la ocupación

Se mantiene la ocupación de los sectores que no se modifican

Para el cómputo de la ocupación en plantas de alojamiento (sector 3) se tiene en cuenta la ocupación máxima real de las habitaciones. Aplicando el criterio de simultaneidad no se tiene en cuenta la ocupación de pasillos, vestíbulos y aseos de planta en zonas de alojamiento.

CUADRO DE SUPERFICIES Y OCUPACIÓN.

OCUPACIÓN PLANTAS SOBRE RASANTE NUEVO SECTOR 3 RESIDENCIAL PUBLICO

CUADRO DE SUPERFICIES		Sup U(m2)	p/m2	Ocupación
				personas
PLANTA BAJA		625,65		140
Vestíbulo recepción		54,86	2	27
C, teleco y alarma		3,34		0
Aseos Distribuidor 1		1,44	3	0
Aseos masculinos 1		4,71	3	2
Aseos femeninos 1		4,53	3	2
Salón Social		67,39	1	67
Pasillo 1 P0		51,21		0
Habitación accesible	1	16,11		3
Habitación	2	16,39		3
Habitación	3	17,44		3
Habitación	4	13,94		2
Habitación	5	13,95		2
Habitación	6	13,21		2
Habitación	7	13,53		2
Habitación	8	16,46		3
Almacén 1 residuos		13,50		1
Almacén 2 limpieza		12,69		1
Pasillo 2 P0		35,48		0
Habitación	9	16,33		3
Habitación	10	13,01		2
Habitación	11	13,06		2
Habitación	12	13,58		2
Habitación	13	27,51		3
Habitación accesible	14	16,31		3
Almacén 5		5,21		1
Vestíbulo MSN		14,60		1
Acceso MSN		9,54		1
Almacén 4 lencería		23,95		2

		Sup (m2)	p/m2	Ocupación
				personas
PLANTA PRIMERA		722,49		71
Pasillo 1 P1		43,77		0
Habitación	1	17,29		3
Habitación	2	13,76		2
Habitación	3	15,03		2
Habitación	4	11,38		1
Habitación	5	13,03		2
Habitación	6	13,20		2
Habitación	7	13,17		2
Habitación	8	13,39		2
Habitación	9	20,46		4
Habitación	10	19,86		4
Habitación	11	13,91		2
Habitación	12	13,55		2
Habitación	13	13,85		2
Habitación	14	19,78		4
Habitación	15	13,52		2
Pasillo 2 P1		31,81		0
Habitación	16	17,23		3
Habitación	17	13,42		2
Habitación	18	13,03		2
Habitación	19	16,72		3
Habitación	20	16,77		3
Habitación	22	13,43		2
Habitación	23	13,06		2
Habitación	24	13,00		2
Habitación	25	13,10		2
Habitación	26	13,24		2
Pasillo 3 P1		15,44		0
Habitación	27	13,43		2
Habitación	28	11,33		1
Habitación	29	11,17		1
Habitación	30	14,32		2
Habitación	31	13,59		2
Habitación	32	15,17		2

CUADRO DE SUPERFICIES		Sup (m2)		Ocupación
			p/m2	personas
PLANTA SEGUNDA		901,12		23
Pasillo 1 P2		47,55		0
Habitación	1	13,47		2
Habitación	2	11,17		1
Habitación	3	11,36		1
Habitación	4	12,06		1
Habitación	5	11,69		1
Habitación	6	14,98		2
Habitación	7	15,31		2
Habitación	8	15,39		2
Habitación	9	14,56		2
Habitación	10	13,86		2
Pasillo 2 P1		29,13		0
Habitación	11	19,45		3
Habitación	12	12,00		1
Habitación	13	11,63		1
Habitación	14	11,37		1
Habitación	15	12,72		1

PLANTA TERCERA		45,58		6
Pasillo P3		1,57		0
Habitación	1	13,18		2
Habitación	2	23,70		4

RESUMEN DE OCUPACIONES

SECTOR 1, no se modifica	41 personas
SECTOR 2, no se modifica	0 personas
SECTOR 3, modificado	246 personas
SECTOR 4, ELIMINADO	0 personas
SECTOR 5, no se modifica	45 personas
SECTOR 6, no se modifica	46 personas
SECTOR 7, se modifica	2 personas
SECTOR 8, no se modifica	0 personas

TOTAL OCUPACIÓN	380 personas
------------------------	---------------------

3 Número de salidas y longitud de los recorridos de evacuación

MODIFICACIÓN DEL NÚMERO DE SALIDAS:

En el estado actual, en el sector 3, planta baja, hay 4 salidas de edificio directas a la vía pública, 3 a C/Sagasta y 1 a Marqués de San Nicolás.

En el estado reformado, el sector 3 cuenta con 2 salidas de edificio 1 y 1 ' a C/Sagasta.

Se reduce la ocupación y la anchura de dichas salidas es suficiente para la evacuación de ocupantes.

SALIDAS DE SECTORES

		Estancia	Nº Salidas	Observaciones
SECTOR 1		Aparcamiento		
Existente	PS3	Aparcamiento	2	Salidas a escaleras ascendentes, especialmente protegidas ascendentes - Escaleras 2 - Escaleras 4 - Rampa de garaje a C/Rúa Vieja, salida 3.
Existente	PS2	Aparcamiento	2	
Existente	PS1	Aparcamiento	2	
SECTOR 2				
Existente	PS3	Instalaciones	1	Salida de sector: Escaleras 4, ascendente, especialmente protegida
SECTOR 3		Residencial público		
	PB	Residencial público	5	Salida a escalera protegida: - Escaleras 3 - Escaleras 2 Salidas de edificio: - Salida 1y 1 ' C/Sagasta, - Salida 2 C/M.S. Nicolás - Salida 3 C/Rúa Vieja
	P1	Residencial público	3	Salidas de planta a escaleras protegidas: - 2 a escaleras 1 - 1 a escaleras 2
	P2	Residencial público	2	Salidas de planta a escaleras protegidas: - Escaleras 1 - Escaleras 2
	P3	Residencial público Uso restringido*	1	Salida de planta A escalera no protegida a P2
*Uso restringido CTE DB SUA terminología: <i>"Utilización de las zonas o elementos de circulación limitados a un máximo de 10 personas que tienen el carácter de usuarios habituales, incluido el interior de las viviendas y de los alojamientos (en uno o más niveles) de uso Residencial Público"</i>				

		Estancia	Salidas	Observaciones
SECTOR 5 Existente	PS2	Vestuarios	1	1 salida de sector a escalera ascendente 4 especialmente protegidas hasta PB de salida de edificio
SECTOR 6 Existente	PS1	Pública concurencia Bodega histórica	1	Salida a escaleras ascendentes, especialmente protegidas ascendentes - Escaleras 4
SECTOR 7 Existente	PS1	Almacén	1	Salida a escaleras ascendentes, especialmente protegidas ascendentes - Escaleras 3
SECTOR 8 Existente	PS1	Instalaciones eléctricas, CT	3	3 salidas directas al exterior

Longitud de los recorridos**Planta sobre rasante, uso residencial público:**

La longitud de los recorridos de evacuación hasta alguna salida de planta no excede de 50 m.
 La longitud de los recorridos de evacuación desde su origen hasta llegar a algún punto desde el cual existan al menos dos recorridos alternativos no excede de 25 m.

Planta bajo rasante, uso aparcamiento:

La longitud de los recorridos de evacuación hasta alguna salida de planta no excede de 50 m.
 La longitud de los recorridos de evacuación desde su origen hasta llegar a algún punto desde el cual existan al menos dos recorridos alternativos no excede de 35 m.

Planta bajo rasante, uso pública concurrencia, bodega histórica:

La longitud de los recorridos de evacuación hasta la salida de planta no excede de 25 m.

VER PLANOS

4 Dimensionado de los medios de evacuación

Evacuación de planta

SE APORTAN PLANOS con la ocupación y los recorridos de evacuación incluyendo sus longitudes hasta las salidas o hasta bifurcación de donde parten dos recorridos alternativos.

MEDIOS DE EVACUACIÓN EN EL NUEVO SECTOR 3

En las zonas de alojamiento de las plantas baja, primera y segunda, se dimensionan y comprueban dimensiones de los medios de evacuación existentes para el total de la ocupación de cada planta, teniendo en cuenta la hipótesis de bloqueo de las salidas a escaleras protegidas 1 o 2 en las zonas de alojamiento.

En las zonas comunes ubicadas en planta baja, vestíbulo, aseos y salón social, cuentan con 2 salidas directas a la calle, identificadas como salida 1 y 1'.

RESTO SECTORES EXISTENTES

En las plantas de sótano se comprueban dimensiones de los medios de evacuación para la ocupación definida en cada planta, teniendo en cuenta la hipótesis de bloqueo.

Dimensiones de diseño:

Ancho de puertas 80 cm	Permiten la evacuación de hasta 160 personas. Cumple
Ancho de puertas 90 cm	Permiten la evacuación de hasta 180 personas. Cumple
Ancho de puertas 100 cm	Permiten la evacuación de hasta 200 personas. Cumple

Ancho de pasillos=1,20	Permiten la evacuación de hasta 240 personas. Cumple
Ancho de pasillos=1,50 m	Permiten la evacuación de hasta 300 personas. Cumple

Anchura de escaleras no protegidas=1 m	Permite la evacuación de hasta 160 personas. Cumple
--	---

Anchura escaleras protegidas 1 = 1,80 m.	Permite la evacuación de hasta 442 personas. Cumple
--	---

Anchura escaleras protegidas 2 = 1m.	Permite la evacuación de hasta 224 personas. Cumple
--------------------------------------	---

Anchura escaleras protegidas 3 = 1m.	Permite la evacuación de hasta 224 personas. Cumple
--------------------------------------	---

Anchura escaleras especialmente protegidas 2 = 1m.

Permite la evacuación de hasta 224 personas. Cumple

Anchura escaleras especialmente protegidas 4 = 1m.

Permite la evacuación de hasta 224 personas. Cumple

Ancho de salidas de edificio

En planta baja en hipótesis de bloqueo más desfavorables es el bloqueo de salida 1. La evacuación del edificio se realiza por Salidas 2 y 3.

Ancho salida 1=1,27	Permite la evacuación de 254 personas. Cumple
Ancho salida 1'=1,73	Permite la evacuación de 346 personas. Cumple
Ancho salida 2=0,90	Permite la evacuación de 180 personas. Cumple
Ancho salida 3=0,80	Permite la evacuación de 160 personas. Cumple

5 Protección de las escaleras

En el proyecto original, las escaleras constituyen un sector de incendios con algún espacio. Se convierten las escaleras existentes en antes eran paso entre sectores Vestíbulos previos condiciones físicas

En el cálculo de la evacuación se han tenido en cuenta la nueva protección de las escaleras

Escaleras no protegidas 3	
Escaleras no protegidas 3	P3-P2 Salida P3 Uso restringido <10p
Escaleras protegidas	
Compartimentada con elementos separadores EI 120	
Puertas EIC5 -60	
patinillos EI60	
Longitud desde la salida de la escalera a salida de edificio <15 m	
Ventilación por sistema de presión diferencial conforme a EN 12101-6:2005.	
Escaleras protegidas 1	PB-P2 Salida de planta de sector 3
Escaleras protegidas 2	PB-P2 Salida de planta de sector 3
Escaleras protegidas 3	PB-PB Salida de planta de sector 3 y 7
Escaleras especialmente protegidas	
Vestíbulo de independencia en plantas de sótano destinadas a aparcamiento. Continúa como escalera protegida de PB-P2.	
Compartimentada con elementos separadores EI 120	
Puertas EIC5 -30	
patinillos EI60	
Longitud desde la salida de la escalera a salida de edificio <15 m	
Ventilación por sistema de presión diferencial conforme a EN 12101-6:2005.	
Escaleras especialmente protegidas 2	PS3-PB Salida de planta de sector 1
Escaleras especialmente protegidas 4	PS3-PB Salida de planta de sectores 1,2,5,6

6 Puertas situadas en recorridos de evacuación

SECTOR 3

Las puertas previstas en los recorridos de evacuación, como salida de planta o de edificio y las previstas para la evacuación de **más de 50 personas** son:

- a. En general las puertas son abatibles con eje de giro vertical y su sistema de cierre será de pulsador o barra horizontal 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.

Se considera que satisfacen el anterior requisito funcional los dispositivos de apertura barra horizontal de empuje o de deslizamiento conforme a la norma UNE EN 1125:2009. Se adaptarán los mecanismos que no cumplan las condiciones establecidas en la norma.

Abre en el sentido de la evacuación toda puerta de salida 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.

La fuerza de apertura abatible se considera aplicada de forma estática en el borde de la hoja, perpendicularmente a la misma y a una altura de 1000 ± 10 mm.

- b. Las salidas de edificio 1 y 1' son correderas automáticas.

Las puertas correderas peatonales automáticas disponen de un sistema que en caso de fallo en el suministro eléctrico o en caso de señal de emergencia, abra y mantenga la puerta abierta excepto en posición de cerrado seguro:

Las puertas peatonales automáticas se someterán obligatoriamente a las condiciones de mantenimiento conforme a la norma UNE 85121:2018.

RESTO DE SECTORES 1, 2, 5,6, 7 Y8, NO MODIFICADOS,

No se actúa en estos sectores.

Las puertas previstas en los recorridos de evacuación, como salida de planta o de edificio y las previstas para la evacuación de **más de 50 personas** son abatibles con eje de giro vertical y su sistema de cierre será de pulsador o barra horizontal 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.

Los sistemas de apertura instalados son anteriores a la norma UNE EN 1125:2009.

La certificación de las puertas (RF"30") no corresponde a la normativa vigente EI2 "30"-C5.

En caso de sustitución de elementos se realizarán conforme a normativa vigente y según se ha señalado en planos

7 Señalización de los medios de evacuación

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

- a) Las salidas de recinto, planta o edificio tendrán una señal con el rótulo “SALIDA”. Se corresponden con las salidas de planta a escaleras protegidas 1 y a vestíbulos de planta baja
- b) La señal con el rótulo “Salida de emergencia” debe utilizarse en toda salida prevista para uso exclusivo en caso de emergencia. Se corresponde con las salidas de planta a escaleras protegidas 2.
- c) 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.
- d) En los puntos de los recorridos de evacuación en los que existan alternativas que puedan inducir a error, también se dispondrán las señales antes citadas, de forma que quede claramente indicada la alternativa correcta. Tal es el caso de determinados cruces o bifurcaciones de pasillos, así como de aquellas escaleras que, en la planta de salida del edificio, continúen su trazado hacia plantas más bajas, etc.
- e) 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.
- f) 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.
- g) Los itinerarios accesibles (ver definición en el Anejo A del DB SUA) para personas con discapacidad que conduzcan a una zona de refugio, a un sector de incendio alternativo previsto para la evacuación de personas con discapacidad, o a una salida del edificio accesible se señalizarán mediante las señales establecidas en los párrafos anteriores a), b), c) y d) acompañadas del SIA (Símbolo Internacional de Accesibilidad para la movilidad). Cuando dichos itinerarios accesibles conduzcan a una zona de refugio o a un sector de incendio alternativo previsto para la evacuación de personas con discapacidad, irán además acompañadas del rótulo “ZONA DE REFUGIO”.
- h) La superficie de las zonas de refugio se señalizará mediante diferente color en el pavimento y el rótulo “ZONA DE REFUGIO” acompañado del SIA colocado en una pared adyacente a la zona.

2 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.

8 Control del humo de incendio

1 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.

2 El diseño, cálculo, instalación y mantenimiento del sistema pueden realizarse de acuerdo con las normas UNE 23584:2008, UNE 23585:2017 y UNE-EN 12101-6:2006.

En zonas de uso Aparcamiento se consideran válidos los sistemas de ventilación conforme a lo establecido en el DB HS-3, los cuales, cuando sean mecánicos, cumplirán las siguientes condiciones adicionales a las allí establecidas:

- a) El sistema debe ser capaz de extraer un caudal de aire de 150 l/plazas con una aportación máxima de 120 l/plazas y debe activarse automáticamente en caso de incendio mediante una instalación de detección. En plantas cuya altura exceda de 4 m deben cerrarse mediante compuertas automáticas E300 60 las aberturas de extracción de aire más cercanas al suelo, cuando el sistema disponga de ellas.
- b) Los ventiladores, incluidos los de impulsión para vencer pérdidas de carga y/o regular el flujo, deben tener una clasificación F300 60.
- c) Los conductos que transcurran por un único sector de incendio deben tener una clasificación E300 60. Los que atraviesen elementos separadores de sectores de incendio deben tener una clasificación EI 60.

SECTOR 3

En el Sector 3, uso Residencial Público, no es necesaria la instalación de un sistema de control de humo

RESTO DE SECTORES

SECTOR 1: USO APARCAMIENTO. EXISTENTE

El sector 1 que corresponde con el aparcamiento en las plantas de sótano 1, 2 y 3 cuenta con ventilación natural desde la C/Rúa Vieja y con extracción en cada planta de sótano, conectado a la red de detectores.

El proyecto y la obra es anterior a las normativas vigentes para el diseño, cálculo, instalación y mantenimiento del sistema pueden realizarse de acuerdo con las normas UNE 23584:2008, UNE 23585:2017 y UNE-EN 12101-6:2006.

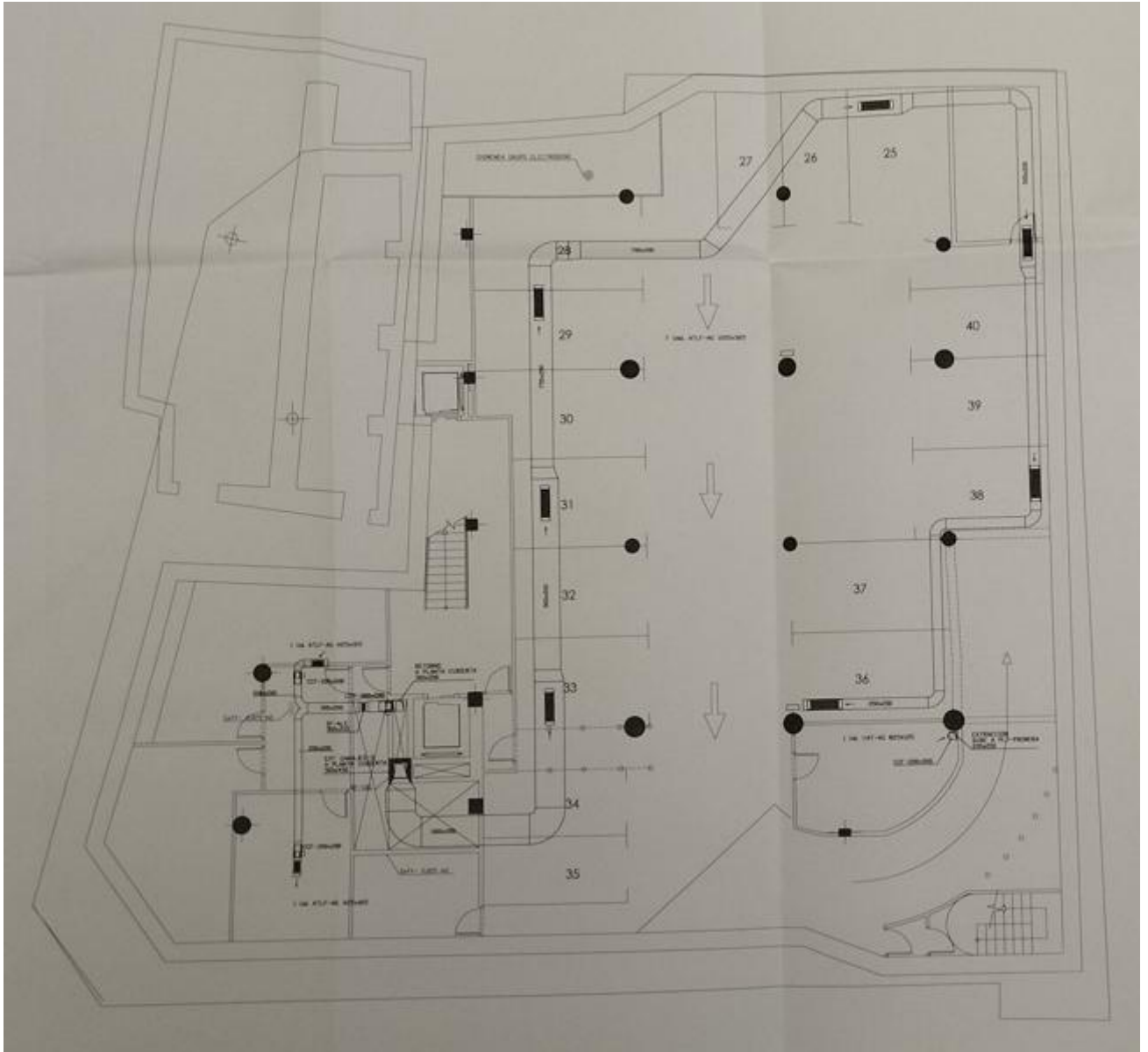
No se actúa en el aparcamiento existente y por tanto no se interviene en dichas instalaciones.

INSTALACIONES DE VENTILACIÓN DE SÓTANOS.

De la documentación de Final de Obra de 2005.



SÓTANO 1



SÓTANO 3

9 Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio

La altura de evacuación de las plantas sobre rasante de residencial público es inferior a 14 m **no es obligatorio**.

SI 4 Instalaciones de protección contra incendios

1 Dotación de instalaciones de protección contra incendios

VER PLANOS

	Norma	Proyecto de reforma
NUEVO SECTO 3 Residencial público		
Extintores portátiles	Uno de eficacia 21A -113B: - - A 15 m de recorrido en cada planta, como máximo, desde todo origen de evacuación. En las zonas de riesgo especial	Conforme a norma
Hidrantes exteriores	Si la altura de evacuación ascendente excede de 6 m.	Si, uno
Bocas de incendio equipadas	Si la superficie construida excede de 1.000 m ² o el establecimiento está previsto para dar alojamiento a más de 50 personas.	Bies de 25 mm, 3 uds/planta en P2, P1 y P0
Columna seca(5)	Si la altura de evacuación excede de 24 m.	No es de aplicación
Sistema de detección y de alarma de incendio(6)	Si la superficie construida excede de 500 m ² . El sistema de alarma transmitirá señales visuales además de acústicas. Las señales visuales serán perceptibles incluso en el interior de viviendas accesibles para personas con discapacidad auditiva (ver definición en el Anejo SUA A del DB SUA).	Central de incendios (CI) en recepción o puesto de control 24h, con indicadores de zona Detectores ópticos de humo en pasillos, habitaciones, oficinas, zonas comunes. Pulsadores de alarma en salidas de planta y de edificio y cada 15 m
Instalación automática de extinción	Si la altura de evacuación excede de 28 m o la superficie construida del establecimiento excede de 5 000 m ² .	No es de aplicación

RESTO DE SECTORES

El edificio cuenta con instalaciones de detección, alarma y extinción de incendios conforme a norma CPI 96.

La instalación de BIES, cuenta con un depósito de agua y grupo de bombeo en sótano 3

2 Señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios

1 La señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios debe cumplir lo establecido en el vigente Reglamento de instalaciones de protección contra incendios, aprobado por el Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo.

SI 5 Intervención de los bomberos

1 Condiciones de aproximación y entorno

1.1 Aproximación a los edificios

Se trata de un edificio existente.

La anchura de las 3 calles a las que presenta fachada tienen una anchura libre superior a 3,5 m, la altura libre ó gálibo es de 4,50 m y la capacidad portante de los viales de 20kN/m²

1.2 Entorno de los edificios

1 El espacio de maniobra de los bomberos cumple las condiciones:

Desde la calle Sagasta y en las embocaduras de las calles Rúa Vieja y Marques de San Nicolás.

	Norma	Proyecto
Anchura mínima libre	5	>5 m
Altura libre	la del edificio	la del edificio
Separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio En edificios de hasta 15 m de altura de evacuación	23 m	<23 m
Distancia máxima hasta los accesos al edificio necesarios para poder llegar hasta todas sus zonas	30 m	<30 m
Pendiente máxima	10%	cumple
Resistencia al punzonamiento del suelo	100 kN sobre 20 cm ϕ	cumple

La condición referida al punzonamiento debe cumplirse en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos situadas en ese espacio, cuando sus dimensiones fueran mayores que 0,15m x 0,15m, debiendo ceñirse a las especificaciones de la norma UNE-EN 124:2015.

El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos. De igual forma, donde se prevea el acceso a una fachada con escaleras o plata formas hidráulicas, se evitarán elementos tales como cables eléctricos aéreos o ramas de árboles que puedan interferir con las escaleras, etc.

2 Accesibilidad por fachada

1 Las fachadas disponen de huecos que permiten el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios. Dichos huecos deben cumplir las condiciones siguientes:

- Facilitar el acceso a cada una de las plantas del edificio, de forma que la altura del alféizar respecto del nivel de la planta a la que accede no sea mayor que 1,20 m;
- Sus dimensiones horizontal y vertical deben ser, al menos, 0,80 m y 1,20 m respectivamente. La distancia máxima entre los ejes verticales de dos huecos consecutivos no debe exceder de 25 m, medida sobre la fachada;
- No se deben instalar en fachada elementos que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del edificio a través de dichos huecos, a excepción de los elementos de seguridad situados en los huecos de las plantas cuya altura de evacuación no exceda de 9 m.

SI 6 Resistencia al fuego de la estructura

1 Generalidades

La elevación de la temperatura que se produce como consecuencia de un incendio en un edificio afecta a su estructura de dos formas diferentes. Por un lado, los materiales ven afectadas sus propiedades, modificándose de forma importante su capacidad mecánica. Por otro, aparecen acciones indirectas como consecuencia de las deformaciones de los elementos, que generalmente dan lugar a tensiones que se suman a las debidas a otras acciones.

En este Documento Básico se indican únicamente métodos simplificados de cálculo suficientemente aproximados para la mayoría de las situaciones habituales (véase anejos B a F). Estos métodos sólo recogen el estudio de la resistencia al fuego de los elementos estructurales individuales ante la curva normalizada tiempo temperatura.

2 Resistencia al fuego de la estructura

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

2 En el caso de sectores de riesgo mínimo y en aquellos sectores de incendio en los que, por su tamaño y por la distribución de la carga de fuego, no sea previsible la existencia de fuegos totalmente desarrollados, la comprobación de la resistencia al fuego puede hacerse elemento a elemento mediante el estudio por medio de fuegos localizados, según se indica en el Eurocódigo 1 (UNE-EN 1991-1-2: 2004) situando sucesivamente la carga de fuego en la posición previsible más desfavorable.

3 En este Documento Básico no se considera la capacidad portante de la estructura tras el incendio.

3 Elementos estructurales principales

Resistencia al fuego suficiente de los elementos estructurales principales Plantas sobre rasante altura de evacuación del edificio ≤ 15 m				
	Norma	Proyecto de construcción del edificio		Proyecto de reforma
Residencial Público	R 60	Estructura de hormigón (vigas, soporte, forjados losas,..)	R 90	No modifica
Pública concurrencia,	R 120		R 120	No modifica
Aparcamiento (situado bajo un uso distinto)	R 120		R 120	No modifica
Riesgo especial bajo	R 90		R 90	No modifica
Cubierta ligera	R30		R30	No modifica R30 en modificaciones de cubierta ligera

Los elementos estructurales de una escalera protegida o de un pasillo protegido que estén contenidos en el recinto de éstos, serán como mínimo R 30. Cuando se trate de escaleras especialmente protegidas no se exige resistencia al fuego a los elementos estructurales.

4 Elementos estructurales secundarios

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

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

Resistencia al fuego suficiente de los elementos estructurales secundarios Plantas sobre rasante altura de evacuación del edificio ≤ 15 m			
	Norma	Proyecto de construcción	Proyecto de reforma
Residencial Público Escaleras de acceso de P2 a P3 Escaleras ligeras de estructura metálica.	R 60	-	R 60 Se protege la escalera con revestimiento R60

SUA 1 Seguridad frente al riesgo de caídas

1 Resbaladidad de los suelos

Con el fin de limitar el riesgo de resbalamiento, los suelos de los edificios o zonas de uso Residencial Público, Aparcamiento y Pública Concurrencia, excluidas las zonas de uso restringido, tendrán una clase adecuada conforme al punto 3 de este apartado.

Los suelos se clasifican, en función de su valor de resistencia al deslizamiento R_d , de acuerdo con lo establecido en la tabla 1.1:

Tabla 1.1 Clasificación de los suelos según su resbaladidad

Resistencia al deslizamiento R_d	Clase
$R_d \leq 15$	0
$15 < R_d \leq 35$	1
$35 < R_d \leq 45$	2
$R_d > 45$	3

La clase que tendrán los suelos, se mantendrá durante la vida útil del pavimento.

En la entrada al edificio se colocará pavimento clase C2 en un recorrido de 6 m o como alternativa un felpudo de 2 m en el sentido de la marcha.

En las escaleras existentes se dispone de banda antideslizantes adheridas.

En las zonas interiores secas se colocará mínimo pavimento clase C1.

En aseos y zonas interiores húmedas como los almacenes de residuos, limpieza y lencería
clase C2

2 Discontinuidades en el pavimento

Excepto en zonas de uso restringido y con el fin de limitar el riesgo de caídas como consecuencia de traspies o de tropiezos, el suelo cumplirá las condiciones siguientes:

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

3 Desniveles

3.1 Protección de los desniveles

Con el fin de limitar el riesgo de caída, existirán 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.

En las zonas de público (personas no familiarizadas con el edificio) se facilitará la percepción de las diferencias de nivel que no excedan de 550 mm y que sean susceptibles de causar caídas, mediante diferenciación visual y táctil.

3.2 Características de las barreras de protección

3.2.1 Altura

1 Las barreras de protección tendrán, como mínimo, una altura de 0,90 m cuando la diferencia de cota que protegen no exceda de 6 m y de 1,10 m en el resto de los casos, excepto en el caso

de huecos de escaleras de anchura menor que 40 cm, en los que la barrera tendrá una altura de 0,90 m, como mínimo (véase figura 3.1). La altura se medirá verticalmente desde el nivel de suelo o, en el caso de escaleras, desde la línea de inclinación definida por los vértices de los peldaños, hasta el límite superior de la barrera.

Altura prevista: 1,10 en todo caso

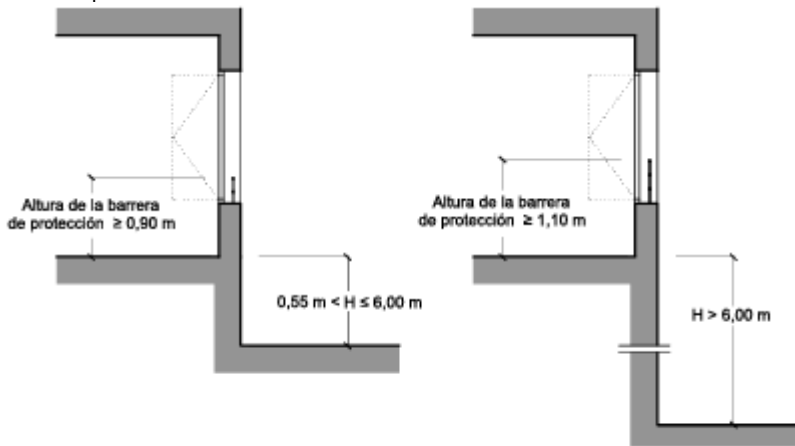


Figura 3.1 Barreras de protección en ventanas

3.2.2 Resistencia

1 Las barreras de protección tendrán una resistencia y una rigidez suficiente para resistir la fuerza horizontal establecida en el apartado 3.2.1 del Documento Básico SE-AE, en función de la zona en que se encuentren.

“Acciones sobre barandillas y elementos divisorios 1 La estructura propia de las barandillas, petos, antepechos o quitamiedos de terrazas, miradores, balcones o escaleras deben resistir una fuerza horizontal, uniformemente distribuida, y cuyo valor característico se obtendrá de la tabla 3.3. La fuerza se considerará aplicada a 1,2 m o sobre el borde superior del elemento, si éste está situado a menos altura.

Tabla 3.3 Acciones sobre las barandillas y otros elementos divisorios

Categoría de uso	Fuerza horizontal [kN/m]
C5	3,0
C3, C4, E, F	1,6
Resto de los casos	0,8

Categoría de uso:	A. Zonas residenciales
Subcategoría de uso:	A1 Hoteles
Fuerza horizontal:	0,8 kN/m

3.2.3 Características constructivas

- 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 10 cm 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 5 cm (véase figura 3.2).

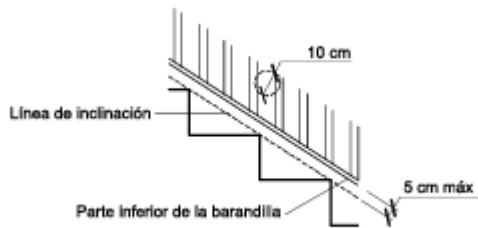


Figura 3.2 Línea de inclinación y parte inferior de la barandilla

Se cumplen las condiciones

4 Escaleras y rampas

4.1 Escaleras de uso restringido,

No hay

4.2 Escaleras de uso general

4.2.1 Peldaños

1 En tramos rectos, la huella medirá 28 cm como mínimo, y la contrahuella entre 13 y 18,5 cm. como siempre que no se disponga ascensor como alternativa a la escalera, en cuyo caso la contrahuella medirá 17,5 cm, como máximo.

La huella H y la contrahuella C cumplirán a lo largo de una misma escalera la relación siguiente:

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

Los peldaños de las escaleras de P2 sin alternativa de ascensor medirán 17.5 cm

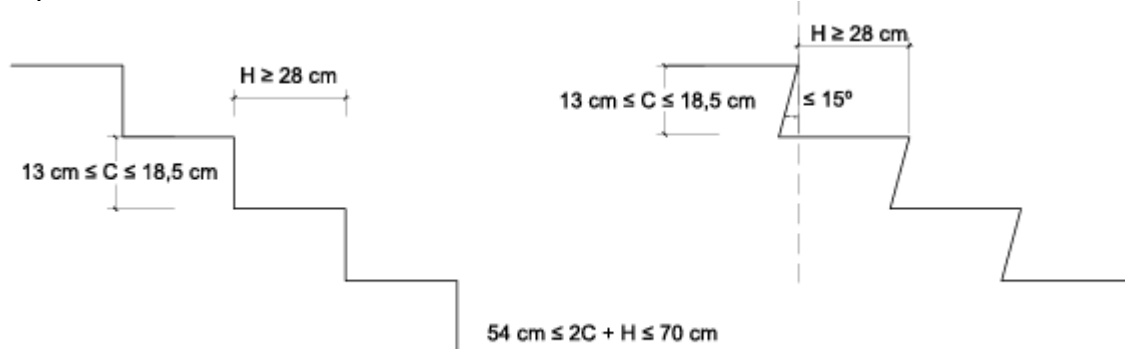


Figura 4.2 Configuración de los peldaños.

Escaleras sin bocel en evacuación ascendente y cuando no exista un itinerario accesible alternativo, como es el caso de las nuevas escaleras en P2.

4.2.2 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.

Entre dos plantas consecutivas de una misma escalera, todos los peldaños tendrán la misma contra huella y todos los peldaños de los tramos rectos tendrán la misma huella. Entre dos tramos consecutivos de plantas diferentes, la contrahuella no variará más de ± 1 cm.

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.

Tabla 4.1 Escaleras de *uso general*. Anchura útil mínima de tramo en función del uso

Uso del edificio o zona	Anchura útil mínima (m) en escaleras previstas para un número de personas:			
	≤ 25	≤ 50	≤ 100	> 100
<i>Residencial Vivienda</i> , incluso escalera de comunicación con aparcamiento	1,00 ⁽¹⁾			
<i>Docente</i> con escolarización infantil o de enseñanza primaria <i>Pública concurrencia y Comercial</i>	0,80 ⁽²⁾	0,90 ⁽²⁾	1,00	1,10
<i>Sanitario</i> Zonas destinadas a pacientes internos o externos con recorridos que obligan a giros de 90° o mayores Otras zonas	1,40			
	1,20			
Casos restantes	0,80 ⁽²⁾	0,90 ⁽²⁾	1,00	

Se cumple

5 La 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

		Nº de personas	norma	Proyecto
Descendentes				
Escaleras 1	P1-P2	<100	$A \geq 1,00$ m	1,80
	P0-P1		$A \geq 1,00$ m	1,55
Escaleras 2	P0-P2	<100	$A \geq 1,00$ m	1,00
	PS3-P0		$A \geq 1,00$ m	1,00
Escaleras 3	PB-PB	<100	$A \geq 1,00$ m	1,00
Ascendentes				
Escaleras 2	PS3-PB	<100	$A \geq 1,00$ m	1,00
Escaleras 4	PS3-PB	>100	$A \geq 1,00$ m	1,25

4.2.3 Mesetas

Las mesetas mantienen la anchura de la escalera en todo caso.

La distancia del barrido de la puerta y el escalón más cercano es mayor de 40 cm y en caso de apertura en una meseta con giro no invade el ancho del giro

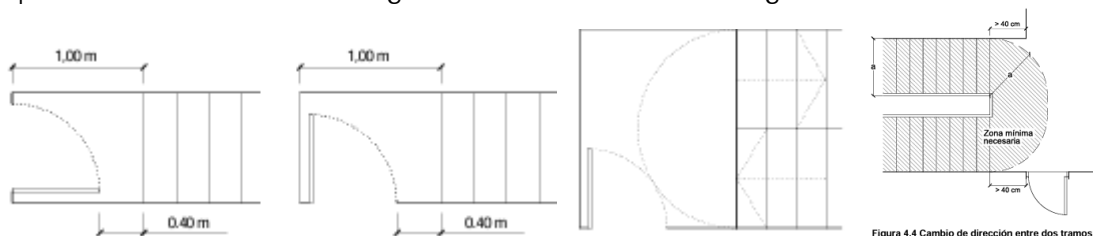


Figura 4.4 Cambio de dirección entre dos tramos.

En las mesetas de planta de las escaleras de zonas de uso público se dispondrá una franja de pavimento visual y táctil en el arranque de los tramos, según las características especificadas en el apartado 2.2 de la Sección SUA 9. En dichas mesetas no habrá pasillos de anchura inferior a 1,20 m ni puertas situados a menos de 40 cm de distancia del primer peldaño de un tramo.

4.2.4 Pasamanos

Las escaleras que salven una altura mayor que 55 cm dispondrán de pasamanos al menos en un lado.

Cuando su anchura libre exceda de 1,20 m, así como cuando no se disponga ascensor como alternativa a la escalera, dispondrán de pasamanos en ambos lados.

En escaleras de zonas de uso público el pasamanos se prolongará 30 cm en los extremos, al menos en un lado.

El pasamanos estará a una altura comprendida entre 90 y 110 cm.

5 Limpieza de los acristalamientos exteriores

No existen acristalamientos a una altura superior a 6 m, por lo que no es necesario ningún sistema de limpieza especial

SUA 2 Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento

1 Impacto

1.1 Impacto con elementos fijos

1 La altura libre de paso en zonas de circulación será, como mínimo, **2,10 m** en zonas de uso restringido y **2,20 m** en el resto de las zonas. En los umbrales de las puertas la altura libre será 2 m, como mínimo.

2 Los elementos fijos que sobresalgan de las fachadas y que estén situados sobre zonas de circulación estarán a una altura de **2,20 m**, como mínimo.

3 En zonas de circulación, las paredes carecerán de elementos salientes que no arranquen del suelo, que vuelen más de 15 cm en la zona de altura comprendida entre 15 cm y 2,20 m medida a partir del suelo y que presenten riesgo de impacto.

4 Se limitará el riesgo de impacto con elementos volados cuya altura sea menor que 2 m, tales como mesetas o tramos de escalera, de rampas, etc., disponiendo elementos fijos que restrinjan el acceso hasta ellos y permitirán su detección por los bastones de personas con discapacidad visual.

1.2 Impacto con elementos practicables

1 Excepto en zonas de uso restringido, las puertas de recintos que no sean de ocupación nula (definida en el Anejo SI A del DB SI) 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.

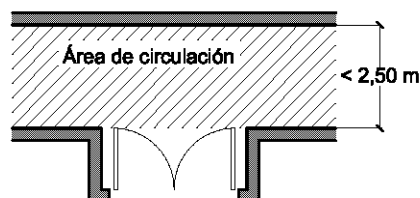


Figura 1.1 Disposición de puertas laterales a vías de circulación

1.3 Impacto con elementos frágiles

1 Los vidrios existentes en las áreas con riesgo de impacto que se indican en el punto 2 siguiente de las superficies acristaladas que no dispongan de una barrera de protección conforme al apartado 3.2 de SUA 1, tendrán una clasificación de prestaciones X(Y)Z determinada según la norma UNE-EN 12600:2003 cuyos parámetros cumplan lo que se establece en la tabla 1.1. Se excluyen de dicha condición los vidrios cuya mayor dimensión no exceda de 30 cm.

Tabla 1.1 Valor de los parámetros X(Y)Z en función de la diferencia de cota

Diferencia de cotas a ambos lados de la superficie acristalada	Valor del parámetro		
	X	Y	Z
Mayor que 12 m	cualquiera	B o C	1
Comprendida entre 0,55 m y 12 m	cualquiera	B o C	1 ó 2
Menor que 0,55 m	1, 2 ó 3	B o C	cualquiera

2 Se identifican las siguientes áreas con riesgo de impacto (véase figura 1.2): a) en puertas, el área comprendida entre el nivel del suelo, una altura de 1,50 m y una anchura igual a la de la

puerta más 0,30 m a cada lado de esta; b) en paños fijos, el área comprendida entre el nivel del suelo y una altura de 0,90 m.

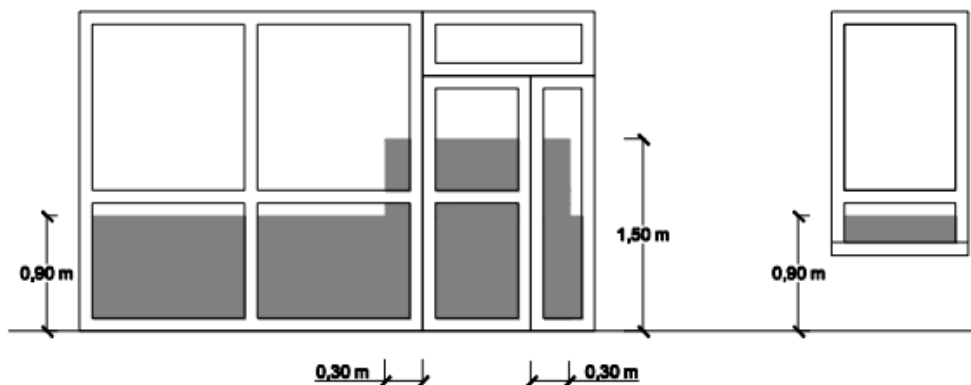


Figura 1.2 Identificación de áreas con riesgo de impacto

1.4 Impacto con elementos insuficientemente perceptibles

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

Dicha señalización no es necesaria cuando existan montantes separados una distancia de 0,60 m, como máximo, o si la superficie acristalada cuenta al menos con un travesaño situado a la altura inferior antes mencionada.

2 Las puertas de vidrio que no dispongan de elementos que permitan identificarlas, tales como cercos o tiradores, dispondrán de señalización conforme al apartado 1 anterior.

Las puertas de vidrio dispondrán de 2 bandas de señalización visualmente contrastada situada a una altura inferior comprendida entre 0,85 y 1,10 m y a una altura superior comprendida entre 1,50 y 1,70 m, con el texto identificativo del hotel.

2 Atrapamiento

1 Con el fin de limitar el riesgo de atrapamiento producido por una puerta corredera de accionamiento manual, incluidos sus mecanismos de apertura y cierre, la distancia a hasta el objeto fijo más próximo será 20 cm, como mínimo (véase figura 2.1).

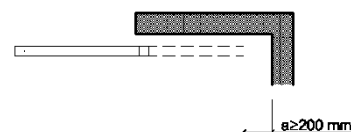


Figura 2.1 Holgura para evitar atrapamientos

Los elementos de apertura y cierre automáticos dispondrán de dispositivos de protección adecuados al tipo de accionamiento y cumplirán con las especificaciones técnicas propias.

SUA 3 Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento en recintos

1 Aprisionamiento

1 Cuando las puertas de un recinto tengan dispositivo para su bloqueo desde el interior y las personas puedan quedar accidentalmente atrapadas dentro del mismo, existirá algún sistema de desbloqueo de las puertas desde el exterior del recinto. Excepto en el caso de los baños o los aseos de viviendas, dichos recintos tendrán iluminación controlada desde su interior.

2 En zonas de uso público, los aseos accesibles y cabinas de vestuarios accesibles dispondrán de un dispositivo en el interior fácilmente accesible, mediante el cual se transmita una llamada de asistencia perceptible desde un punto de control y que permita al usuario verificar que su llamada ha sido recibida, o perceptible desde un paso frecuente de personas.

En el aseo accesible se coloca un dispositivo de llamada de asistencia perceptible.

Para que la llamada sea perceptible se realizará al menos en dos vías, visual y acústica, emitidas de forma simultánea.

Para que una señal acústica sea perceptible desde una zona es necesario considerar el nivel del sonido ambiente de dicha zona. Un valor razonable puede ser el indicado en la norma "UNE-EN-ISO 7731:2008 Señales acústicas de peligro" de 15 dB por encima del nivel sonoro del entorno, además de las siguientes condiciones:

"4.2.2 Audibilidad [...]

Para asegurar su audibilidad, el nivel de presión sonora con ponderación A de la señal de peligro no debe ser inferior a 65 dB, en cualquier lugar de la zona de recepción

4.4 Nivel máximo recomendado de la señal de peligro

Si el nivel de presión sonora ponderado A del ruido ambiente supera los 100 dB, se recomienda emplear señales visuales adicionales, mejor que sólo auditivas (por ejemplo, señales visuales de peligro conformes a las Normas ISO 11428 e ISO 11429). En cualquier caso, el nivel máximo de la señal no debe superar los 118 dB (A), en la zona de recepción de la señal."

Las características de las señales luminosas dependerán de las condiciones de iluminación del espacio desde el que se perciban. Por ejemplo, la "UNE 170001-1 Accesibilidad universal. Parte 1: Criterios DALCO para facilitar la accesibilidad al entorno" en su apartado "7.2 Medios para la comunicación no interactiva", letra d), establece que las señales luminosas deben emitir luz que provoque un contraste adecuado respecto a su entorno, de una intensidad tal que permita su percepción sin producir deslumbramiento.

La norma ISO 21542 establece que la utilización de una luz estroboscópica de 0,5 Hz a 4 Hz minimiza el riesgo de sufrir una crisis epiléptica en personas que padecen epilepsia." En relación a las características del pulsador, este tipo de dispositivos de asistencia es frecuentemente utilizado por personas que han caído al suelo y no son capaces de levantarse, por lo que tiene que estar previsto para poder activarse desde los asientos previstos para cambiarse o para ducharse, desde el inodoro y también por una persona que esté tendida en el suelo en toda la zona desde donde puede realizarse la transferencia al inodoro/asiento.

La norma ISO 21542 recomienda que "el dispositivo debería tener la forma de un cordón tirador, de color rojo, con dos brazaletes rojos de 50 mm de diámetro, uno situado a una altura comprendida entre 800 mm y 1100 mm, y el otro a una altura de 100 mm".

3 La fuerza de apertura de las puertas de salida será de 140 N, como máximo, excepto en las situadas en itinerarios accesibles, en las que se aplicará lo establecido en la definición de los

mismos en el anejo A Terminología (como máximo 25 N, en general, 65 N cuando sean resistentes al fuego).

Las puertas de salida pertenecen a itinerario accesible y la fuerza de apertura de las puertas de salida será de 25 N y 65 N las resistentes al fuego.

4 Para determinar la fuerza de maniobra de apertura y cierre de las puertas de maniobra manual batientes/pivotantes y deslizantes equipadas con pestillos de media vuelta y destinadas a ser utilizadas por peatones (excluidas puertas con sistema de cierre automático y puertas equipadas con herrajes especiales, como por ejemplo los dispositivos de salida de emergencia) se empleará el método de ensayo especificado en la norma UNE-EN 12046-2:2000.

SUA 4 Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada

1 Alumbrado normal en zonas de circulación

1 En cada zona se dispondrá una instalación de alumbrado capaz de proporcionar, una iluminancia mínima de 20 lux en zonas exteriores y de 100 lux en zonas interiores, excepto aparcamientos interiores en donde será de 50 lux, medida a nivel del suelo. El factor de uniformidad media será del 40% como mínimo.

2 Alumbrado de emergencia

2.1 Dotación

1 El edificio dispondrá de un alumbrado de emergencia que, en caso de fallo del alumbrado normal, suministre la iluminación necesaria para facilitar la visibilidad a los usuarios de manera que puedan abandonar el edificio, evite las situaciones de pánico y permita la visión de las señales indicativas de las salidas y la situación de los equipos y medios de protección existentes. Contarán con alumbrado de emergencia las zonas y los elementos siguientes:

b) Los recorridos desde todo origen de evacuación hasta el espacio exterior seguro y hasta las zonas de refugio, incluidas las propias zonas de refugio, según definiciones en el Anejo A de DB SI;

c) Los aparcamientos cerrados o cubiertos cuya superficie construida exceda de 100 m², incluidos los pasillos y las escaleras que conduzcan hasta el exterior o hasta las zonas generales del edificio;

d) Los locales que alberguen equipos generales de las instalaciones de protección contra incendios y los de riesgo especial, indicados en DB-SI 1;

e) Los aseos generales de planta en edificios de uso público;

Alumbrado de emergencia en cabinas de aseo La evacuación de una cabina de inodoro hasta la zona común del aseo, debido a su muy reducida dimensión, no parece plantear problemas que obliguen a disponer en su interior alumbrado de emergencia, aunque ello constituiría una mejora. La zona común, en cambio, sí debería disponer de él. Cuestión distinta es el interior de los servicios higiénicos accesibles, en los que, tanto por la mayor dificultad de movilidad y/o desenvolvimiento de sus usuarios, como por formar parte de itinerarios accesibles, si parece más necesaria su disposición.

f) Los lugares en los que se ubican cuadros de distribución o de accionamiento de la instalación de alumbrado de las zonas antes citadas;

g) Las señales de seguridad;

h) Los itinerarios accesibles.

2.2 Posición y características de las luminarias

1 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;

2.3 Características de instalación

1 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.

2 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.

3 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.

2.4 Iluminación de las señales de seguridad

1 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/m² 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 L_{blanca}, y la luminancia L_{color} > 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.

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

Tal y como se establece en el apartado 1, de la sección 5 del DB SU en relación a la necesidad de justificar el cumplimiento de la seguridad frente al riesgo causado por situaciones de alta ocupación las condiciones establecidas en la sección no son de aplicación en la tipología del proyecto.

SUA 6 Seguridad frente al riesgo de ahogamiento

1 Piscinas

No existen piscinas de uso colectivo.

2 Pozos y depósitos

No existen pozos, depósitos o conducciones abiertas que sean accesibles a personas y presenten riesgo de ahogamiento.

SUA 7 Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento

aplicable a las zonas de uso Aparcamiento

No se modifica

SUA 8 Seguridad frente al riesgo causado por la acción de un rayo

1 Procedimiento de verificación

Será necesaria la instalación de un sistema de protección contra el rayo cuando la frecuencia esperada de impactos N_e sea mayor que el riesgo admisible N_a .

La densidad de impactos sobre el terreno N_g , obtenida según la figura 1.1, de la sección 8 del DB SU es igual a 3 (nº impactos/año,km²)

La superficie de captura equivalente del edificio aislado en m², que es la delimitada por una línea trazada a una distancia 3H de cada uno de los puntos del perímetro del edificio H la altura del edificio en el punto del perímetro considerado.

El local está en la planta baja d un edificio entre medianeras edificio (tabla 1,1 de la sección 8 del DB SU)

La frecuencia esperada de impactos, determinada mediante la expresión:

$$N_e = N_g A_e C_1 10^{-6} \text{ [nº impactos/año]}$$

siendo:

N_g densidad de impactos sobre el terreno (nº impactos/año,km²), obtenida según la figura 1.1.

$N_g = 3$

A_e : Superficie de captura equivalente del edificio aislado en m², que es la delimitada por una línea trazada a una distancia 3H de cada uno de los puntos del perímetro del edificio, siendo H la altura del edificio en el punto del perímetro considerado.

$A_e = 7285 \text{ m}^2$ para el local.

$C_1 = 0,5$

$N_e \text{ local} = 0.011 \text{ impactos /año}$

Riesgo admisible

El edificio tiene Estructura de hormigón y Cubierta de hormigón. El coeficiente C_2 (coeficiente en función del tipo de construcción) es igual a 1.

El contenido del edificio se clasifica, (según la tabla 1.3 de la sección 8 del DB SUA) en esta categoría: Otros contenidos. El coeficiente C_3 (coeficiente en función del contenido del edificio) es igual a 1.

El uso del edificio. (según la tabla 1.4 de la sección 8 del DB SUA , se clasifica en esta categoría: Usos Pública concurrencia, Sanitario, Comercial, Docente. El coeficiente C_4 (coeficiente en función del uso del edificio) es igual a 3

Actividades que se desarrollan en el edificio. (según la tabla 1.5 de la sección 8 del DB SUA, se clasifica en esta categoría: Resto de edificios. El coeficiente C_5 (coeficiente en función del uso del edificio) es igual a 1.

El riesgo admisible, N_a , determinada mediante la expresión:

$$N_a = \frac{5,5}{C_2 C_3 C_4 C_5} 10^{-3}$$

siendo:

C_2 : Coeficiente en función del tipo de construcción, conforme a la tabla 1.2. $C_2 = 0.5$

C_3 : Coeficiente en función del contenido del edificio, conforme a la tabla 1.3. $C_3 = 1$

C_4 : Coeficiente en función del uso del edificio, conforme a la tabla 1.4. $C_4 = 1$

C_5 : Coeficiente en función de la necesidad de continuidad en las actividades que se desarrollan en el edificio, conforme a la tabla 1.5. $C_5=1$

$N_a= 0,011$ impactos año

$N_e=N_a$

No es necesaria la instalación de protección contra el rayo.

SUA 9 ACCESIBILIDAD

1 Condiciones de accesibilidad

1.1.- Condiciones funcionales

- Accesibilidad en el exterior del edificio

La parcela dispone de un itinerario accesible hasta el interior del edificio, en C/Sagasta.

- Accesibilidad entre plantas del edificio

El edificio dispone de ascensor accesible que comunica todas las plantas sobre rasante del edificio a excepción de la planta tercera del edificio protegido en Marqués de San Nicolás 74, que comunica con la planta segunda a través de escaleras.

El edificio Sagasta 10, fue construido en 2005 con anterioridad al CTE, en una agrupación de parcela de los edificios de Sagasta 10, Rúa Vieja 2, 4, 6, 8, 10 y 12, y Marqués de San Nicolás 70, 72, 74 y 76. Debido a su ubicación en el centro histórico el PGM establece una protección sobre los edificios, Iva sobre Sagasta 10 y Marqués de San Nicolás 74 y IVb para el resto de los edificios.

La protección Iva pretende la conservación general del edificio y a la de sus constantes tipológicas y elementos singulares destacados, así como las que se refieran a su consolidación y a la eliminación de añadidos de valor nulo o negativo y a las mejoras de las condiciones de habitabilidad y buen uso.

En el proyecto de construcción del edificio actual fue de obligado cumplimiento el mantenimiento del número de plantas y de las cotas de forjados en todas las plantas del edificio de Marqués de San Nicolás 74, para preservar los miradores de madera y los balcones de la fachada principal. En este edificio se encuentra una planta tercera, única entre todos los edificios de la agrupación y el acceso a esta planta se realiza desde unas escaleras ligeras de estructura metálica y peldaño madera sin tabica que parte desde la planta 2.

En el proyecto de reforma es inviable técnica y económicamente resolver la accesibilidad entre la planta segunda y tercera, por cuanto la instalación de un ascensor con un foso afectaría a la estructura del edificio y penalizaría la planta inferior, y el casetón del ascensor modificaría el volumen de la cubierta.

La intervención propuesta mantiene el acceso por escaleras existente a la **planta tercera**, donde se ubican 2 habitaciones con una ocupación inferior a 10 personas, **uso restringido, destinadas a personal propio del hotel**, que tienen el carácter de usuarios habituales de los alojamientos de uso Residencial Público.

Esta propuesta supone una adecuación efectiva y de no empeoramiento en cambios de uso en edificios existentes.

- Accesibilidad en las plantas del edificio

Se prevé itinerario accesible desde el acceso al edificio a todas las estancias de uso público, a excepción de las habitaciones vinculadas al mismo edificio protegido Marqués de San Nicolás 74, que obligado a mantener la cota de forjadas es necesario salvar con escaleras la diferencia de cota generada en planta segunda.

El edificio Sagasta 10, fue construido en 2005 con anterioridad al CTE, en una agrupación de parcela de los edificios de Sagasta 10, Rúa Vieja 2, 4, 6, 8, 10 y 12, y Marques de San Nicolás 70, 72, 74 y 76. Debido a su ubicación en el centro histórico el PGM establece una protección sobre los edificios, Iva sobre Sagasta 10 y Marqués de San Nicolás 74 y IVb para el resto de los edificios.

La protección Iva pretende la conservación general del edificio y a la de sus constantes tipológicas y elementos singulares destacados, así como las que se refieran a su consolidación y a la eliminación de añadidos de valor nulo o negativo y a las mejoras de las condiciones de habitabilidad y buen uso.

En la construcción del edificio significó que la planta segunda del edificio protegido de Marqués de San Nicolás 74 y del edificio colindante 76 quedara en la cota 8,41, mientras el resto de la planta se sitúa en 9,16.

Esta diferencia de cota no se puede modificar y significa que las cuatro habitaciones afectadas cuentan con escaleras desde el pasillo de distribución en la planta segunda.

El proyecto de reforma aplica la mayor adecuación efectiva en estas habitaciones de la P2.

En el estado actual el acceso es desde las escaleras 2 y no comunican con los ascensores.

Con la reforma el ascensor permite la comunicación entre plantas y solo queda la comunicación en la propia planta que debe salvarse con escaleras, significando que la intervención propuesta supone una adecuación efectiva y no empeoramiento en cambios de uso en edificios existentes.

1.2 Dotación de elementos accesibles

Los establecimientos de uso Residencial Público deberán disponer del número de alojamientos accesibles

Uso Residencial Público	Norma	Proyecto
Alojamientos accesibles (de 51 a 10)	2	2 en PB
Plazas de aparcamiento accesibles	1 por alojamiento	2 en sótano 2
Servicios higiénicos accesibles	1 cada 10 uds	1 en PB
Mobiliario fijo en zonas de atención al público Punto de atención accesible	1	1 en recepción
Mecanismos	interruptores, dispositivos de intercomunicación pulsadores de alarmas	interruptores, dispositivos de intercomunicación pulsadores de alarmas

Uso restringido

Utilización de las zonas o elementos de circulación limitados a un máximo de 10 personas que tienen el carácter de usuarios habituales, incluido el interior de las viviendas y de los alojamientos (en uno o más niveles) de uso Residencial Público, pero excluidas las zonas comunes de los edificios de viviendas.

Alojamiento accesible

Habitación de hotel, que cumple todas las características que le sean aplicables de las exigibles a las viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas y personas con discapacidad auditiva, y contará con un sistema de alarma que transmita señales visuales visibles desde todo punto interior, incluido el aseo.

Ascensor accesible

Ascensor que cumple la norma UNE-EN 81-70:2004 relativa a la "Accesibilidad a los ascensores de personas, incluyendo personas con discapacidad", así como las condiciones que se establecen a continuación:

- La botonera incluye caracteres en Braille y en alto relieve, contrastados cromáticamente. En grupos de varios ascensores, el ascensor accesible tiene llamada individual / propia.
- Las dimensiones de la cabina 1,10x 1,40 m

Itinerario accesible:

- Los desniveles se salvan mediante ascensor accesible conforme al apartado 4 del SUA 1.
- Espacios de giro de diámetro 150 cm libre de obstáculos en el vestíbulo de entrada, o portal, al fondo de pasillos de más de 10 m y frente a ascensores accesibles o al espacio dejado en previsión para ellos.

- Pasillos y pasos:

Anchura libre de paso $\geq 1,20$ m

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

- Puertas:

Anchura libre de paso $\geq 0,80$ m medida en el marco y aportada por no más de una hoja. En el ángulo de máxima apertura de la puerta, la anchura libre de paso reducida por el grosor de la hoja de la puerta debe ser $\geq 0,78$ m

Mecanismos de apertura y cierre situados a una altura entre 0,80 - 1,20 m, de funcionamiento a presión o palanca y maniobrables con una sola mano, o son automáticos

En ambas caras de las puertas existe un espacio horizontal libre del barrido de las hojas de diámetro $\varnothing 1,20$ m

Distancia desde el mecanismo de apertura hasta el encuentro en rincón $\geq 0,30$ m

Fuerza de apertura de las puertas de salida ≤ 25 N (≤ 65 N cuando sean resistentes al fuego)

- Pavimento

No contiene piezas ni elementos sueltos, tales como gravas o arenas. Los felpudos y moquetas están encastrados o fijados al suelo

Para permitir la circulación y arrastre de elementos pesados, sillas de ruedas, etc., los suelos son resistentes a la deformación

- Pendiente

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

Mecanismos accesibles

Son los que cumplen las siguientes características: -

Están situados a una altura comprendida entre 80 y 120 cm cuando se trate de elementos de mando y control, y entre 40 y 120 cm cuando sean tomas de corriente o de señal.

La distancia a encuentros en rincón es de 35 cm, como mínimo.

Los interruptores y los pulsadores de alarma son de fácil accionamiento mediante puño cerrado, codo y con una mano, o bien de tipo automático.

Tienen contraste cromático respecto del entorno.

No se admiten interruptores de giro y palanca.

No se admite iluminación con temporización en cabinas de aseos accesibles y vestuarios accesibles.

Plaza de aparcamiento accesible

Es la que cumple las siguientes condiciones:

- Está situada próxima al acceso peatonal al aparcamiento y comunicada con él mediante un itinerario accesible.

- Dispone de un espacio anejo de aproximación y transferencia, lateral de anchura $\geq 1,20$ m si la plaza es en batería, pudiendo compartirse por dos plazas contiguas, y trasero de longitud $\geq 3,00$ m si la plaza es en línea.

- En caso de que la plaza de aparcamiento accesible cuente con una estación de recarga de vehículo eléctrico, el itinerario accesible llega también hasta esta estación de recarga. Las tomas de corriente y conectores de estas estaciones de recarga tienen contraste cromático respecto del entorno, se sitúan a una altura comprendida entre 80 y 120 cm y la distancia a encuentros en rincón es de, como mínimo, 35 cm.

Punto de atención accesible

Punto de atención al público, como ventanillas, taquillas de venta al público, mostradores de información, etc., que cumple las siguientes condiciones:

- Está comunicado mediante un itinerario accesible con una entrada principal accesible al edificio.

- Su plano de trabajo tiene una anchura de 0,80 m, como mínimo, está situado a una altura de 0,85 m, como máximo, y tiene un espacio libre inferior de 70 x 80 x 50 cm (altura x anchura x profundidad), como mínimo.

- Si dispone de dispositivo de intercomunicación, éste está dotado con bucle de inducción u otro sistema adaptado a tal efecto.

Características del aseo accesible

- Está comunicado con un itinerario accesible

- Espacio para giro de diámetro $\varnothing 1,50$ m libre de obstáculos

- Puertas que cumplen las condiciones del itinerario accesible Son abatibles hacia el exterior o correderas

- Dispone de barras de apoyo, mecanismos y accesorios diferenciados cromáticamente del entorno

Equipamiento de aseos accesibles

Aparatos sanitarios accesibles

Lavabo: Espacio libre inferior mínimo de 70 (altura) x 50 (profundidad) cm. Sin pedestal. Altura de la cara superior ≤ 85 cm

Inodoro: Espacio de transferencia lateral de anchura ≥ 80 cm y ≥ 75 cm de fondo hasta el borde frontal del inodoro. En uso público, espacio de transferencia a ambos lados. Altura del asiento entre 45 – 50 cm

Ducha: Espacio de transferencia lateral de anchura ≥ 80 cm al lado del asiento. Suelo enrasado con pendiente de evacuación $\leq 2\%$

Barras de apoyo:

Fáciles de asir, sección circular de diámetro 30-40 mm. Separadas del paramento 45-55 mm
Fijación y soporte, soportan una fuerza de 1 kN en cualquier dirección

Barras horizontales: Se sitúan a una altura entre 70-75 cm de longitud ≥ 70 cm, abatibles las del lado de la transferencia

Barras de apoyo en inodoros: Una barra horizontal a cada lado, separadas entre sí 65-70 cm

Barras de apoyo en duchas: En el lado del asiento, barras de apoyo horizontal de forma perimetral en al menos dos paredes que formen esquina y una barra vertical en la pared a 60 cm de la esquina o del respaldo del asiento

Mecanismos y accesorios: Mecanismos de descarga a presión o palanca, con pulsadores de gran superficie,

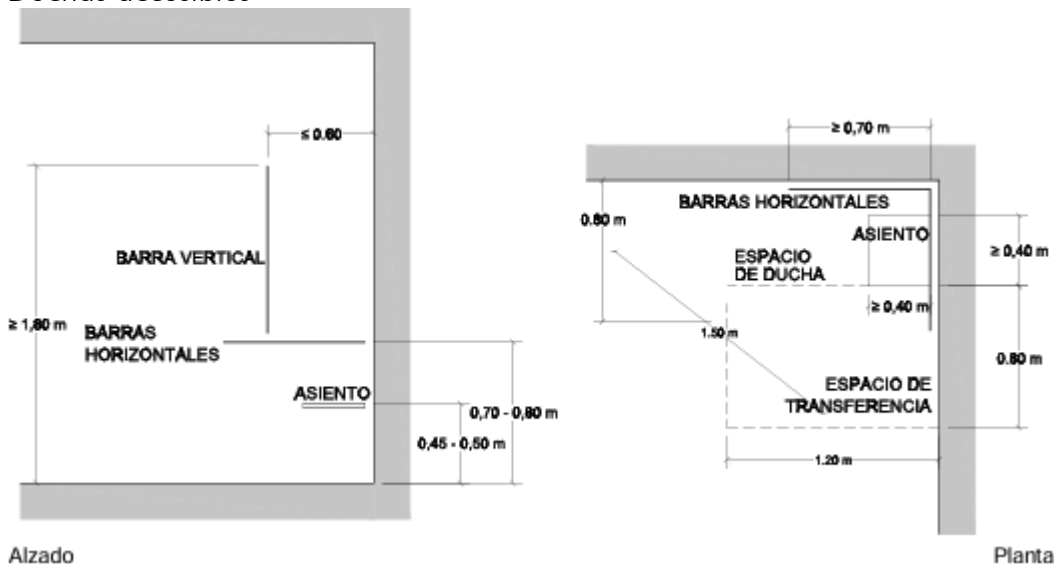
Grifería automática dotada de un sistema de detección de presencia o manual de tipo monomando con palanca alargada de tipo gerontológico. Alcance horizontal desde asiento ≤ 60 cm

Espejo, altura del borde inferior del espejo $\leq 0,90$ m, o es orientable hasta al menos 10° sobre la vertical

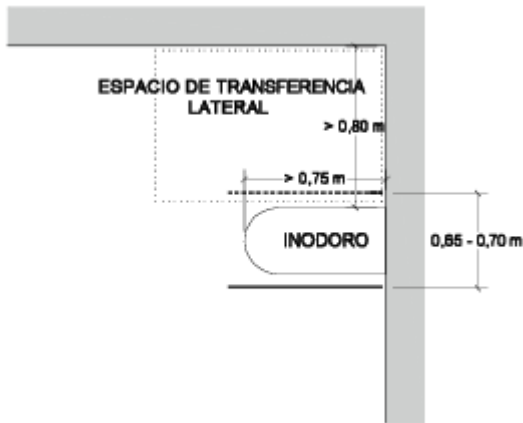
Altura de uso de mecanismos y accesorios entre 0,70 – 1,20 m

Asientos de apoyo en duchas: Dispondrán de asiento de 40 (profundidad) x 40 (anchura) x 45-50 cm (altura), abatible y con respaldo, dispone de espacio de transferencia lateral ≥ 80 cm a un lado.

Duchas accessibles



Espacio de transferencia lateral en inodoros



Todos los elementos que por aplicación de este Documento Básico sean de obligada instalación o previsión serán accesibles.

Mecanismos accesibles

Son los que cumplen las siguientes características:

- Están situados a una altura comprendida entre 80 y 120 cm cuando se trate de elementos de mando y control, y entre 40 y 120 cm cuando sean tomas de corriente o de señal.
- La distancia a encuentros en rincón es de 35 cm, como mínimo.
- Los interruptores y los pulsadores de alarma son de fácil accionamiento mediante puño cerrado, codo y con una mano, o bien de tipo automático.
- Tienen contraste cromático respecto del entorno.
- No se admiten interruptores de giro y palanca.
- No se admite iluminación con temporización en cabinas de aseos accesibles y vestuarios accesibles.

Condiciones y características de la información y señalización para la accesibilidad

2.1 Dotación

Se señalizarán los elementos

Tabla 2.1 Señalización de elementos accesibles en función de su localización ⁽¹⁾

Elementos accesibles	En zonas de uso privado	En zonas de uso público
Entradas al edificio accesibles	Cuando existan varias entradas al edificio	En todo caso
<i>Itinerarios accesibles</i>	Cuando existan varios recorridos alternativos	En todo caso
<i>Ascensores accesibles,</i>		En todo caso
Plazas reservadas		En todo caso
Zonas dotadas con bucle magnético u otros sistemas adaptados para personas con discapacidad auditiva		En todo caso
<i>Plazas de aparcamiento accesibles</i>	En todo caso, excepto en uso <i>Residencial Vivienda</i> las vinculadas a un residente	En todo caso
<i>Servicios higiénicos accesibles</i> (aseo accesible, ducha accesible, cabina de vestuario accesible)	---	En todo caso
Servicios higiénicos de <i>uso general</i>	---	En todo caso
<i>Itinerario accesible</i> que comunique la vía pública con los puntos de llamada accesibles o, en su ausencia, con los puntos de atención accesibles	---	En todo caso

2.2 Características

1 Las entradas al edificio accesibles, los itinerarios accesibles, las plazas de aparcamiento accesibles y los servicios higiénicos accesibles (aseo, cabina de vestuario y ducha accesible) se señalizarán mediante SIA, complementado, en su caso, con flecha direccional.

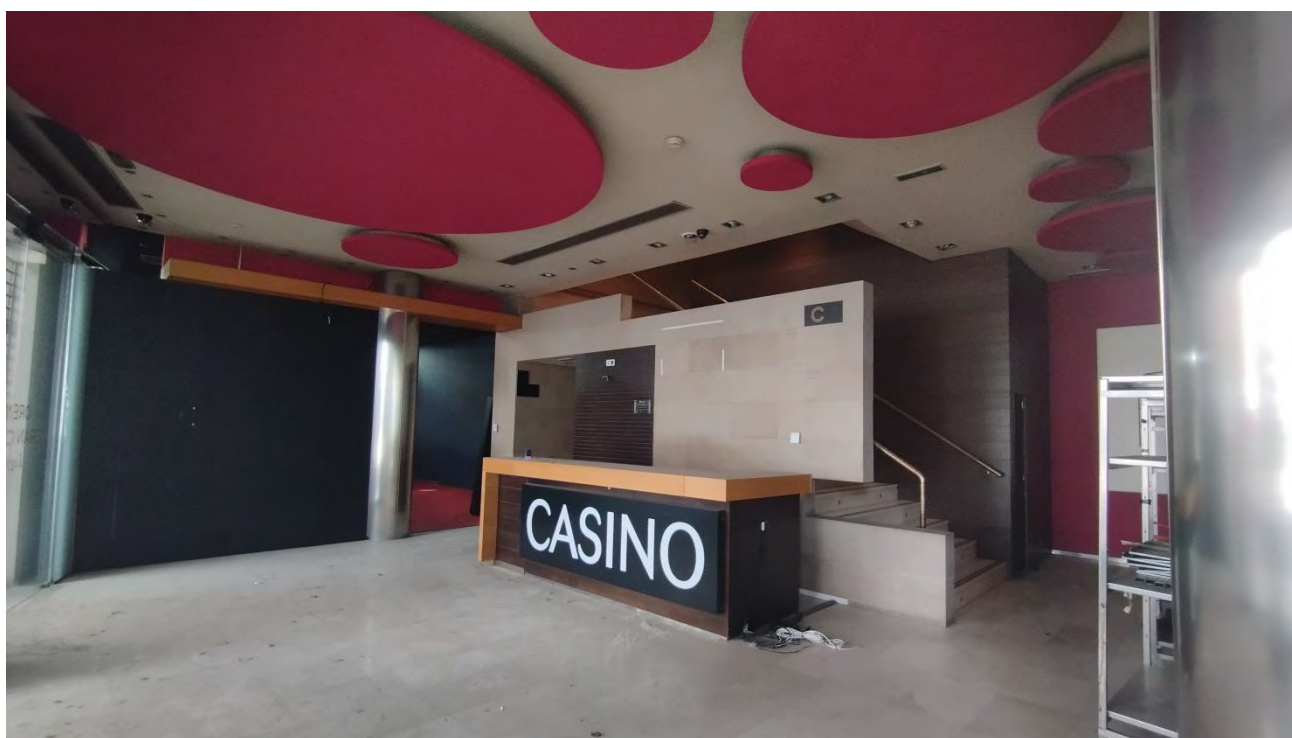
2 Los ascensores accesibles se señalizarán mediante SIA. Asimismo, contarán con indicación en Braille y arábigo en alto relieve a una altura entre 0,80 y 1,20 m, del número de planta en la jamba derecha en sentido salida de la cabina.

3 Los servicios higiénicos de uso general se señalizarán 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.

4 Las bandas señalizadoras visuales y táctiles serán de color contrastado con el pavimento, con relieve de altura 3 ± 1 mm en interiores y 5 ± 1 mm en exteriores. Las exigidas en el apartado 4.2.3 de la Sección SUA 1 para señalar el arranque de escaleras, tendrán 80 cm de longitud en el sentido de la marcha, anchura la del itinerario y acanaladuras perpendiculares al eje de la escalera. Las exigidas para señalar el itinerario accesible hasta un punto de llamada accesible o hasta un punto de atención accesible, serán de acanaladura paralela a la dirección de la marcha y de anchura 40 cm.

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

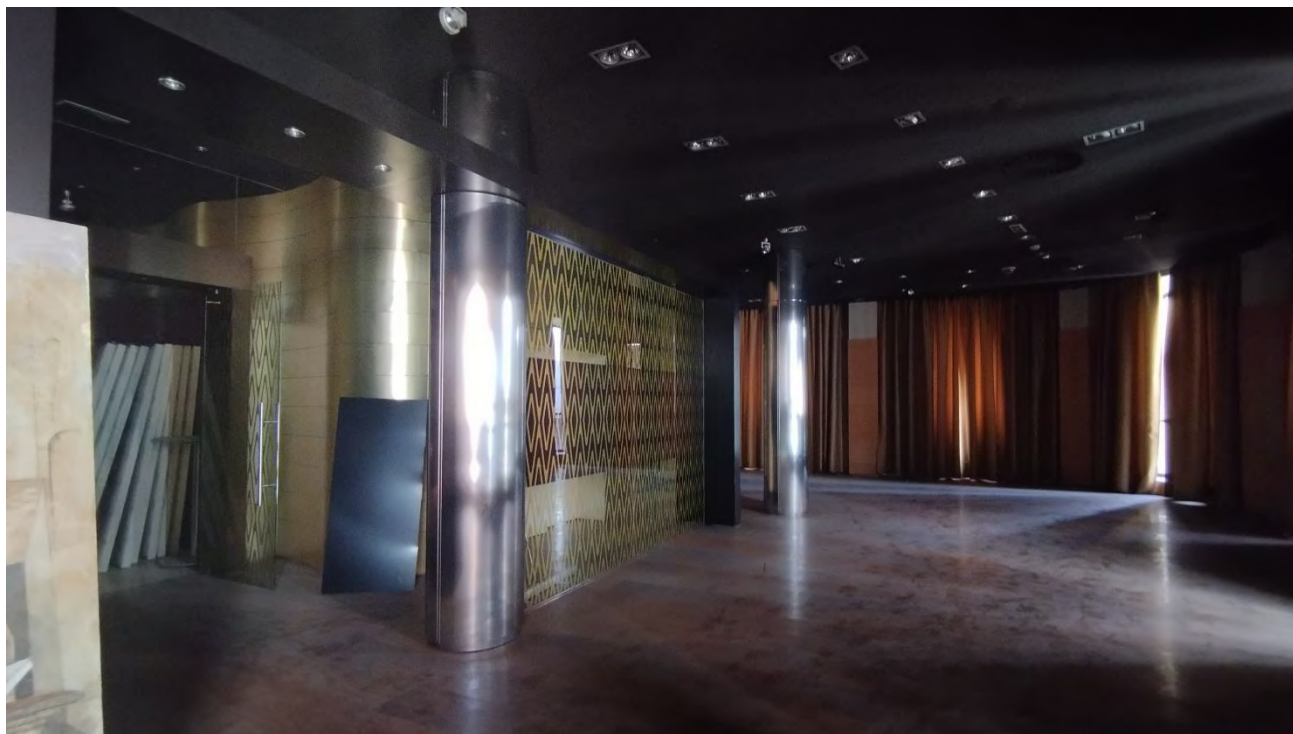
MA 1 ANEXO FOTOGRÁFICO



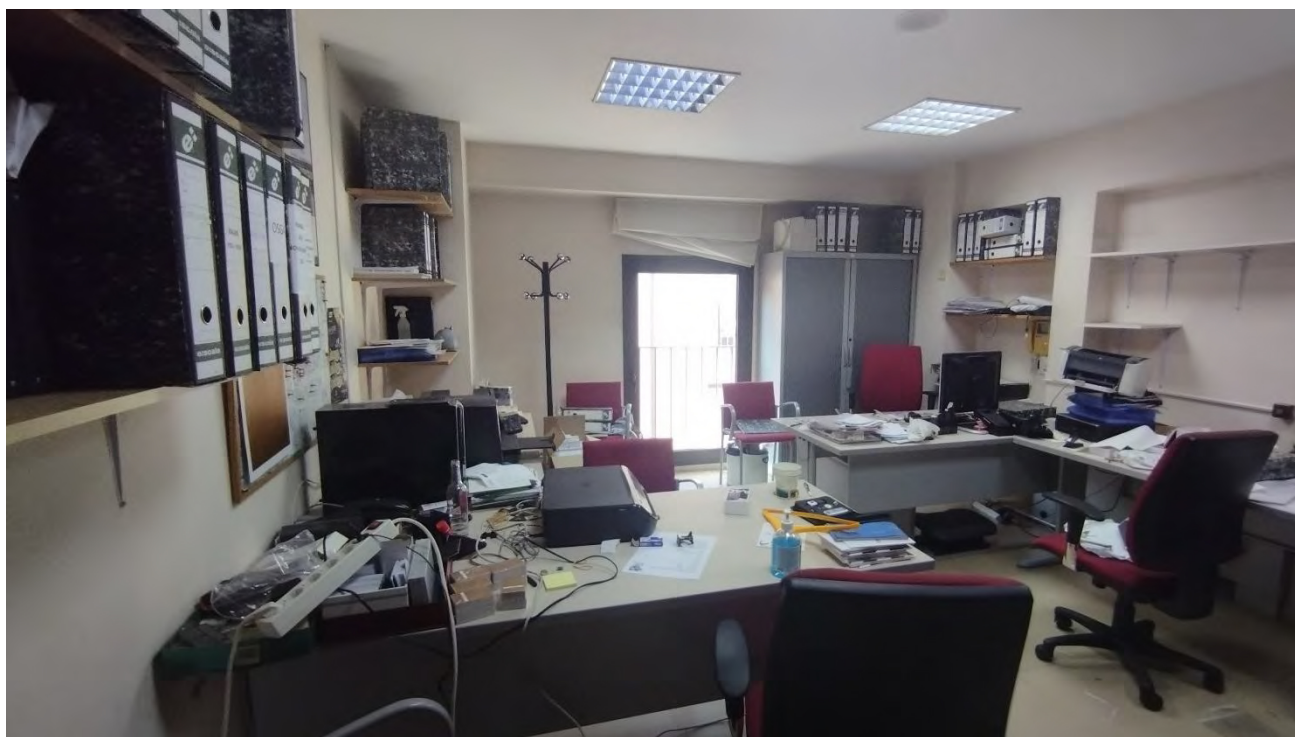
PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA 2



PLANTA 2 CUBIERTA PLANA Y BAJOCUBIERTA



MA 2 ANEXO 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

Se trata de una actividad turística de alojamiento: Establecimiento hotelero, Hotel 2*.

Régimen de explotación:

Específico de alojamiento: en este caso, estarán exentos del cumplimiento de las normas generales y particulares relativas a las instalaciones de comedor y cocina para cada grupo y categoría.

Desarrollar su actividad habitual de modo continuado.

Sin especialidad

Placas identificativas

Placa identificativa de "establecimiento hotelero, Hotel 2*", en la parte exterior de la entrada principal y en un lugar muy visible, de una placa identificativa del grupo y categoría. Los modelos, dimensiones y colores de las placas serán los que constan en el Anexo III del reglamento de Turismo.

Normativa sectorial

Todos los establecimientos hoteleros deberán cumplir, además de las propiamente turísticas, las normas en materia de construcción y edificación; instalación y funcionamiento de maquinaria; sanidad; seguridad y prevención de incendios; abastecimiento y depuración de aguas; medio ambiente y accesibilidad en relación con las barreras urbanísticas y arquitectónicas.

Iluminación y ventilación

1. Los espacios destinados a estancia, cocina y dormitorio, tendrán huecos de iluminación natural.
2. Todas las habitaciones tendrán iluminación y ventilación directa al exterior mediante ventana o balcón. Podrán destinarse a habitaciones espacios que den a un patio interior no cubierto siempre y cuando se garantice una ventilación e iluminación adecuadas en correspondencia a su categoría y con sujeción estricta al ordenamiento urbanístico vigente.
3. En las zonas de uso común podrán utilizarse sistemas de ventilación directa o forzada, siempre que sean suficientes para una adecuada renovación higiénica del aire.

Ruidos

Se evitará en la medida de lo posible, mediante el aislamiento necesario, que los ruidos procedentes tanto del exterior como de las propias dependencias e instalaciones del establecimiento puedan ser molestas para los clientes, respetando, en todo caso, los límites fijados en las respectivas normas aplicables.

Cómputo de superficies

1. En el cómputo de las superficies de las habitaciones no se incluirán las correspondientes a los salones, baños y aseos, pero sí la superficie de los armarios, empotrados o no, hasta un máximo del 15% de la superficie de las habitaciones.
2. En las habitaciones con tragaluz, mansardas o techos abuhardillados, el 60% de la superficie respetará la altura mínima exigida por este reglamento en función de la categoría del establecimiento, siempre que dicha superficie sea superior al 80% de la superficie mínima exigida.

Servicios sanitarios

1. A los efectos del presente reglamento se considerará:
 - a) Baño: cuando disponga de bañera con ducha o plato de ducha, lavabo, inodoro y bidé.
 - b) Aseo: cuando disponga al menos de plato de ducha, inodoro y lavabo.
2. En todos estos casos, el suministro de agua corriente caliente y fría será permanente

El edificio cuenta con instalación de agua corriente fría y caliente permanente

Calefacción, refrigeración y agua caliente

Cuando se exija calefacción o refrigeración, o cuando sin exigirlo la norma se ofrezca este servicio, la misma deberá funcionar siempre que la temperatura ambiente lo requiera. Su intensidad será la adecuada para garantizar el bienestar de las personas, regulando tanto el excesivo frío como el calor sofocante, de acuerdo con la normativa vigente en la materia.

El edificio cuenta con instalaciones de climatización frío y calor.

Ascensores

La instalación de los ascensores se ajustará a las disposiciones vigentes de seguridad y de eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas, y su velocidad será la suficiente para evitar largas esperas a los clientes.

El edificio cuenta con 1 ascensor que comunica todas las plantas del edificio, a excepción de la planta tercera de uso restringido y un segundo ascensor que comunica las plantas de sótano, la planta baja y la planta primera.

Vestíbulos y habitaciones

1. La superficie de los vestíbulos estará relacionada con la capacidad receptiva de los establecimientos de forma que evite en todo caso las aglomeraciones que dificulten el acceso a las distintas dependencias e instalaciones.

2. A efectos de lo regulado en el presente reglamento se entenderá por:

a) Habitaciones: las dependencias destinadas a dormitorios de los clientes del establecimiento hotelero.

Identificación de las habitaciones

Todas las habitaciones dedicadas a alojamiento deberán estar identificadas con un número que figurará en el exterior de la puerta de entrada.

Tipos de habitaciones

1. Los hoteles podrán disponer de habitaciones dobles y de habitaciones individuales.

2. Tendrán que contar con habitaciones adaptadas para personas con discapacidad según la proporción establecida en la normativa específica vigente de accesibilidad en relación con las barreras urbanísticas y arquitectónicas.

Camas, camas supletorias y cunas

1. Las camas dobles tendrán unas dimensiones mínimas de 1,50 por 2 metros y las individuales 0,90 por 2 metros.

El grosor del colchón será como mínimo de 18 centímetros y su calidad guardará correspondencia con la categoría del establecimiento.

2. En las habitaciones se podrán instalar como máximo, a petición de los clientes, **dos camas supletorias**, siempre que la superficie de la habitación exceda en un 25 % de la mínima exigida para su categoría, por cada cama supletoria a instalar.

Hotel 2*			
Tipo habitación	Superficie mínima	Sup con 1 cama supletoria	Sup con 2 cama supletoria
Individual	10 m2	12,50 m2	15,00 m2
Doble	13 m2	16,25	19,50 m2

En ningún caso, las camas supletorias podrán permanecer de manera fija en las estancias donde se hayan instalado a petición del cliente.

La instalación de cunas para niños menores de dos años podrá realizarse en cualquier habitación, siendo suficiente la simple petición del cliente que lo solicite

Comedores y cocinas

No hay

Desayunos

No hay

Restaurantes, cafeterías, bares y otros servicios anexos

No hay

Servicio de recepción y conserjería

1. La recepción y la conserjería constituirán el centro de relación con los clientes a efectos administrativos, de asistencia y de información. Salvo que sean asumidas por otros departamentos, corresponderá a la recepción, entre otras funciones:

- a) Atender las reservas de alojamiento.
- b) Informar sobre las condiciones de la prestación del servicio.
- c) Formalizar el hospedaje.
- d) Recibir a los clientes.
- e) Cerciorarse de su identidad, a la vista de los correspondientes documentos.
- f) Inscribirles en el libro de registro de entrada y asignarles habitación.
- g) Atender las reclamaciones.
- h) Expedir facturas y percibir el importe de las mismas.
- i) Custodiar las llaves de las habitaciones.
- j) Recibir, guardar y entregar a los huéspedes la correspondencia, así como los avisos o mensajes que reciban.
- k) Cuidar de la recepción y entrega de los equipajes.
- l) Atender en lo posible los encargos de los clientes.

2. En la conserjería existirá un botiquín de primeros auxilios.

Personal

Todo el personal de servicio en los distintos departamentos vestirá uniforme adecuado al cometido que preste, según los usos y costumbres en la industria hotelera, actuando en su trato con el cliente con la debida profesionalidad.

Criterios de clasificación de los hoteles

1. Los criterios o requisitos que se utilizarán para la clasificación de los hoteles serán los establecidos en el Anexo IV de este reglamento.
2. Para la clasificación en una determinada categoría los establecimientos deberán cumplir con unos requisitos mínimos obligatorios y, al menos, un número determinado de requisitos opcionales.
3. Los hoteles con las categorías de **2 y 1 estrella**, cumplirán, al menos, **con 10 requisitos opcionales**.
4. Sin perjuicio de lo establecido en el Anexo IV, en los hoteles que se ubiquen en edificios rehabilitados para ejercer la actividad hotelera dentro de los cascos históricos del municipio, hasta un 15% de las habitaciones y baños podrán tener las dimensiones exigidas al hotel de categoría inmediatamente inferior.

ANEXO IV. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DE LOS HOTELES					
ÁREA	Nº	REQUISITO	**	PROYECTO	Nº requisitos
I. EDIFICIO/HABITACIONES I. EDIFICIO/HABITACIONES					
Ubicación	1	El establecimiento está ubicado en un edificio histórico	OP	SI	1
	2	La ubicación del establecimiento es céntrico urbano	OP	OP	2
Habitaciones	10	Porcentaje del 15% de habitaciones que exceda de la superficie mínima exigida para su categoría	OP	> 10 hab	3
Otras dependencias	17	Cambiador de niños en áreas de zonas comunes	OP	Aseo accesible	4
Aparcamientos	27	Porcentaje de Garajes en el mismo edificio del hotel o en otro próximo que exceda de 10% de las plazas mínimas exigidas para su categoría	OP	SI	5
II.-INSTALACIONES/EQUIPAMIENTO					
Calidad y confort de las instalaciones sanitarias	33	Secador de pelo	OP	SI	6
Equipamiento	53	Portaequipaje y espejo de cuerpo entero, interruptor de luz de toda la habitación en el cabecero de la cama, área de trabajo con mesa apropiada	OP	SI	7
	54	Enchufe adicional al lado de la mesa	OP	SI	8
	57	Caja fuerte en la habitación	OP	SI	9
	61	Habitaciones con aire acondicionado individual ajustable	OP	SI	10
V. Oferta					
	125	Página Web, al menos, con fotos realistas del hotel.	OP	SI	11
	126	Sistemas de reservas Online.	OP	SI	12
	127	Mapa de ubicación o esbozo sobre la situación del hotel, en Internet	OP	SI	13