



Yesa

Monasterio de San Salvador de Leyre

Rehabilitación de la hospedería
Fase 2: Adecuación para el uso de
apartamentos turísticos

Memoria

Noviembre de 2025

Amaia Prat Aizpuru, arquitecta
Nora Oroz Hernández, arquitecta técnica

Gobierno de Navarra
Dirección General de Cultura -
Institución Príncipe de Viana
Servicio de Patrimonio Histórico
Sección de Patrimonio Arquitectónico
Santo Domingo 8, 31001 Pamplona

Yesa (Navarra)
Monasterio de Leyre
Rehabilitación de la hospedería
Fase 2. Adecuación para el uso de apartamentos turísticos

Memoria

Índice

1. Memoria descriptiva

- 1.1. Agentes
- 1.2. Información previa
 - 1.2.1. Emplazamiento y entorno físico
 - 1.2.2. Titularidad
 - 1.2.3. Situación legal
 - 1.2.4. Usos actuales del monasterio
 - 1.2.5. Los edificios del monasterio
 - 1.2.6. Obras anteriores en el conjunto monástico
 - 1.2.7. Obras anteriores en el edificio
- 1.3. Descripción del edificio existente
 - 1.3.1. Volumetría y organización espacial
 - 1.3.2. Estado del edificio tras la ejecución de la 1ª fase
 - 1.3.3. Fotografías del estado actual del edificio
- 1.4. Descripción de la actuación
 - 1.4.1. Objeto del proyecto
 - 1.4.2. Programa y tabla de superficies
- 1.5. Presupuesto
- 1.6. Plazo de ejecución
- 1.7. Fórmula de revisión de precios

2. Memoria constructiva

- 2.1. Sustentación del edificio
- 2.2. Sistema estructural
- 2.3. Sistema envolvente
- 2.4. Sistema de compartimentación
- 2.5. Sistema de acabados
- 2.6. Instalaciones
- 2.7. Equipamiento

3. Cumplimiento del CTE

- 3.1. Seguridad estructural
- 3.2. Seguridad en caso de incendio
- 3.3. Seguridad de utilización y accesibilidad
- 3.4. Salubridad
- 3.5. Protección contra el ruido
- 3.6. Ahorro de energía

4. Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones

- 4.1. Decreto Foral 230/2011. Reglamento de ordenación de los apartamentos turísticos en la Comunidad Foral de Navarra
- 4.2. Plan General Municipal de Yesa
- 4.3. Decreto Foral Legislativo 1/2017 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo
- 4.4. Ley Foral 17/2020 reguladora de las actividades con incidencia ambiental. Actividades sometidas a licencia de actividad clasificada

Memoria

1. Memoria descriptiva

1.1. Agentes

El proyecto de la segunda fase de la rehabilitación de la hospedería del monasterio de San Salvador de Leyre, consistente en la adecuación para el uso de apartamentos turísticos, está promovido por la Dirección General de Cultura-Institución Príncipe de Viana del Departamento de Cultura, Deporte y Turismo del Gobierno de Navarra.

El proyecto de la segunda fase ha sido redactado por Amaia Prat Aizpuru y por Nora Oroz Hernández, arquitecta y arquitecta técnica de la Sección de Patrimonio Arquitectónico del Servicio de Patrimonio Histórico de la Dirección General de Cultura-Institución Príncipe de Viana. Por encargo del Servicio de Patrimonio Histórico, el ingeniero técnico industrial José María Moro Aristu ha redactado los correspondientes proyectos de instalaciones que se adjuntan al proyecto como anexos. El Estudio de Gestión de Residuos y el Estudio de Seguridad y Salud han sido redactados por Nora Oroz Hernández.

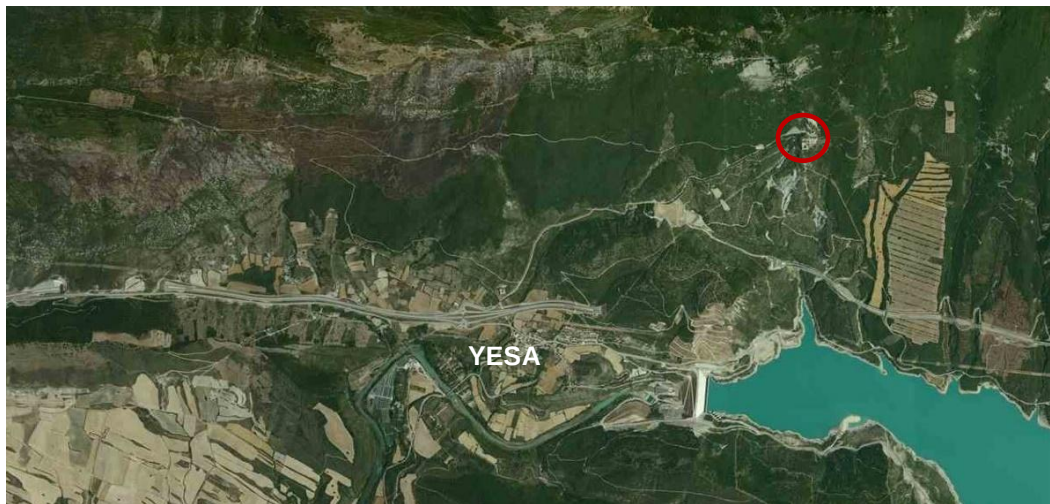
Los planos del proyecto han sido dibujados por las delineantes de la Sección de Patrimonio Arquitectónico Nerea Zabala Salegui y María Isabel Rodríguez Fuertes, y por Laura Elvira Tejedor, mediante la asistencia técnica de colaboración encargada por el Servicio de Patrimonio Histórico.

Entre octubre de 2024 y septiembre de 2025, con proyecto y dirección de obra de Amaia Prat Aizpuru y Alicia Huarte Huarte, arquitecta y arquitecta técnica de la Sección de Patrimonio Arquitectónico, se ha ejecutado la obra de la primera fase de la rehabilitación de la hospedería, en la que se han llevado a cabo los trabajos de desmontado, derribo y consolidación estructural necesarios para poder abordar la segunda fase de adecuación, objeto del presente proyecto. El importe total de las obras de la primera fase ha ascendido a 810.233,90 euros, IVA incluido, y han sido ejecutadas por la empresa Construcciones Maldadia S.L.

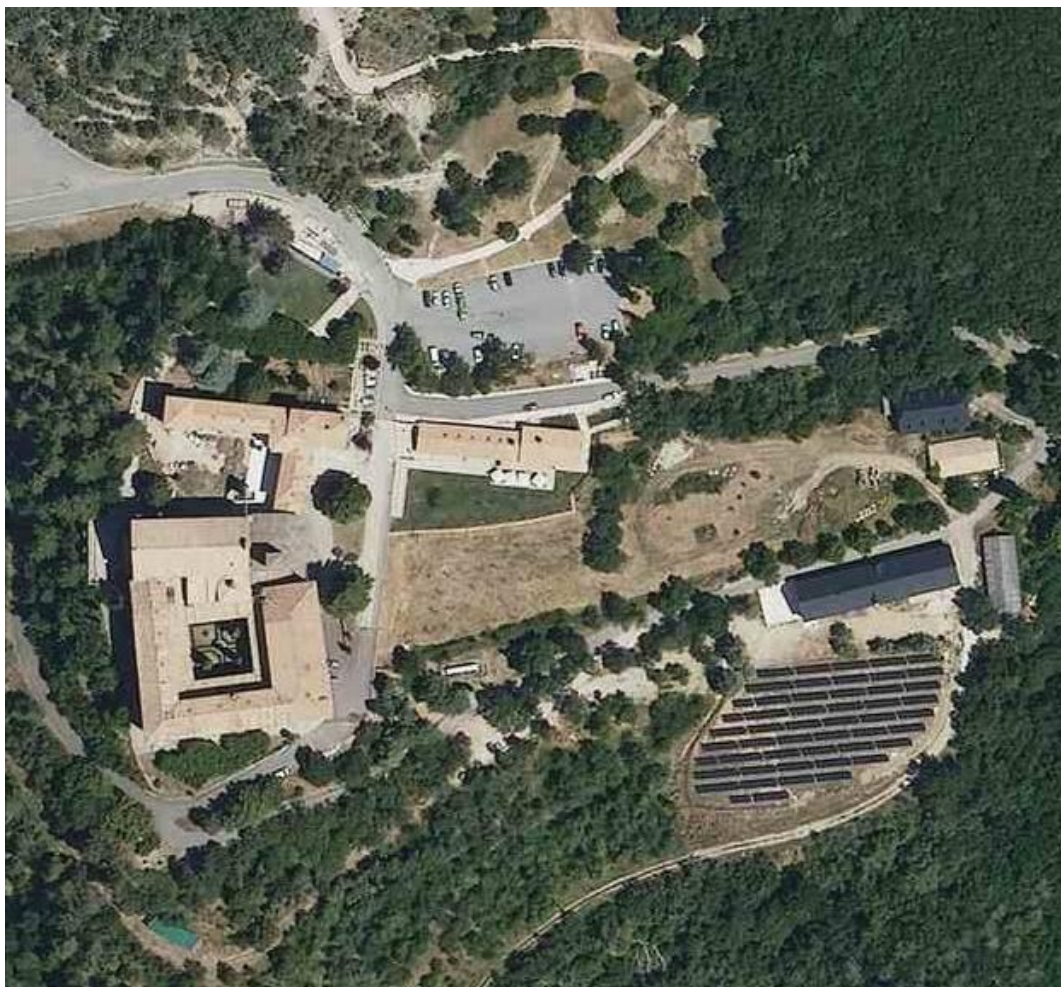
1.2. Información previa

1.2.1. Emplazamiento y entorno físico

El monasterio de San Salvador de Leyre está ubicado en la falda meridional de la sierra de Leyre, a media ladera entre la cresta de la sierra y el río Aragón, ocupado en este tramo por el embalse de Yesa. El terreno está cubierto en su mayor parte por bosque autóctono y por coníferas de repoblación, más una zona amplia de praderas al sureste. Junto al monasterio pasa la cañada de los Roncaleses, que proviene del Pirineo, desciende de la sierra, y se dirige hacia las Bardenas. Hasta el monasterio llegaban los peregrinos que recorrían la ruta jacetana del Camino de Santiago, que discurría por el valle del Aragón; en la actualidad, debido al embalse, los itinerarios se han apartado de las inmediaciones del río.



En rojo, situación del monasterio de Leyre. Fuente: IDENA



Edificios que forman el conjunto del monasterio de Leyre. Fuente: IDENA

Los edificios del monasterio de San Salvador de Leyre están situados en la parcela 403 del polígono 1 del municipio de Yesa. Pertenecen al monasterio

las parcelas perimetrales 385, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394 y 395, todas del polígono 1, además de otras contiguas a estas.

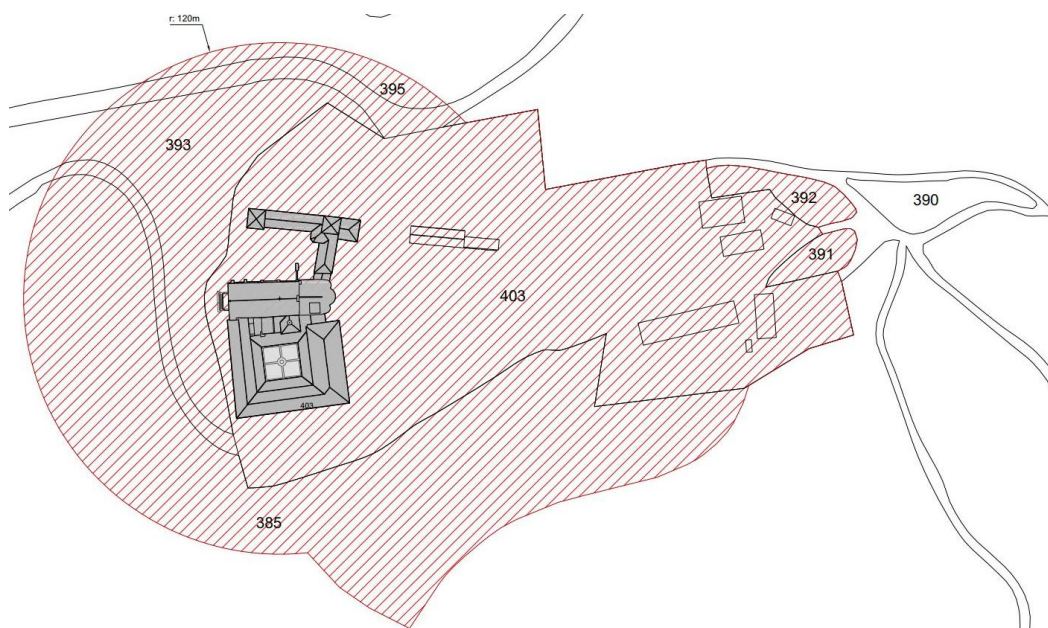
1.2.2. Titularidad

El monasterio de San Salvador de Leyre es propiedad del Gobierno de Navarra. Fue adquirido por la Diputación Foral de Navarra en el año 1937, y el 10 de noviembre de 1954, tras las obras de restauración, fue habitado por monjes benedictinos procedentes del monasterio de Santo Domingo de Silos. Está cedido en usufructo a la comunidad benedictina de Leyre. Son también propiedad del Gobierno de Navarra los terrenos de las parcelas perimetrales 385, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394 y 395, todas del polígono 1, además de otras contiguas a estas.

1.2.3. Situación legal

El monasterio de San Salvador de Leire, sito en el término municipal de Yesa, fue declarado monumento nacional por Real Orden de 16 de octubre de 1867. Su número de registro es R-I-51-0007. En aplicación de la Disposición Adicional Primera de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español tiene la consideración y denominación de Bien de Interés Cultural.

El entorno de protección del monasterio fue delimitado por Acuerdo del Gobierno de Navarra de 22 de junio de 2022 (Boletín Oficial de Navarra nº 142, de 18 de julio de 2022), de conformidad con la previsión de la Ley Foral 14/2005, de 22 de noviembre, del Patrimonio Cultural de Navarra. Está definido por las parcelas 403, 391 y 392, las áreas de las parcelas números 385, 389, 393 y 395 comprendidas dentro de un círculo de 120 m de radio y cuyo centro es la iglesia del monasterio, y el área de la parcela 385 situada al sur de la parcela 403 hasta el camino que discurre por el linde sur de la antigua huerta monástica, todas ellas del polígono 1 del municipio de Yesa.



Delimitación del entorno de protección del BIC. Fuente: archivo IPV

Las medidas de protección en este entorno son las establecidas en el artículo 36 de la Ley Foral 14/2005, del Patrimonio Cultural de Navarra, sobre la obligación de autorización del Departamento competente en materia de cultura para cualquier intervención.

El Plan Urbanístico Municipal de Yesa califica el área del entorno de protección del monasterio como Suelo no urbanizable de protección, Suelo de valor cultural, Entorno del B.I.C. monasterio de Leire y como Suelo no urbanizable de preservación, Suelo de valor cultural. En estos suelos son autorizables las actividades, construcciones e instalaciones vinculadas al uso y funcionamiento del monasterio, que deberán contar con la autorización del Departamento competente en materia de cultura establecida en la Ley Foral 14/2005.

1.2.4. Usos actuales del monasterio

El monasterio de San Salvador de Leyre está habitado desde 1954 por una comunidad benedictina. El monasterio comprende el edificio conventual - sujeto a clausura-, la iglesia abacial y su cripta, el edificio de la hospedería - objeto del proyecto- y el edificio de recepción de visitantes. Alejados de estas edificaciones se encuentran otros edificios, que no tienen carácter monumental, destinados a almacenes e instalaciones.

Están abiertos a la visita pública la iglesia, la cripta, el edificio de la hospedería –actualmente fuera de uso debido a las obras de rehabilitación iniciadas- y el edificio de recepción de visitantes, así como la urbanización y los jardines perimetrales, salvo en el lado meridional, que está comprendido en la clausura monástica.

Tienen acceso público los bosques que forman parte de la propiedad del monasterio y que se extienden por una amplia franja de terreno desde la cresta de la sierra hasta cerca del embalse.

1.2.5. Los edificios del monasterio

La bibliografía sobre el conjunto monástico es copiosa, especialmente la referida a la iglesia y la cripta. El estudio arquitectónico fundamental es el redactado por Francisco Iñiguez apoyado en la campaña de excavación que inició en 1935 y en la realizada años después por la Institución Príncipe de Viana¹. Él mismo resume la cuestión de fecha y relación con otros edificios en su *Arte Medieval Navarro*².

¹ Iñiguez Almech, F., *El Monasterio de San Salvador de Leyre*, en Príncipe de Viana 27 (1966) p. 189-220.

En este estudio aparece citada la bibliografía fundamental sobre el monumento:

- Lacarra, J.M^a y Gudiol, J., *El románico en Navarra*, en Príncipe de Viana 5 (1944) p. 221-272.

- Madoz, J., *El viaje de San Eulogio a Navarra y su cronología en el epistolario de Alvaro de Córdoba*, en Príncipe de Viana 6 (1945) p. 415-423.

- Sánchez-Albornoz, C., *La epístola de San Eulogio y Muctabis de Ibn Jayyan*, en Príncipe de Viana 19 (1958) p. 256-266.

La noticia histórica del monasterio, la descripción de sus edificaciones y el proceso constructivo pueden consultarse en Concepción García Gainza et al., *Catálogo Monumental Navarra*, v. IV^{**}. No es preciso a los efectos de esta memoria transcribir su contenido ni anotar aquí nada más al respecto.

Puede consultarse además el estudio sobre el monumento, más reciente y con nuevas aportaciones, de Javier Martínez de Aguirre en *El arte románico en Navarra* (Pamplona 2002).

1.2.6. Obras anteriores en el conjunto monástico³

La primera etapa de actuaciones en la iglesia del monasterio de Leyre se debe a la iniciativa de la Comisión de Monumentos de Navarra. En el archivo de la Institución Príncipe de Viana se encuentra la copia del levantamiento de planos efectuado en el año 1867 por la Comisión.

En las actas de la Comisión aparecen diversas referencias a obras realizadas en la iglesia, fundamentalmente de conservación, dadas las limitadas posibilidades económicas de las Comisiones.

Sobre el alcance de las obras efectuadas únicamente se puede realizar una valoración apoyados en fotografías antiguas y en los planos anteriores de la Comisión de Monumentos. En la fotografía más antigua, una vista general del año 1885, antes de las obras de restauración, se aprecia delante del ábside de la epístola una torre con la cubierta hundida, que aparece también en la planta general del plano de 1867. Entre esta torre y la crujía del convento viejo perpendicular al ábside del evangelio se tiende oblicuamente una especie de atrio formado por tres grandes arcos con un sobreatrio, ocultando el ábside principal y el menor. Esta construcción no queda reflejada en la planta anterior. Los ábsides están recrecidos y cubiertos con teja. La cubierta de la torre es a dos aguas y en la nave se distinguen diferentes materiales en la cumbrera y en el faldón: quizá dos tipos de teja como resultado de algún retejado. El resto del monasterio aparece en su casi totalidad con las cubiertas hundidas. Una fotografía del interior de la iglesia, también de finales del siglo XIX, muestra cortados a media altura los tambores de las columnas adosadas a los pilares de la nave principal y también parte del frente hacia la nave central de esos pilares.

- Lampérez y Romea, V., *Historia de la Arquitectura Cristiana Española en la Edad Media*, Madrid 1908, v. I, p. 315 y 533, v. II, p. 222.226.

- Biurrun, T., *El arte románico en Navarra*, Pamplona 1936, p. 63 y s.

- Gómez Moreno, M., *El arte románico español*, Madrid 1934, p. 136 y 150.

² Uranga, J.E. e Iñiguez, F., *Arte Medieval Navarro*, Pamplona 1970, v. II, p. 41-51.

Se encuentran además numerosas referencias al edificio en obras de carácter general que no añaden detalles importantes sobre los estudios citados.

En la obra del Padre Molina, monje benedictino de Leyre, (Molina, R., *Leyre*, Pamplona 1984) se recoge otra lista bibliográfica sobre el monasterio. En esta obra se utiliza, como fuente para una etapa histórica el manuscrito original titulado "*Leyre restaurado*" redactado por don Hermenegildo Oyaga, capellán de Leyre en el último cuarto del siglo XIX y primeros años del siglo XX, que se conserva en el archivo del monasterio, y en el que aparecen las cuentas del monasterio durante esos años.

³ La información y los datos contenidos en el presente apartado han sido extraídos principalmente de las actas de la Comisión de Monumentos Histórico-Artísticos de Navarra y de las memorias anuales de la Institución Príncipe de Viana.

Lo mismo se ve en los planos de la Comisión. Se aprecian unas pinturas en los pilares más próximos a la ampliación y no se distingue bien si los muros estaban o no recubiertos de cal.

En las fotografías de comienzos del siglo XX y de los años posteriores se puede observar el resultado de las obras. Se demuelen el atrio y la torre que quedaban delante de los ábsides. Se sustituye la cubierta de la torre, colocando una cornisa de piedra y un remate piramidal con fuerte pendiente. También se reteja totalmente la nave, realizándose una claraboya en el faldón norte. En el interior se reponen los frentes de los pilares y los tambores de las columnas. Se suprime la escalera interior que comunicaba la cripta con la cabecera de la iglesia. Los muros aparecen limpios y cambiados algunos retablos. En cuanto al monasterio, en una fotografía del claustro, se aprecia su disposición: planta baja de muros de sillería, con óculos hacia el patio y dos plantas de arquerías de ladrillo, la última muy desmoronada. El claustro fue demolido para aprovechar la piedra en otras partes de la restauración y también se desmontó en parte el haz externo del muro oeste, para realizar el muro de contención a los pies del testero oeste de la iglesia. En la nave central de la cabecera se coloca en 1915 el panteón de los Reyes de Navarra.

La siguiente intervención en la iglesia estará a cargo de Francisco Iñiguez Almech, arquitecto de la zona, de la Dirección de Bellas Artes, que en 1935 comenzó la excavación del templo explorando sólo la parte de la cripta correspondiente a los ábsides y primer tramo de las naves y en la iglesia la zona de los ábsides y el cuerpo del templo viejo, hasta el muro primero de la parte cuadrada.

La Institución Príncipe de Viana inició la restauración del monasterio en el año 1945. Se llevaron a cabo excavaciones en la cripta, en el pasillo que comunicaba el antiguo convento con el nuevo, por debajo de la iglesia, y en el interior de la iglesia, donde se descubrieron las antiguas cimentaciones. A su vez, se llevaron a cabo trabajos de conservación, principalmente en cubiertas. Ese mismo año, José Yárnoz Larrosa, arquitecto de la Institución Príncipe de Viana, redacta el proyecto de reconstrucción del monasterio de Leyre. Las obras de restauración se adjudicaron al constructor Martincorena, en más de tres millones de pesetas.

En el año 1949, después de realizar el desescombros del monasterio se realizó la obra gruesa, haciendo completamente nuevo el claustro y el sobreclaustro, y reedificando la escalera monumental de acceso del convento a la iglesia. Se realizaron los forjados en hormigón armado, y la parte superior del edificio, constituida por una arquería de ladrillo de estilo aragonés, tuvo que ser rehecha por completo. El lienzo de pared del oeste, destruido a principios de siglo para hacer el pórtico que protegía la puerta monumental de la iglesia fue elevado en toda su altura.

Durante el siguiente año, además de continuar los trabajos de habilitación de la zona conventual, se llevaron a cabo trabajos de consolidación en la cripta de la iglesia. Asentados los cimientos de los pilares de la cripta sobre tufa, el aire la había descompuesto en parte, lo que había originado movimientos que habían repercutido en los arcos. Para evitar el peligro se apuntalaron muros y arcos, descubriéndose la vieja cimentación de los pilares y cimentándolos de nuevo

sobre una plancha de hormigón. En 1951 se rehace el tejado de la iglesia, con estructura de vigas-celosía de hormigón armado, con teja de cubrición. La pared norte de la iglesia, que filtraba humedad, produciendo descomposición en el interior, fue toda ella rejuntada, limpiándola de plantas que en ella nacían. Se rehicieron también las terminaciones de los contrafuertes.

En el año siguiente se había finalizado la reconstrucción de la zona conventual. En la iglesia, la cubierta de los ábsides, que había sido elevada suplementando los muros con ladrillo, fue rebajada a su primitivo nivel y se sustituyeron las tejas por lajas de piedra sobre las bóvedas. La torre fue totalmente reparada, rejuntados sus sillares, arreglando su cubierta y dejando paso de ella a los tejados de la iglesia. En el interior de la iglesia se repasaron los muros y bóvedas, limpiándolos y rejuntándolos y colocando los sillares que faltaban. Los restos de los Reyes de Navarra, instalados en el centro de la nave mayor, se trasladaron a la capilla de San Benito. La cripta fue nuevamente pavimentada y se dotó de instalación de luz.

En 1953 se colocó en la iglesia calefacción por aire caliente y en el año siguiente se preparaban en el Taller de Olite los altares de los ábsides, ultimándose lo relativo a pavimentos, vidrieras y sillería del coro, que se finalizarían de colocar en el año 1955, cerrando algunos ventanales con alabastro y otros con vidrio emplomado. Se restauró también la capilla de San Benito, en la que se encontraba el Panteón Real. La última de las obras realizadas en la iglesia en esta etapa sería la demolición del pórtico de la portada principal, que se encontraba en muy mal estado, construyéndose un pequeño pórtico para protección de las esculturas. Un par de años después se terminaba la construcción de una pequeña hospedería monacal.

En abril de 1975 el arquitecto José María Yárnoz Orcoyen redactaba el proyecto de nueva hospedería, en la zona del monasterio viejo, aprovechando las zonas consolidadas anteriormente y la traza de los muros ruinosos, que se levantarían para conformar el volumen edificado. Las obras se realizaron en los años siguientes. Durante esas obras se realizó la excavación del patio de la hospedería, apareciendo únicamente sepulturas de monjes.

En junio de 1978, José María Yárnoz redactaba el proyecto de urbanización del entorno del monasterio de Leyre, que proporciona un acceso diferenciado a la zona monástica y a la hospedería y parte monumental.

En el año 1988, con proyecto del arquitecto Javier Sancho Domingo, se restauraba la cubierta de la cabecera y de la torre, y en el año 1990, con proyecto del arquitecto Leopoldo Gil, la cubierta de la nave y el muro norte.

Entre los años 1990 y 1993, con proyectos de Javier Sancho, se reformaba el interior del monasterio de Leyre en las tres plantas superiores de las alas sur y oeste, ocupadas por habitaciones monacales, y las habitaciones monacales del extremo del ala este, así como las salas de instalaciones y el centro de transformación, y se instalaba un ascensor.

Entre 1995 y 1996 se reformaba la instalación de calefacción de la hospedería y en 1999 se efectuaba una reforma de la escalera y se instalaba un ascensor en la hospedería.

En 2016, con proyecto del arquitecto Aitor Ramírez Rico, se rehabilitaba un pequeño edificio -antiguo pajar, luego licorería- para recepción de visitantes.

Entre el año 2021 y el año 2022, con proyecto de los arquitectos Javier Sancho y Aitor Ramírez se abordaba la ampliación del edificio de recepción de visitantes, incorporando al programa una sala de usos múltiples, un bar y unos aseos públicos.

Entre los años 2024 y 2025 se han llevado a cabo dos actuaciones cuyo objetivo es mejorar la eficiencia energética del conjunto monástico, que han consistido en, por un lado, la creación de una instalación fotovoltaica de 261 kWp para autoconsumo con posibilidad de vertido a red y, por otro lado, la sustitución de las instalaciones térmicas de gasoil existentes por un sistema de aerotermia y calderas de biomasa. Los ingenieros técnicos responsables de la redacción de los correspondientes proyectos y dirección de obras han sido Borja Fuentes Castellano y José María Moro Aristu respectivamente, que han contado con la colaboración de la arquitecta Amaia Prat Aizpuru y la arquitecta técnica Alicia Huarte Huarte, ambas de la Sección de Patrimonio Arquitectónico, para la ejecución de la obra civil necesaria. Tanto la instalación fotovoltaica como la primera de las tres fases en las que se ha dividido la sustitución de las instalaciones térmicas del conjunto monástico se han financiado con fondos europeos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

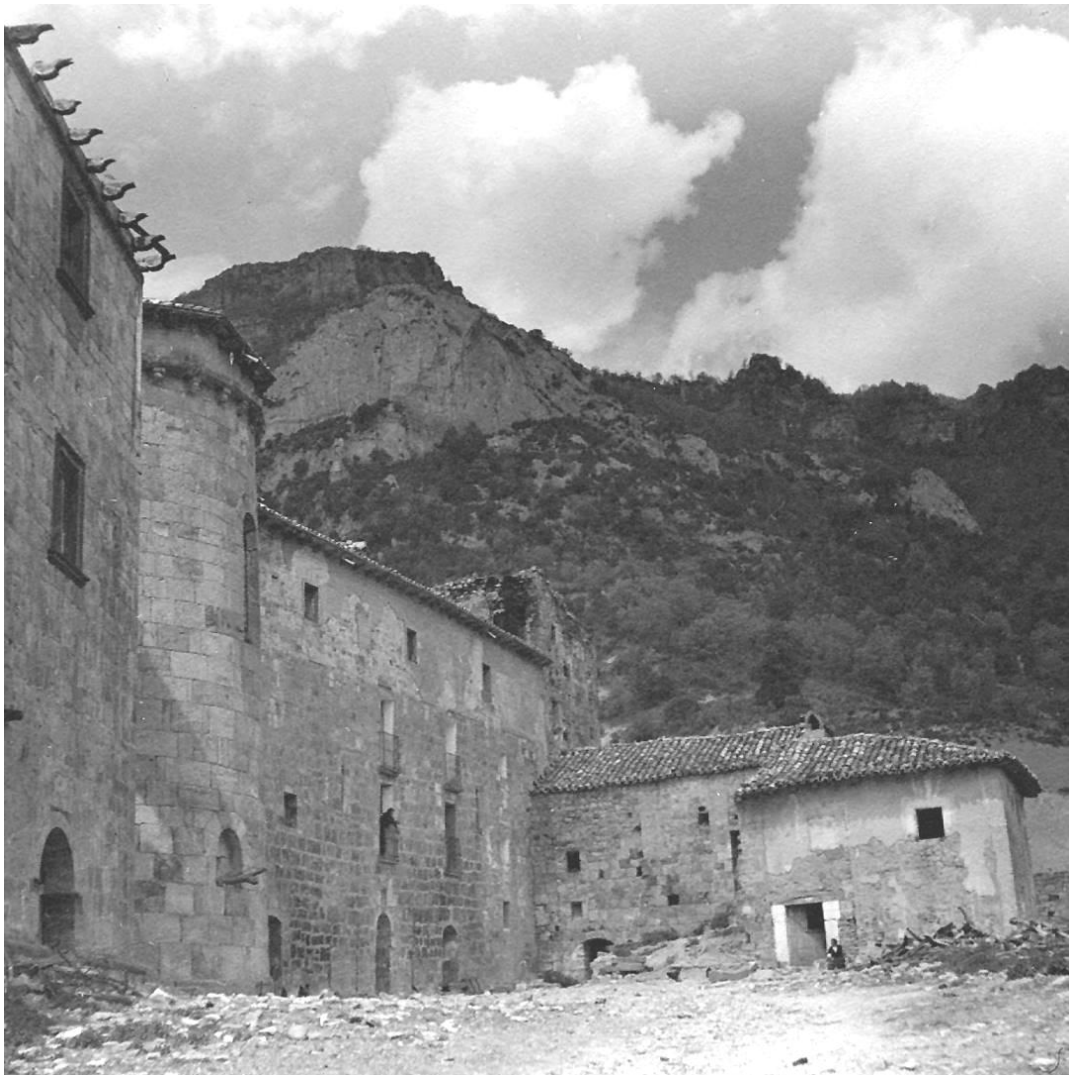
Entre octubre de 2024 y septiembre de 2025, con proyecto y dirección de obra de la arquitecta Amaia Prat Aizpuru y la arquitecta técnica Alicia Huarte Huarte, se ha ejecutado la obra de la primera fase de la rehabilitación de la hospedería, en la que se han llevado a cabo los trabajos de desmontado, derribo y consolidación estructural necesarios para poder abordar la segunda fase de adecuación.

Además, desde 1985, con dirección de los técnicos de la Sección de Patrimonio Arquitectónico, se vienen realizando anualmente obras de conservación del conjunto monumental -tanto en el interior como en el exterior de los edificios- y de su urbanización. No es preciso detallar a los efectos de esta memoria las obras de conservación realizadas durante estos años.

1.2.7. Obras anteriores en el edificio

Tras permanecer más de un siglo abandonado, el 7 de octubre de 1946 la Diputación firmó un convenio con la comunidad benedictina de Santo Domingo de Silos y se comprometió a reconstruir el conjunto con todas las dependencias necesarias para recuperar la vida monástica perdida, incluida una hospedería, tal y como se especifica en la cláusula 5ª del apartado 1º del convenio. Entre los años 1956 y 1959, bajo la dirección de la Institución Príncipe de Viana, se rehabilitó la edificación situada junto al acceso a la cripta -que constituye el ala este de la actual hospedería- y se adecuaron en ella 15 habitaciones para recuperar el uso de hospedería monástica.

A petición de la comunidad, en 1958 la Diputación autorizó la incorporación a la hospedería de la casa adosada en el extremo noreste del ala este, inicialmente prevista como casa de criados y cochera.



Estado en el que se encontraba el monasterio antes de la restauración. Fuente: archivo IPV



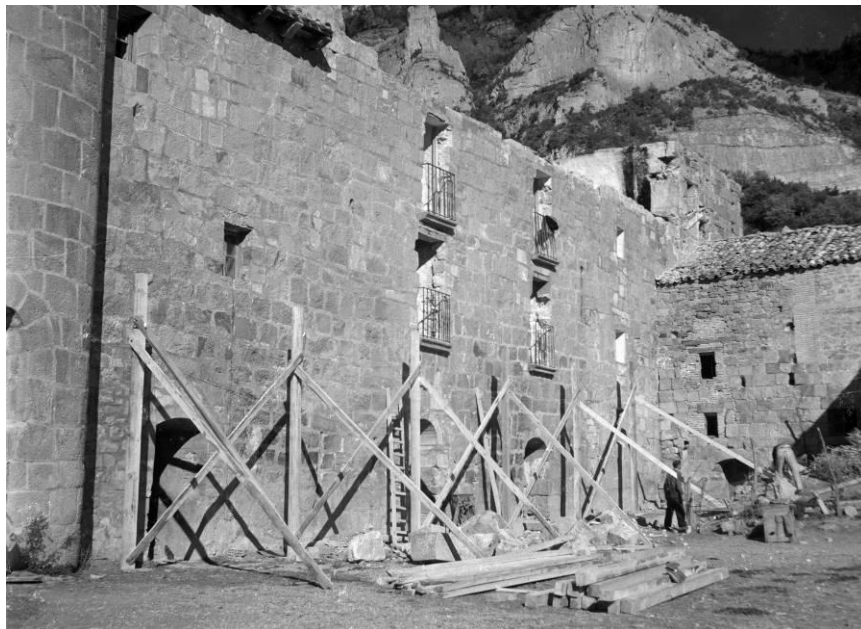
Izquierda, fachada este del ala oriental. Derecha, fachada sur de los cuerpos adosados.
Fuente: archivo IPV



Fachada oeste del ala oriental. Izquierda, encuentro con la torre y de ésta con los restos del muro norte de la desaparecida ala septentrional. Derecha, cuerpo adosado al extremo meridional de la fachada oeste que permitía acceder a cubierto desde la cripta al interior de la iglesia a través de su puerta septentrional. Fuente: archivo IPV



Detalles de la torre oriental. Izquierda, arco situado en la fachada oeste. Derecha, vista interior de la parte baja del muro sur de la torre. Fuente: archivo IPV



Reconstrucción del ala este para albergar la hospedería. Fuente: memoria de 1957 de la IPV





Reconstrucción del ala este y de la casa adosada para albergar la hospedería.
Fuente: memoria de 1958 de la IPV

Para dar respuesta a la creciente afluencia de visitantes que se produjo a partir de finales de los años 60, los monjes iniciaron las negociaciones con la Diputación y con el Ministerio de Información y Turismo para tratar de ampliar la hospedería. Entre 1970 y 1974, la Institución Príncipe de Viana llevó a cabo en la zona norte -correspondiente a las ruinas del primitivo monasterio- trabajos de excavación arqueológica, consolidación y restauración, con la intención de completar la reconstrucción del conjunto monástico y ampliar la hospedería.



Excavaciones en la zona norte correspondiente al primitivo monasterio. Arriba, fachada oeste del ala oriental y torre restauradas. En medio, cara interior del muro norte del ala septentrional desaparecida. Abajo, excavaciones junto a la fachada oeste del ala oriental de la hospedería, donde actualmente se encuentran las zonas de servicio de planta baja. Fuente: archivo de la IPV

En 1974, aprovechando las excavaciones realizadas, en respuesta a la petición de la comunidad de disponer de zonas de servicio en la hospedería existente, se autorizó la construcción del espacio semisótano, que desde entonces alberga la lavandería y los almacenes que dan servicio al bar y al comedor.

En 1975 el arquitecto de la Institución Príncipe de Viana José María Yárnoz Orcoyen redactó por encargo de la Diputación el proyecto de ampliación de la hospedería. En la memoria del proyecto el arquitecto proponía la reforma de los 997 m² de la hospedería existente y la construcción de aproximadamente 955 m² sobre las ruinas del ala norte del antiguo monasterio. Las obras de ampliación se ejecutaron entre los años 1976 y 1978 y el acta de recepción definitiva de las obras se firmó el 14 de diciembre de 1978.

En 1994 la Institución Príncipe de Viana ejecutó la reforma de la instalación de calefacción y fontanería, sin alterar la distribución del edificio, y en 1999 llevó a cabo la reforma del núcleo de comunicación principal de la hospedería para introducir en él un ascensor que comunicara las plantas baja, primera, segunda y tercera. Para ello, se desplazó la escalera existente hacia el sur lo necesario para poder introducir el ascensor y se reconstruyó repitiendo la volumetría y el trazado de la antigua escalera con el fin de alterar lo menos posible la imagen exterior del edificio protegido.

En 2005 la Institución Príncipe de Viana realizó otra reforma interior para ampliar los aseos de la primera planta situados junto al comedor e incorporar un aseo para personas con movilidad reducida. En 2010 y 2011 la comunidad benedictina sustituyó las bañeras de todos los baños por duchas de la misma dimensión.

Desde el año 1997 la comunidad benedictina ha realizado diversas mejoras en la protección contra incendios de la hospedería: sustitución de moquetas por otras de material adecuado, instalación de detectores de humo en las habitaciones, pulsadores de alarma, y aumento de la iluminación de emergencia y de la señalización de evacuación. También ha llevado a cabo reformas en algunos espacios –como los aseos del ala norte– y la renovación de algunos elementos decorativos.

Entre octubre de 2024 y septiembre de 2025, con proyecto y dirección de obra de Amaia Prat Aizpuru y Alicia Huarte Huarte, arquitecta y arquitecta técnica de la Sección de Patrimonio Arquitectónico, se ha ejecutado la obra de la primera fase de la rehabilitación de la hospedería, en la que se han llevado a cabo los trabajos de desmontado, derribo y consolidación estructural necesarios para poder abordar la segunda fase de adecuación, objeto del presente proyecto. El importe total de las obras de la primera fase ha ascendido a 810.233,90 euros, IVA incluido, y han sido ejecutadas por la empresa Construcciones Maldadia S.L.

1.3. Descripción del edificio existente

1.3.1. Volumetría y organización espacial

El edificio objeto del proyecto se levantó sobre las ruinas del antiguo monasterio. Está formado por dos alas: el ala este y el ala norte. El extremo sur del ala este está unido a la iglesia a través de un volumen intermedio que alberga en planta baja el paso de acceso a la cripta y en planta primera la antigua sacristía. La planta en forma de L del edificio configura junto con la fachada septentrional de la iglesia un espacio ajardinado de planta trapezoidal, donde pudo estar el claustro del antiguo monasterio. Debido al desnivel del terreno, la cota de pavimento de este espacio ajardinado se corresponde con el suelo de planta primera del edificio y el ala norte carece de planta baja en sus dos tercios occidentales.



Vistas aéreas del conjunto monástico. Fuente: archivo IPV

En el encuentro entre las alas norte y este se levanta la torre este y en el extremo occidental del ala norte la torre oeste. Ambas superan en una planta la altura de las alas, que es de planta baja más tres. Adosado a la fachada oriental de la torre este hay una edificación adosada de planta baja más dos, con salida

al exterior en planta baja, que comunica con el resto del edificio en planta primera y segunda.

Todas las cubiertas del edificio son inclinadas: las del ala norte a dos aguas; las del ala este, el cuerpo de escalera y el cuerpo adosado a tres aguas; y las de las torres a cuatro aguas.

Los forjados de planta primera del ala este y el ala norte están a la misma cota. Sin embargo, en las plantas segunda y tercera los forjados del ala norte están 55 cm y 90 cm por encima de la cota de los del ala este respectivamente. La torre este y el cuerpo adosado tienen los forjados a la misma cota que el ala este en todas sus plantas salvo en la planta baja, en la que el terreno está unos 50 cm por encima.

1.3.2. Estado del edificio tras la ejecución de las obras de la 1ª fase

En la actualidad, una vez ejecutadas las obras de la primera fase de la rehabilitación de la hospedería, las plantas del edificio se encuentran totalmente vaciadas, ya que se ha desmontado el mobiliario, el equipamiento, las carpinterías interiores y las instalaciones existentes, y se han derribado los falsos techos, los tabiques de distribución y los trasdosados de los muros de fachada.

Los forjados de vigueta y bovedilla existentes se han conservado prácticamente en su totalidad. Aunque en general se encuentran en buen estado de conservación, se han llevado a cabo en la primera fase actuaciones de reparación puntuales en estos forjados. Por un lado, principalmente en las zonas correspondientes a los cuartos húmedos del antiguo hotel, se han reparado las bovedillas que estaban rotas y agujereadas debido a una ejecución deficiente y descuidada. A su vez, se han rellenado con mortero de reparación las faltas y rozas que han dejado en las capas de compresión –sin mallazo– de los forjados las canalizaciones de las instalaciones desmontadas. También se han reparado y reconstruido con mortero de reparación las faltas que presentaban algunas de las viguetas ejecutadas in situ en los años cincuenta del siglo pasado en el ala este. Por otro lado, se han llevado a cabo los trabajos necesarios en los forjados para modificar las escaleras o elementos de comunicación existentes y ejecutar los nuevos núcleos de comunicación.

Los únicos forjados que han tenido que ser derribados y sustituidos son los del cuerpo adosado a la torre este –para reajustar los niveles a los de la torre este–, y el superior de la torre este para reubicar su escalera.

Los muros de fachada y los muros portantes del interior se han conservado íntegramente. En las obras de la primera fase se han realizado modificaciones puntuales en algunos de los huecos de fachada para adaptarlos al nuevo uso previsto y se han llevado a cabo trabajos de consolidación estructural en los muros, consistentes principalmente en el macizado o retacado de faltas y rozas. Lo cierto es que, durante las obras de la primera fase, una vez retirados los trasdosados y picados los revestimientos de los muros, se ha podido ver que algunas de las actuaciones llevadas a cabo en los años 50 y 70 del siglo pasado –principalmente en lo referido a apertura de huecos de paso y paso de instalaciones– fueron poco respetuosas con la fábrica histórica, y que en

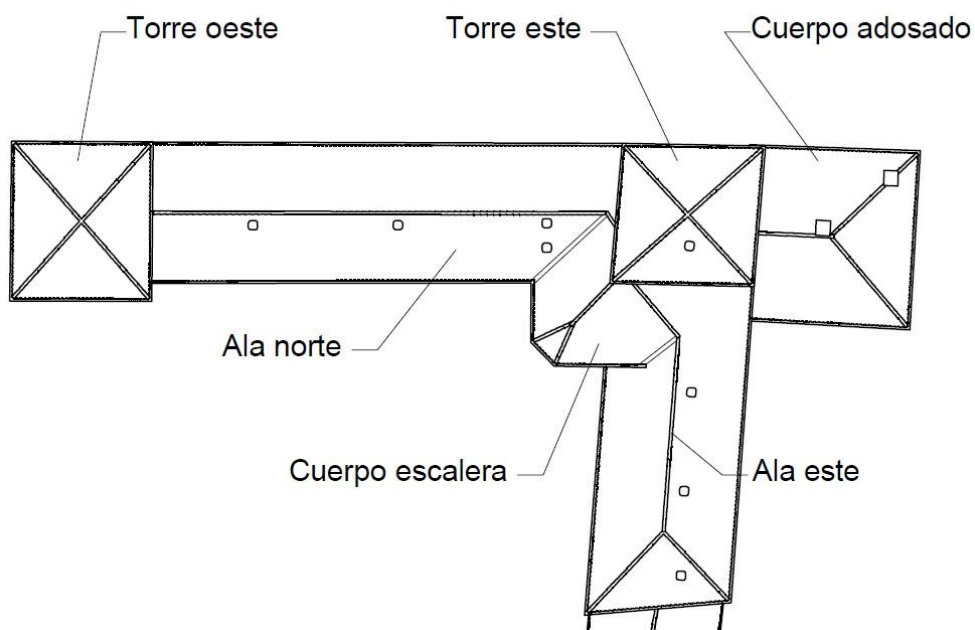
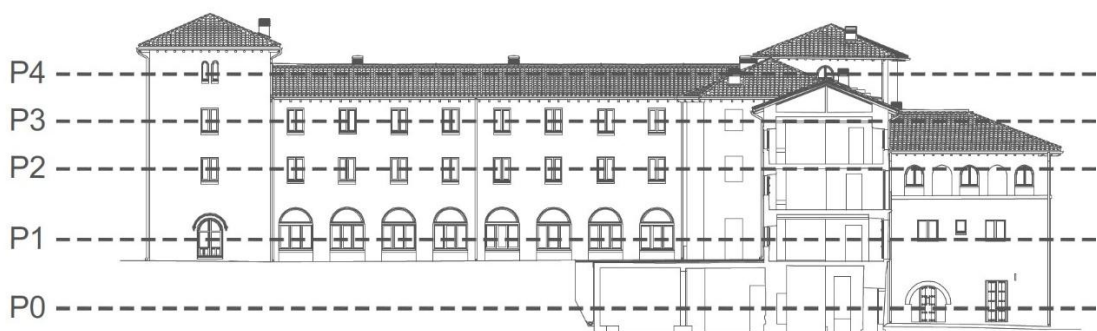
algunos casos incluso su precaria y descuidada ejecución comprometía su capacidad portante.

Las escaleras y el hueco del ascensor existentes actualmente en el interior del edificio han sido ejecutados durante las obras de la primera fase de rehabilitación de la hospedería, ya que el núcleo de comunicación y las escaleras existentes no cumplían con lo requerido por la normativa vigente, especialmente en materia de seguridad en caso de incendios y de seguridad de utilización y accesibilidad.

Los planos de estado actual del presente proyecto muestran el estado en el que se encuentra actualmente el edificio, una vez finalizadas las obras de la primera fase, así como la ubicación y las características de las nuevas escaleras y núcleos de comunicación ejecutados.

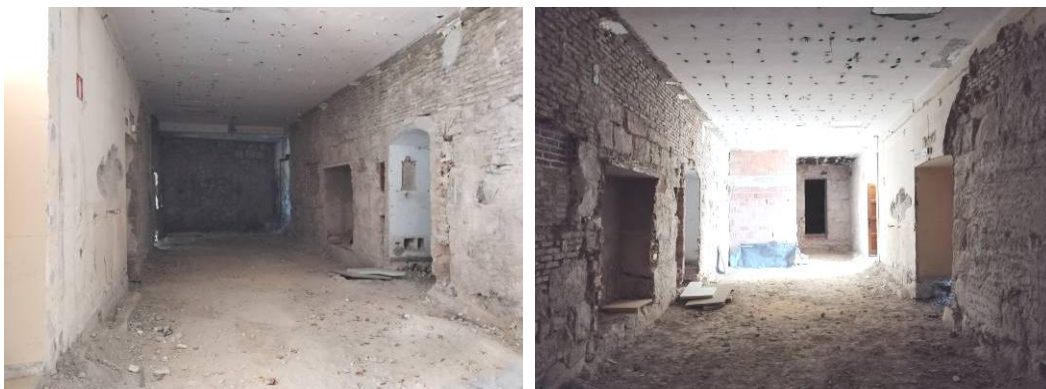
1.3.3. Fotografías del estado actual del edificio

A continuación, se muestran una serie de fotografías que muestran el estado en el que se encuentra actualmente el edificio, tras la ejecución de las obras de la primera fase de la rehabilitación.





Arriba, alzado este. En el medio, alzado norte. Abajo, alzados sur y oeste



Planta baja del ala este



Planta baja, espacio semisótano junto a ala este



Planta baja de la torre este y del ala norte



Planta baja del cuerpo adosado



Planta primera del ala este



Planta primera de la torre este



Planta primera del cuerpo adosado



Planta primera del ala norte



Planta segunda del ala este



Planta segunda de la torre este



Planta segunda del cuerpo adosado



Planta segunda del ala norte



Planta tercera del ala este



Planta tercera y cuarta de la torre este



Planta tercera del ala norte y planta cuarta de la torre oeste



Izquierda, nueva escalera oeste. Derecha, escalera principal



Izquierda, nuevo hueco de ascensor.
Derecha, zona del núcleo de comunicación principal en planta baja

1.4. Descripción de la actuación

1.4.1. Objeto del proyecto

El objeto del presente proyecto es definir las actuaciones y los trabajos necesarios para, manteniendo el uso residencial público del edificio, adecuar en su interior apartamentos turísticos conforme a la normativa vigente. A su vez, se contempla la mejora de la visita turística al conjunto monástico, incorporando parte de la planta baja del edificio al recorrido turístico de la cripta y la iglesia.

La rehabilitación de la hospedería del monasterio de Leyre se ha articulado en dos fases independientes y complementarias. Entre octubre de 2024 y septiembre de 2025 se ejecutaron las obras de la primera fase, consistentes en desmontados, derribos y consolidaciones estructurales necesarias para poder abordar, en una segunda fase consecutiva, la adecuación prevista en el presente proyecto.

En lo que a la tipología de alojamiento turístico se refiere, el estudio de viabilidad realizado previamente concluye que el modelo de apartamentos turísticos se adapta y responde a la capacidad organizativa y gestora de la comunidad benedictina que habita y mantiene el conjunto monástico, a las necesidades e intereses de los potenciales usuarios y a las características del

edificio. Por ello, buscando el equilibrio entre las exigencias de la normativa actual –principalmente en lo que se refiere a seguridad de utilización y accesibilidad y a seguridad en caso de incendios-, los actuales estándares de calidad y confort, y la rentabilidad económica que permita la viabilidad del establecimiento, se han proyectado veinte apartamentos turísticos. Diecisiete de ellos disponen de un estar con cocina integrada, dormitorio y baño, y tres cuentan con estar con un estar con cocina integrada, dos dormitorios y dos baños. Los apartamentos se han distribuido en las plantas superiores del edificio, destinando la mitad septentrional de la planta baja a zonas de servicio e instalaciones y la mitad meridional –contigua al paso de acceso a la cripta- a la visita turística.

Actualmente, una vez obtenidas las entradas en la tienda del edificio de recepción, los visitantes inician la visita accediendo a la cripta a través de una puerta que comunica el exterior directamente con el espacio contiguo a la cripta. Puesto que dicha puerta sirve de acceso y salida para los visitantes, se producen cruces indeseados. Además, el actual sistema de apertura individualizado con llave y el desnivel existente debido a las gradas situadas junto a la puerta agravan la falta de fluidez del recorrido turístico, especialmente en los momentos de mayor afluencia. Con el fin de mejorar la experiencia turística, se propone iniciar la visita a través de una secuencia de dos nuevos espacios comunicados entre sí, de carácter expositivo e introductorio, que mejoren y faciliten la transición hacia la cripta.

1.4.2. Programa y tabla de superficies

El edificio objeto del proyecto tiene una superficie construida de 2.228,40 m². Con la nueva distribución prevista la superficie útil resultante es de 1.525,95 m².

La zona destinada a recorrido turístico en la mitad meridional del ala este tiene una superficie útil aproximada de 122 m². En el resto de la planta baja se organizan el acceso principal al edificio y la recepción –en el ala este-, las zonas de servicio destinadas a almacenaje, servicios y lavandería –en el espacio semisótano contiguo al ala este y en el ala norte-, y la sala de instalaciones –en el cuerpo adosado-.

La escalera principal del edificio, que comunica todas las plantas y es una escalera protegida, se sitúa en el encuentro entre el ala este y el ala norte. El ascensor de doble embarque -situado junto a la escalera y la recepción- está dispuesto de tal manera que mediante el doble embarque a 180° pueda dar acceso a todas las plantas de ambas alas, ya que en las plantas segunda y tercera los forjados del ala norte están unos 55 y 90 cm por encima de los del ala este respectivamente.

En el ala este de la planta primera se ha proyectado el apartamento accesible, de un dormitorio y un baño accesible. Este apartamento está orientado al oeste, hacia el espacio ajardinado que delimitan el edificio y la iglesia. Se ha conservado un paso –concebido como un pasillo protegido a efectos de sectorización de incendios- que da acceso a la antigua sacristía, acondicionada como capilla. Las plantas segunda y tercera del ala este tienen la misma distribución y albergan dos apartamentos estándar de un dormitorio.

En el ala norte se repite la distribución en las plantas primera, segunda y tercera, que cuentan con tres apartamentos estándar de un dormitorio y un baño. Se accede a ellos a través de un pasillo de circulación adosado al muro norte del edificio y vuelcan, con orientación sur, al espacio ajardinado situado junto a la iglesia. En el extremo occidental del ala norte se sitúa la torre oeste, que alberga en planta primera y segunda sendos apartamentos estándar de un dormitorio y un baño con doble orientación norte y sur, hacia la sierra de Leyre y hacia el espacio ajardinado junto a la iglesia. En las plantas tercera y cuarta de la torre se ha proyectado un apartamento dúplex con dos dormitorios y dos baños, también con doble orientación norte-sur.

El cuerpo adosado alberga en plantas primera y segunda sendos apartamentos, con la misma distribución de dos dormitorios y dos baños. Estos apartamentos cuentan con doble orientación norte-sur y disponen de magníficas vistas a la sierra de Leyre, el pantano y los ábsides de la iglesia. Se accede a ellos a través de la torre este, destinada en estas dos plantas a limpieza y almacenaje. En las plantas tercera y cuarta de la torre este se ha proyectado un apartamento dúplex de un dormitorio y un baño.

En el extremo occidental del ala norte se ha previsto una nueva escalera de uso exclusivo en caso de emergencia que comunica las plantas primera, segunda y tercera. A su vez, se han previsto como salida de emergencia, por un lado, la puerta situada en planta primera en el muro norte del ala norte, con salida directa al espacio ajardinado y, por otro lado, la puerta de planta primera de la escalera protegida que comunica directamente con el espacio ajardinado que configuran el edificio y la iglesia.

A continuación, se incluye la tabla con el programa y las superficies de las diversas estancias que lo conforman, según la nomenclatura y las denominaciones indicadas en los planos de usos y superficies del proyecto.

Planta baja

Visita turística	Sup. útil
Sala	122,27 m ²
Apartamentos turísticos	Sup. útil
Circulaciones	
Acceso	7,87 m ²
Recepción	7,10 m ²
Circulación	45,28 m ²
Instalaciones	
Sala 1	34,93 m ²
Sala 2	28,02 m ²
Servicios	
Almacén	70,87 m ²
Lavandería	36,57 m ²
Vestuarios	8,93 m ²
Distribuidor	18,70 m ²
Superficie útil planta baja	380.54 m²

Planta primera

Apartamentos turísticos		Sup. útil
Circulaciones		
	Escalera principal	13,64 m ²
	Escalera 2	8,27 m ²
	Circulación	89,14 m ²
Servicios		
	Lavandería y Limpieza	20,25 m ²
Apartamentos		
01	A3. Accesible	50,88 m²
	Estar-comedor-cocina	25,65 m ²
	Distribuidor	3,62 m ²
	Dormitorio 1	14,72 m ²
	Baño	6,89 m ²
02	B1. Estándar	61,21 m²
	Vestíbulo	4,77 m ²
	Distribuidor	1,73 m ²
	Estar-comedor-cocina	23,66 m ²
	Dormitorio 1	12,29 m ²
	Dormitorio 2	11,12 m ²
	Baño 1	3,96 m ²
	Baño 2	3,68 m ²
03	A1. Estándar	32,29 m²
	Estar-comedor-cocina	17,61 m ²
	Dormitorio	11,18 m ²
	Baño	3,50 m ²
04	A1. Estándar	32,86 m²
	Estar-comedor-cocina	18,10 m ²
	Dormitorio	11,22 m ²
	Baño	3,54 m ²
05	A1. Estándar	32,48 m²
	Estar-comedor-cocina	18,06 m ²
	Dormitorio	10,82 m ²
	Baño	3,60 m ²
06	A1. Estándar	31,74 m²
	Estar-comedor-cocina	16,43 m ²
	Dormitorio	11,81 m ²
	Baño	3,50 m ²
Superficie útil planta primera		372,76 m²

Planta segunda

Apartamentos turísticos		Sup. útil
Circulaciones		
	Escalera principal	12,21 m ²
	Escalera 2	9,59 m ²
	Circulación	88,55 m ²
Servicios		
	Almacén y Limpieza	19,13 m ²
Apartamentos		
07	A1. Estándar	33,49 m²
	Estar-comedor-cocina	18,80 m ²
	Dormitorio	11,16 m ²
	Baño	3,53 m ²
08	A1. Estándar	30,24 m²
	Estar-comedor-cocina	15,77 m ²
	Dormitorio	10,89 m ²
	Baño	3,58 m ²
09	B1. Estándar	63,35 m²
	Distribuidor	1,91 m ²
	Estar-comedor-cocina	26,13 m ²
	Dormitorio 1	14,98 m ²
	Dormitorio 2	11,76 m ²
	Baño 1	4,20 m ²
	Baño 2	4,37 m ²
10	A1. Estándar	34,28 m²
	Estar-comedor-cocina	18,86 m ²
	Dormitorio	11,62 m ²
	Baño	3,80 m ²
11	A1. Estándar	34,17 m²
	Estar-comedor-cocina	18,72 m ²
	Dormitorio	11,66 m ²
	Baño	3,79 m ²
12	A1. Estándar	33,42 m²
	Estar-comedor-cocina	18,63 m ²
	Dormitorio	11,11 m ²
	Baño	3,68 m ²
13	A1. Estándar	31,63 m²
	Estar-comedor-cocina	17,05 m ²
	Dormitorio	11,00 m ²
	Baño	3,58 m ²
Superficie útil planta segunda		390,06 m²

Planta tercera

Apartamentos turísticos		Sup. útil
Circulaciones		
	Escalera principal	12,20 m ²
	Escalera 2	6,79 m ²
	Circulación	83,57 m ²
Servicios		
	Limpieza	3,83 m ²
Apartamentos		
14	A1. Estándar	32,87 m²
	Estar-comedor-cocina	18,10 m ²
	Dormitorio	11,12 m ²
	Baño	3,65 m ²
15	A1. Estándar	30,63 m²
	Estar-comedor-cocina	15,94 m ²
	Dormitorio	11,04 m ²
	Baño	3,65 m ²
16	A2. Dúplex (torre este)	44,04 m²
	Estar-comedor-cocina	20,35 m ²
	Escalera	5,65 m ²
	Dormitorio	14,18 m ²
	Baño	3,86 m ²
17	A1. Estándar	30,88 m²
	Estar-comedor-cocina	16,10 m ²
	Dormitorio	11,26 m ²
	Baño	3,52 m ²
18	A1. Estándar	33,77 m²
	Estar-comedor-cocina	18,32 m ²
	Dormitorio	11,66 m ²
	Baño	3,79 m ²
19	A1. Estándar	33,42 m²
	Estar-comedor-cocina	18,63 m ²
	Dormitorio	11,11 m ²
	Baño	3,68 m ²
20	B2. Dúplex (torre oeste)	70,59 m²
	Distribuidor-escalera	15,95 m ²
	Estar-comedor-cocina	29,55 m ²
	Dormitorio 1	11,89 m ²
	Dormitorio 2	11,89 m ²
	Baño 1	4,37 m ²
	Baño 2	3,73 m ²
Superficie útil planta tercera		382,59 m²

1.5. Presupuesto

El presupuesto del proyecto asciende a la cantidad de 3.717.846,64 euros sin IVA y de 4.498.594,43 euros IVA incluido.

Los técnicos de la Sección de Patrimonio Arquitectónico que han trabajado en la redacción del proyecto no perciben honorarios, dada la condición de funcionarios o de personal contratado laboral.

1.6. Plazo de ejecución

El plazo de ejecución previsto para las obras de la segunda fase de la rehabilitación de la hospedería del monasterio de Leyre es de 20 meses.

1.7. Fórmula de revisión de precios

No habrá revisión de precios, dado que el plazo de ejecución no supera los veinticuatro meses.

2. Memoria constructiva

2.1. Sustentación del edificio

El proyecto no contempla actuaciones en las cimentaciones existentes.

Las catas y las excavaciones realizadas durante las obras de la primera fase han permitido conocer las características de las cimentaciones del edificio y constatar que están en buen estado de conservación. Aunque tanto las cimentaciones más antiguas del edificio como las ejecutadas en las obras de ampliación del siglo pasado han resultado ser más superficiales de lo esperado en determinadas zonas, su aspecto es compacto y consistente. El edificio no presenta problemas de asiento ni patologías relacionadas con un deficiente estado de la cimentación.

2.2. Sistema estructural

El proyecto no contempla actuaciones en los elementos estructurales del edificio.

En esta fase de la rehabilitación está previsto realizar las perforaciones y taladros en los forjados existentes para el paso de instalaciones y la configuración de los patinillos. Estas aperturas afectan únicamente a las bovedillas de los forjados y no tienen afección estructural.

Todas las actuaciones de carácter estructural necesarias para poder abordar la adecuación del edificio se llevaron a cabo durante la ejecución de las obras de la primera fase. Por un lado, se realizaron trabajos de reparación, refuerzo y consolidación en algunos de los elementos estructurales existentes, así como modificaciones puntuales en algunos tramos de forjado para integrar los nuevos elementos de comunicación. Por otro lado, se ejecutaron con losa de hormigón armado las nuevas escaleras y los nuevos forjados de la planta superior de la torre este y del cuerpo adosado.

Los forjados del ala este se construyeron en los años 50 del siglo pasado y fueron ejecutados con viguetas de hormigón armado hormigonadas in situ y bovedilla de hormigón de 20 cm de canto, con capa de compresión sin mallazo de 6 cm de espesor. Según las catas realizadas se ha podido deducir que las viguetas están armadas con barras lisas de acero, de Ø 10 en la parte superior y de Ø 16 en la parte inferior, ésta última reforzada con doble barra en la parte central de la luz.

Los forjados del ala norte se ejecutaron a finales de los años 70 del siglo pasado y son de semivigüeta armada pretensada y bovedilla de hormigón de 20 cm de canto, con capa de compresión sin mallazo de 4 cm de espesor. Según las catas realizadas se ha podido ver que la semivigüeta es de sección rectangular de 12 x 5 cm y está armada con 5 varillas pretensadas de Ø 4 dispuestas simétricamente en la parte inferior. La armadura superior, de barra corrugada de Ø 12, queda unida a la semivigüeta mediante armadura lisa de Ø 5 dispuesta en zig-zag.

En relación al estado de conservación de los forjados que se han conservado, cabe decir lo siguiente. El proyecto de la primera fase de la rehabilitación de la hospedería incluía un anexo denominado “Informe técnico de evaluación sobre los forjados de la hospedería de Leyre” redactado por el arquitecto especializado en análisis y diseño de estructuras Josep Agustí de Ciurana. El informe concluía que, puesto que no se contempla el cambio de uso del edificio— ya que tanto el hotel como los apartamentos turísticos se consideran uso residencial público a efectos normativos- y dado su buen estado de conservación, el conjunto estructural era apto y adecuado.

Tanto la ejecución de los nuevos elementos estructurales como las reparaciones y consolidaciones puntuales en los elementos estructurales existentes han sido calculadas, supervisadas y dirigidas por el arquitecto especialista Josep Agustí de Ciurana, que ha colaborado en la dirección de las obras de la primera fase de la rehabilitación de la hospedería con las técnicas de la Sección de Patrimonio Arquitectónico responsables del proyecto y de las obras.

2.3. Sistema envolvente

Muros:

Los muros del ala este, el muro norte del ala norte y los muros de las plantas baja y primera del cuerpo adosado son de fábrica de sillares de piedra del lugar y están formados por dos hojas y el relleno interior. Los de las plantas inferiores tienen un espesor de entre 80 y 120 cm y los de las plantas superiores de entre 70 y 90 cm. Los dinteles interiores son de hormigón armado en la mayoría de los casos.

Cuando a finales de los años 70 del siglo pasado se amplió la hospedería sobre las ruinas del antiguo monasterio, se construyeron el muro sur y la torre oeste del ala norte —cerrando su extremo occidental- y se recreó la planta segunda del cuerpo adosado. La mayoría de estos muros tienen un espesor de 40 cm y están compuestos por dos hojas: la exterior, formada por sillares de aproximadamente 20 cm de espesor de piedra del lugar similar a la existente, y la interior, de hormigón en masa vertido en tongadas y encofrado con tablero a una cara, empleando la sillería como encofrado perdido. El muro contraterreno ejecutado en esta época para configurar el espacio semisótano adosado al ala este es de hormigón encofrado en a dos caras y tiene un espesor de 36 cm.

Con el fin de mejorar el comportamiento térmico y acústico de la envolvente del edificio, el proyecto contempla trasdosar por el interior la mayoría de los muros de fachada con placas de yeso laminado dispuestas sobre subestructura metálica autoportante de acero galvanizado, separada al menos 1 cm de las fábricas existentes para evitar los puentes térmicos y con aislamiento térmico de lana de roca en su interior. A su vez, el proyecto contempla el trasdosado directo de la mayoría de las mochetas interiores de los huecos de fachada. En este sentido, buscando el equilibrio entre el confort térmico de los usuarios y la puesta en valor del conjunto arquitectónico, únicamente se plantea dejar vista la fábrica histórica en determinadas zonas en las que se conserva en mejor estado.

Los diferentes tipos de trasdosados de muros se han definido en los planos del proyecto.

Carpinterías:

Aunque actualmente se conservan las carpinterías exteriores del edificio, el proyecto contempla su sustitución por otras nuevas de composición análoga, con mejores prestaciones térmicas y acústicas. Las nuevas carpinterías serán de madera de castaño. La mayoría de las puertas exteriores estarán compuestas por tablas verticales de anchura variable, con armazón interior de madera relleno con aislamiento térmico. Las ventanas serán, en general, rectangulares de doble hoja practicable, con doble vidrio, ventanillo interior de madera y mosquiteras enrollables. Difieren del modelo tipo las ventanas de la planta primera del muro sur del ala norte, que son grandes ventanales con arco de medio punto sin ventanillo interior. Con el fin de facilitar los trabajos de conservación y mantenimiento del edificio, el proyecto contempla que las ventanas de madera dispongan de un forro de aluminio al exterior con acabado imitación madera similar a la existente.

Los diferentes tipos de carpintería exterior se han definido en los planos de carpinterías del proyecto.

Cubierta:

El proyecto contempla conservar los faldones de cubierta existentes y sustituir la actual cobertura -de teja cerámica árabe recibida directamente con mortero de cemento- por un sistema constructivo que ofrezca mejores prestaciones térmicas y acústicas. Los faldones están formados por tableros cerámicos armados con capa de compresión, apoyados en tabiques palomeros levantados sobre los forjados de techo de las últimas plantas. Sobre ellos está previsto colocar paneles rígidos de aislamiento térmico entre los rastreles verticales, con una lámina impermeable y transpirable fijada a la cara superior de dichos rastreles. Sobre ellos se dispondrán los rastreles horizontales necesarios para la fijación de las canales con tacón de la teja cerámica árabe prevista. A su vez, está previsto adherir paneles rígidos de aislamiento térmico a la cara inferior de los forjados horizontales que delimitan los espacios inaccesibles de bajocubierta.

Las características y la disposición de los diversos elementos que componen las cubiertas se han definido en los detalles constructivos de los planos del proyecto.

Suelos en contacto con el terreno:

En los espacios de planta baja y del extremo occidental de la planta primera que están en contacto directo con el terreno, el proyecto contempla la ejecución de una solera de hormigón armada con fibras sobre un encachado de grava vertido sobre la tierra compactada previamente. Sobre la solera está previsto colocar un panel rígido de aislamiento térmico y un recrido de mortero de sílice armado con fibras. El pavimento se recibirá con una capa de mortero de agarre en el caso de las losas de piedra y con cemento cola en el caso del gres

porcelánico. Se prevé la colocación de una lámina separadora de polietileno entre el enchado de grava y la solera.

Las características y la disposición de los diversos elementos que componen los suelos en contacto con el terreno se han definido en los detalles constructivos de los planos del proyecto. No obstante, teniendo en cuenta que en determinadas zonas las cimentaciones han resultado ser menos profundas de lo inicialmente previsto, será necesario adaptar los espesores de estos elementos –especialmente del enchado de grava- para ajustarlos a la correspondiente cota de cimentación, sin descalzar los muros ni generar afecciones negativas en los cimientos existentes.

2.4. Sistema de compartimentación

Puesto que el edificio se encuentra actualmente sin elementos de compartimentación interior, el proyecto contempla la ejecución de todos los tabiques y patinillos necesarios para configurar la nueva distribución del edificio adaptada al uso previsto.

En función de las prestaciones requeridas en cada espacio –principalmente en lo que se refiere a compartimentación en caso de incendios y acondicionamiento térmico y acústico- se han definido en los planos del proyecto los distintos tipos de particiones. La mayoría de los tabiques y patinillos estarán formados por placas de yeso laminado con subestructura metálica autoportante de acero galvanizado y aislamiento térmico de lana de roca. Las particiones que delimitan los núcleos de comunicación y las salas de instalaciones se ejecutarán con levantes de bloque cerámico de baja densidad trasdosados según las prestaciones requeridas.

2.5. Sistema de acabados

Pavimentos:

En planta baja, los espacios destinados a la visita turística y las zonas de acceso y circulación destinadas a los usuarios de los apartamentos se pavimentarán con losa de piedra. En el resto de los espacios el pavimento será de gres o gres porcelánico, de distintas características según las prestaciones requeridas en cada zona: salas de instalaciones, cuartos húmedos o zonas de servicio, zonas de circulación y estancia, etc.

Paredes:

Tanto los tabiques como los muros de fachada trasdosados con placa de yeso laminado se pintarán con pintura plástica satinada. Los aseos, los vestuarios y los espacios destinados a lavandería y limpieza se alicatarán con revestimiento cerámico. Las fábricas de piedra que no se trasdosen se revestirán con mortero de cal, se velarán con agua de cal o quedarán vistas, según la calidad del aparejo y el estado de conservación de la piedra.

En las superficies pintadas, el encuentro con el suelo se protegerá con un rodapié de DM o de gres, según el pavimento existente en cada una de las correspondientes estancias.

Techos:

Tanto las placas de yeso laminado que configuran los techos suspendidos como las caras inferiores de forjado enlucidas de yeso que queden vistas, se pintarán con pintura plástica satinada.

Las características y la disposición de los distintos materiales de acabado se han definido en los planos de acabados del proyecto.

2.6. Instalaciones

Las instalaciones del edificio se han definido en los correspondientes proyectos de:

- Instalación de fontanería y saneamiento
- Instalación de climatización y producción de ACS
- Instalación eléctrica en baja tensión e infraestructuras de telecomunicaciones
- Instalación de protección contra incendios (en proyecto de Actividades Clasificadas)

Los proyectos de instalaciones son documentos independientes que se adjuntan como anexos al proyecto. Están suscritos por el ingeniero técnico industrial José María Moro Aristu, de Naven Ingeniería de Instalaciones, que ha sido el encargado del diseño y el dimensionado de las distintas instalaciones.

2.7. Equipamiento

El proyecto incluye el equipamiento de las cocinas y los baños de los apartamentos, así como la maquinaria necesaria para el funcionamiento de los espacios de lavandería y el mostrador de recepción.

El proyecto no contempla el amueblamiento del edificio.

3. Cumplimiento del CTE

Parte 1

Artículo 1. Objeto

1. El Código Técnico de la Edificación, en adelante CTE, es el marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, en desarrollo de lo previsto en la disposición final segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en adelante LOE.

2. El CTE establece dichas exigencias básicas para cada uno de los requisitos básicos de “seguridad estructural”, “seguridad en caso de incendio”, “seguridad de utilización y accesibilidad”, “higiene, salud y protección del medio ambiente”, “protección contra el ruido” y “ahorro de energía y aislamiento térmico”, establecidos en el artículo 3 de la LOE, y proporciona procedimientos que permiten acreditar su cumplimiento con suficientes garantías técnicas.

3. Los requisitos básicos relativos a la “funcionalidad” y los aspectos funcionales de los elementos constructivos se regirán por su normativa específica, salvo los vinculados a la accesibilidad de personas con movilidad o comunicación reducida, que se desarrollarán en el CTE.

4. Las exigencias básicas deben cumplirse, de la forma que reglamentariamente se establezca, en el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones, así como en las intervenciones en los edificios existentes.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

1. El CTE será de aplicación, en los términos establecidos en la LOE y con las limitaciones que en el mismo se determinan, a las edificaciones públicas y privadas cuyos proyectos precisen disponer de la correspondiente licencia o autorización legalmente exigible.

2. El CTE se aplicará a las obras de edificación de nueva construcción, excepto a aquellas construcciones de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva, que no tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente, que se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas.

3. Igualmente, el Código Técnico de la Edificación se aplicará también a intervenciones en los edificios existentes y su cumplimiento se justificará en el proyecto o en una memoria suscrita por técnico competente, junto a la solicitud de licencia o de autorización administrativa para las obras. En caso de que la exigencia de licencia o autorización previa sea sustituida por la de declaración responsable o comunicación previa, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente, se deberá manifestar explícitamente que se está en posesión del correspondiente proyecto o memoria justificativa, según proceda.

Cuando la aplicación del Código Técnico de la Edificación no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.

La posible inviabilidad o incompatibilidad de aplicación o las limitaciones derivadas de razones técnicas, económicas o urbanísticas se justificarán en el proyecto o en la memoria, según corresponda, y bajo la responsabilidad y el criterio respectivo del proyectista o del técnico competente que suscriba la memoria. En la documentación final de la obra deberá quedar constancia del nivel de prestación alcanzado y de los condicionantes de uso y mantenimiento del edificio, si existen, que puedan ser necesarios como consecuencia del grado final de adecuación efectiva alcanzado y que deban ser tenidos en cuenta por los propietarios y usuarios.

En las intervenciones en los edificios existentes no se podrán reducir las condiciones preexistentes relacionadas con las exigencias básicas, cuando dichas condiciones sean menos exigentes que las establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación, salvo que en éstos se establezca un criterio distinto. Las que sean más exigentes, únicamente podrán reducirse hasta los niveles de exigencia que establecen los documentos básicos.

4. En las intervenciones en edificios existentes el proyectista deberá indicar en la documentación del proyecto si la intervención incluye o no actuaciones en la estructura preexistente; entendiéndose, en caso negativo, que las obras no implican el riesgo de daño citado en el artículo 17.1,a) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Código Técnico de la Edificación Parte I 6 5 En todo cambio de uso característico de un edificio existente se deberán cumplir las exigencias básicas del CTE. Cuando un cambio de uso afecte únicamente a parte de un edificio o de un establecimiento, se cumplirán dichas exigencias en los términos en que se establece en los Documentos Básicos del CTE.

Proyecto: el edificio sobre el que se interviene forma parte del conjunto arquitectónico del monasterio de San Salvador de Leyre y está declarado BIC (Bien de Interés Cultural), por lo que según lo dispuesto en la Ley Foral 14/2005 del Patrimonio Cultural de Navarra le corresponde el máximo grado de protección contemplado.

Aunque el proyecto contempla la rehabilitación integral del edificio, se va a conservar su estructura portante -muros y forjados existentes-, la volumetría y la composición de las fachadas. En los casos en los que los elementos existentes conservados resultan incompatibles con lo requerido en los Documentos Básicos del CTE, en la presente memoria se justifica en cada caso las causas de incompatibilidad y las soluciones alternativas o complementarias adoptadas en el proyecto para alcanzar el mayor grado posible de adecuación efectiva. En ningún caso se han reducido las condiciones preexistentes relacionadas con las exigencias básicas.

Cabe indicar que no se modifica el **uso residencial público** del edificio, ya que originariamente se trataba de un hotel y tras la rehabilitación el edificio albergará apartamentos turísticos.

Parte 2: Documentos básicos

DB-SE. Exigencias básicas de seguridad estructural
DB-SI. Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio
DB-SUA. Exigencias básicas de seguridad de utilización y accesibilidad
DB-HS. Exigencias básicas de salubridad
DB-HR. Exigencias básicas de protección frente al ruido
DB-HE. Exigencias básicas de ahorro de energía

3.1. Seguridad estructural. DB-SE

No es de aplicación.

El proyecto no contempla actuaciones en los elementos estructurales del edificio. Tal y como se ha descrito en el correspondiente apartado de la memoria constructiva, se han conservado prácticamente todos los forjados existentes y únicamente se han llevado a cabo durante las obras de la primera fase de la rehabilitación aquellas modificaciones puntuales necesarias para que los núcleos de comunicación y las escaleras cumplan con la normativa vigente.

Los nuevos elementos estructurales ejecutados durante la primera fase de la obra fueron diseñados y ejecutados conforme a lo requerido en el CTE, tal y como se justificó en el *anexo 1 Memoria de cálculo de cimentación y estructura* del correspondiente proyecto, suscrito por el arquitecto especializado en análisis y diseño de estructuras Josep Agustí de Ciurana.

Los elementos estructurales existentes que no han sufrido modificaciones no entran dentro del ámbito de aplicación del CTE, ya que el proyecto no contempla un cambio de uso. El proyecto de la primera fase de la rehabilitación de la hospedería incluía un anexo denominado *Informe técnico de evaluación sobre los forjados de la hospedería de Leyre*, redactado también por el arquitecto Josep Agustí de Ciurana. El informe concluía que, puesto que no se contempla el cambio de uso del edificio– ya que tanto el hotel como los apartamentos turísticos se consideran uso residencial público a efectos normativos- y dado su buen estado de conservación, el conjunto estructural era apto y adecuado.

3.2. Seguridad en caso de incendio. DB-SI

La justificación del cumplimiento de las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio se ha incluido en el *Proyecto de Actividades Clasificadas* que acompaña al proyecto, suscrito por el ingeniero técnico industrial José María Moro Aristu, de Naven Ingeniería de Instalaciones.

3.3. Seguridad de utilización y accesibilidad. DB-SUA

La justificación del cumplimiento de las exigencias básicas de seguridad de utilización y accesibilidad se ha incluido en el *Proyecto de Actividades Clasificadas* que acompaña al proyecto, suscrito por el ingeniero técnico industrial José María Moro Aristu, de Naven Ingeniería de Instalaciones.

3.4. Salubridad. DB-HS

Se incluye a continuación la justificación del cumplimiento del *HS1. Protección frente a la humedad*. El presente proyecto tiene por objeto la rehabilitación integral de un edificio existente declarado Bien de Interés Cultural. El proyecto contempla la conservación integral de la envolvente del edificio, por lo que existen en determinados casos condicionantes constructivos que impiden integrar o adoptar las soluciones constructivas propuestas en el CTE para los muros en contacto con el terreno, los suelos, las fachadas y las cubiertas del

edificio. En estos casos, tal y como contempla el CTE, se han adoptado las soluciones alternativas y complementarias que permitan alcanzar el mayor grado posible de cumplimiento teniendo en cuenta parámetros de proporcionalidad.

Muros

Con el fin de proteger las cimentaciones de los muros existentes que quedan en contacto con el terreno, en aquellos lugares en los que sea constructivamente posible, el proyecto contempla la impermeabilización de su cara exterior mediante una lámina nodular drenante, la colocación de un tubo drenaje y un relleno de grava, protegido con una lámina geotextil.

Durante las obras de la primera fase de la rehabilitación, se llevó a cabo una excavación junto al estribo del arbotante de la fachada norte de la iglesia y al muro de hormigón contraterreno ejecutado en 1975 para configurar el espacio semisótano. La excavación se realizó con el fin de impermeabilizar el trasdós del muro, crear una zanja drenante con grava y tubo dren que lo protegiera y mejorar el sistema de evacuación de aguas pluviales y fecales mediante la instalación de unos nuevos pozos de registro. El estribo y el muro se impermeabilizaron con una lámina EPDM. Sin embargo, no fue posible impermeabilizar el extremo septentrional del muro debido a que no se pudo realizar la excavación por comprometer la estabilidad estructural de la cimentación superficial del muro sur del ala norte ejecutada en el año 1978 sobre el muro del semisótano. Por ello, para evitar posibles filtraciones a las estancias previstas en el espacio semisótano, el proyecto contempla realizar por la cara interior del muro de hormigón un levante de ladrillo hueco doble dejando una cámara de 5 cm de espesor ventilada y con canalización de recogida inferior conectada a la arqueta de pluviales.

Se considera que las soluciones adoptadas permiten alcanzar las condiciones exigidas al grado de impermeabilidad 1, que es el exigible a este edificio teniendo en cuenta que la presencia de agua es baja por encontrarse la cara inferior del suelo en contacto con el terreno por encima del nivel freático.

Suelos

En los suelos en contacto con el terreno el proyecto contempla las siguientes actuaciones y soluciones constructivas. Se compactará el terreno y se extenderá un encachado de grava de 20 cm de espesor. Sobre el encachado se colocará una lámina separadora de polietileno y se ejecutará una solera de hormigón –de retracción moderada- armada con fibras de 12 cm espesor. Sobre la solera está previsto colocar un panel rígido de aislamiento térmico de XPS de alta resistencia a compresión de 8 cm de espesor y un recrido de mortero de sílice armado con fibras. El pavimento se recibirá con una capa de mortero de agarre en el caso de las losas de piedra y con cemento cola en el caso del gros porcelánico.

Teniendo en cuenta que en determinadas zonas las cimentaciones han resultado ser menos profundas de lo inicialmente previsto, será necesario adaptar los espesores de estos elementos –especialmente del encachado de grava- para ajustarlos a la correspondiente cota de cimentación, sin descalzar los muros ni generar afecciones negativas en los cimientos existentes.

Se considera que la solución adoptada permite alcanzar las condiciones exigidas a los edificios con grado de impermeabilidad 2 –con presencia baja de agua-, con muros de gravedad y soleras sin intervención.

Fachadas

Los muros del ala este, el muro norte del ala norte y los muros de las plantas baja y primera del cuerpo adosado son de fábrica de sillares de piedra de espesor variable entre 70 y 120 cm. Cuando a finales de los años 70 del siglo pasado se amplió la hospedería sobre las ruinas del antiguo monasterio, se construyeron el muro sur y la torre oeste del ala norte y se recreció la planta segunda del cuerpo adosado. La mayoría de estos muros tienen un espesor de 40 cm y están compuestos por dos hojas: la exterior, formada por sillares de aproximadamente 20 cm de espesor, y la interior, de hormigón en masa encofrado con tablero a una cara, empleando la sillería como encofrado perdido.

Los muros de fachada que están compuestos por sillares en su totalidad están revestidos por su cara interior con un enfoscado de cemento de al menos 1 cm de espesor. En el caso de los muros mixtos de sillar y hormigón, éste último queda visto sin revestir por su cara interior.

El proyecto contempla trasdosar los muros de fachada con subestructura metálica autoportante de 12,5 cm de espesor, rellena con doble panel rígido de aislamiento térmico de lana de roca de espesor 6+6 cm. Con el fin de evitar los puentes térmicos y las humedades de condensación, se evitará el contacto de la subestructura con la cara interior del muro, manteniendo una separación de al menos 1 cm. Sobre la subestructura se fijarán dos placas de yeso laminado de 1,5 cm de espesor.

Se considera que la solución adoptada permite alcanzar las condiciones exigidas a los edificios con grado de impermeabilidad 3 que no disponen de revestimiento exterior. Para determinar el grado de impermeabilidad, se han considerado la zona pluviométrica III y la zona eólica C que le corresponden al municipio de Yesa donde está situado el monasterio, así como el tipo de terreno III, la clase del entorno E0 y el grado de exposición al viento V2 que le corresponden al edificio.

Atendiendo a las características requeridas en el CTE cabe decir que los muros históricos existentes ofrecen una alta resistencia a la filtración. La hoja principal de las fachadas del edificio tiene un espesor considerablemente mayor que el exigido a las de espesor alto, la absorción del tipo de piedra existente es bastante baja, los muros están rejuntados con mortero de cemento y/o cal, y la hoja principal está revestida por su cara interior con mortero de cemento o con otra hoja de hormigón en masa.

Cubiertas

Cubiertas inclinadas:

El proyecto contempla conservar los faldones de cubierta existentes y sustituir la actual cobertura -de teja cerámica árabe recibida directamente con

mortero de cemento- por un sistema constructivo que ofrezca mejores prestaciones térmicas y acústicas. Los faldones –con una pendiente de entorno al 39 %- están formados por tableros cerámicos armados con capa de compresión, apoyados en tabiques palomeros levantados sobre los forjados de techo de las últimas plantas. Sobre ellos está previsto colocar paneles rígidos de aislamiento térmico entre los rastreles verticales, con una lámina impermeable y transpirable fijada a la cara superior de dichos rastreles. Sobre ellos se dispondrán los rastreles horizontales necesarios para la fijación de las canales con tacón de la teja cerámica árabe prevista. El sistema de recogida de aguas pluviales está compuesto por canalones y bajantes.

Cubierta plana:

Sobre el forjado que cubre el espacio semisótano se ejecutó durante las obras de la primera fase de la rehabilitación una capa de mortero de pendiente. Las pendientes resultantes están condicionadas por la cota de la cara superior del forjado y por los umbrales de la puerta de acceso a la escalera principal de la hospedería en la planta primera del edificio y de la puerta norte de la iglesia, cuya cota de acceso debe ser respetada. Para garantizar la estanqueidad de los espacios situados bajo esta zona transitable, el proyecto contempla su impermeabilización mediante una membrana de poliuretano líquido monocomponente. Sobre ella se recibirá el pavimento de losa de piedra con una capa de mortero de agarre.

En relación al cumplimiento del *HS2. Recogida y evacuación de residuos* cabe decir lo siguiente. La recogida de residuos en el monasterio de Leyre se hace mediante el sistema de recogida centralizada con contenedores de calle de superficie. El edificio objeto del proyecto dispone en la zona de servicios de planta baja del espacio de reserva suficiente para construir un almacén de contenedores en el caso de que alguna fracción pasara a tener recogida puerta a puerta.

La justificación de la sección *HS3. Calidad del aire interior*, con el cumplimiento del RITE, se ha incluido en el *Proyecto de instalación de climatización y producción de ACS* que acompaña al proyecto, suscrito por el ingeniero técnico industrial José María Moro Aristu, de Naven Ingeniería de Instalaciones.

La justificación de las secciones *HS4. Suministro de agua* y *HS5. Evacuación de aguas* se ha incluido en el *Proyecto de instalación de fontanería y saneamiento* que acompaña al proyecto, suscrito por el ingeniero técnico industrial José María Moro Aristu, de Naven Ingeniería de Instalaciones.

La sección *HS6. Protección frente a la exposición frente al radón* no es de aplicación por no estar incluido en el ámbito de aplicación el municipio de Yesa.

3.5. Protección contra el ruido. DB-HR

Proyecto: La justificación del cumplimiento de las exigencias básicas de protección frente al ruido se ha incluido en el *Proyecto de justificación al ruido: DB-HR* que acompaña al proyecto, suscrito por el ingeniero técnico industrial José María Moro Aristu, de Naven Ingeniería de Instalaciones.

3.6. Ahorro de energía. DB-HE

Proyecto: La justificación de las secciones HE0, HE1, HE2, HE3, HE4 y HE5 se ha incluido en el *Proyecto de instalación de climatización y producción de ACS*, en el *Proyecto de instalación eléctrica en baja tensión e infraestructura de telecomunicaciones* y en el documento del *Certificado de eficiencia energética* que acompañan al proyecto, suscritos por el ingeniero técnico industrial José María Moro Aristu, de Naven Ingeniería de Instalaciones.

El *HE6. Dotaciones mínimas para la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos*, no es de aplicación por no tener el edificio objeto del proyecto zona de plazas de aparcamiento.

4. Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones

4.1. Decreto Foral 230/2011. Reglamento de ordenación de los apartamentos turísticos en la Comunidad Foral de Navarra

El proyecto contempla la adecuación de veinte apartamentos turísticos en el edificio de la hospedería del monasterio de Leyre, diseñados conforme a los requisitos establecidos en el *Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de ordenación de los apartamentos turísticos de la Comunidad Foral de Navarra*.

En el presente documento se justifican o se describen únicamente los aspectos relacionados con los condicionantes arquitectónicos, omitiendo las cuestiones relativas a la gestión del establecimiento una vez comience el desarrollo de la actividad.

Capítulo I. Disposiciones generales

Artículo 5. Calificación como rurales

1. Los alojamientos turísticos regulados en el presente Reglamento podrán ser calificados como rurales cuando cumplan con las siguientes condiciones:

a) No resultar inscribibles en el Registro de Turismo de Navarra como casas rurales.

b) Estar ubicados en núcleos de población de menos de 5.000 habitantes.

c) Ocupar edificios de singular valor arquitectónico o que respondan a la arquitectura tradicional de la zona en que estén ubicados, ya sean edificios rehabilitados o de nueva planta.

Tendrán la consideración de inmuebles de singular valor arquitectónico aquellos que figuren en el Inventario de Bienes Inmuebles del Patrimonio Cultural de Navarra de la Dirección General de Cultura-Institución Príncipe de Viana o tengan atribuido tal carácter en virtud del planeamiento urbanístico.

A los efectos de este Reglamento se entenderá por arquitectura tradicional de la zona la que responda a las características constructivas propias de la misma.

2. No podrán ser calificados como “rurales” los bloques y conjuntos que superen las 25 unidades de alojamiento o las 80 plazas.

Proyecto: los apartamentos proyectados pueden obtener la calificación de rurales porque cumplen las siguientes condiciones:

No está previsto inscribirlos como casas rurales.

El edificio forma parte del conjunto histórico del monasterio de San Salvador de Leyre, por lo que no está ubicado en un núcleo de población.

El edificio objeto de la rehabilitación figura en el Inventario de Bienes Inmuebles del Patrimonio Cultural de Navarra como parte integrante del Bien de Interés Cultural monasterio de San Salvador de Leyre y está catalogado en grado 1 con protección integral por el planeamiento urbanístico. El edificio, levantado sobre las ruinas del antiguo monasterio medieval, se destina a hotel-hospedería desde los años 50 del siglo pasado.

El proyecto contempla la adecuación de 20 unidades de alojamiento con una capacidad máxima de 69 personas.

Artículo 6. Clasificación

Los alojamientos turísticos comprendidos en el presente Reglamento se clasificarán, en atención a sus instalaciones y servicios, en las categorías de “lujo”, “primera”, “segunda” y “tercera”, cuyos distintivos serán, respectivamente, cuatro, tres, dos y una llave.

Proyecto: los apartamentos se han proyectado cumpliendo los parámetros establecidos para los establecimientos de **1ª categoría**.

Capítulo II. Ordenación de la actividad

Artículo 10. Dispensas

1. El Departamento competente en materia de turismo podrá razonadamente dispensar a un establecimiento determinado del cumplimiento de alguno de los requisitos técnicos mínimos exigidos para la inscripción o clasificación en una categoría determinada, cuando las circunstancias concurrentes permitan compensar el incumplimiento con la valoración conjunta de sus instalaciones y de las mejoras que pueda introducir.

Las dispensas deberán estar motivadas en criterios técnicos o compensatorios que las valoren respecto del total de los servicios y condiciones existentes en el establecimiento.

2. Se considerarán especialmente a estos efectos los establecimientos instalados en edificios que, en su totalidad o en parte, se hallen protegidos por sus valores arquitectónicos, históricos o artísticos.

Proyecto: El edificio forma parte del BIC monasterio de San Salvador de Leyre y está catalogado en grado 1 con protección integral por el planeamiento urbanístico municipal. La rehabilitación proyectada conserva la volumetría del edificio, sus fachadas y los forjados existentes.

En los casos en los que el cumplimiento de los requerimientos técnicos no sea posible por ser incompatible con el grado de protección del edificio se solicitará la correspondiente dispensa, garantizando el cumplimiento de los requisitos básicos del CTE en relación a la seguridad de los usuarios y la calidad del establecimiento.

Capítulo III. Régimen de funcionamiento, precios y reservas

Capítulo IV. Requisitos técnicos generales

Artículo 19. Normativa sectorial

Los Apartamentos Turísticos deberán cumplir la normativa vigente en materia de urbanismo, construcción y edificación, instalaciones, sanidad y consumo, seguridad, prevención de incendios, protección civil, supresión de barreras físicas y sensoriales, higiene y protección del medio ambiente, y cualesquiera otras disposiciones que les resulten de aplicación.

Proyecto: el cumplimiento de la normativa sectorial se ha justificado en las secciones 3 y 4 de la presente memoria y en los correspondientes proyectos de instalaciones.

Artículo 20. Condiciones de calidad.

Las instalaciones, mobiliario, elementos decorativos, enseres y menaje serán en todo momento los adecuados al nivel de calidad y a la categoría del establecimiento, y se mantendrán en las debidas condiciones de funcionamiento y limpieza.

Proyecto: los apartamentos se equiparán en concordancia con la categoría de primera para la que se han proyectado.

Artículo 22. Independencia del Apartamento Turístico.

El Apartamento Turístico no servirá de paso obligado a ningún otro uso o local, de forma que toda estancia a la que se acceda únicamente desde el interior de la vivienda formará parte de la misma a todos los efectos.

Proyecto: Cumple. El proyecto prevé la adecuación de 20 apartamentos en el edificio. Ninguno de ellos sirve de paso a estancias que no formen parte del propio apartamento.

Artículo 23. Protección luminosa.

Las habitaciones y salones en los que se permita la instalación de camas supletorias, deberán disponer de algún sistema de oscurecimiento que impida totalmente la entrada de luz.

Proyecto: Cumple. Las carpinterías exteriores dispondrán de ventanillos interiores de madera que impidan totalmente la entrada de luz en las habitaciones y en los salones. En el caso de los huecos de planta baja de la fachada sur del ala norte, que sirven a los apartamentos nº 3, 4, 5 y 6, en el que por su dimensión y trazado -con arco de medio punto- no es posible integrar ventanillos interiores, se dispondrán cortinas o estores interiores de oscurecimiento.

Artículo 24. Protección contra incendios.

1. Se deberá disponer de un extintor por alojamiento y por planta, de al menos 6 kg de polvo y de la eficacia que marque la normativa vigente de incendios. Este extintor estará colocado en una zona visible y de fácil acceso en el área de uso común.

2. Cuando se trate de bloques de plantas quedarán obligados a disponer de al menos uno en cada una de ellas.

3. Los Apartamentos Turísticos estarán dotados de instalación de alumbrado de emergencia de modo que se señalicen el recorrido de evacuación y todas sus salidas al exterior. Asimismo, dispondrán de un plano de evacuación para caso de incendio, colocado en el interior de la puerta de acceso.

Proyecto: Cumple. Las instalaciones de protección contra incendios se han definido en el proyecto de actividades clasificadas.

Artículo 25. Material sanitario.

1. Los establecimientos deberán disponer de botiquín con material sanitario para primeros auxilios.

2. Cuando se trate de bloques será obligatorio disponer de un botiquín en recepción.

Proyecto: Cumple. El espacio de recepción del establecimiento estará equipado con un botiquín.

Artículo 26. Capacidad.

1. La capacidad vendrá determinada por el número de plazas fijas y supletorias, no pudiendo éstas superar el 50% de las fijas. A todos los efectos, las plazas supletorias computarán como las plazas fijas.

Proyecto: Cumple. Los apartamentos proyectados tienen una capacidad de 46 plazas fijas y 23 plazas supletorias.

2. La instalación de plazas supletorias en los dormitorios quedará supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Se podrán instalar un número máximo de 2 plazas supletorias por habitación a petición del cliente.

b) Que la superficie del dormitorio exceda por cada plaza supletoria en un 25% de la superficie mínima exigida.

Proyecto: Cumple. El proyecto contempla una plaza supletoria en los dormitorios de los apartamentos nº 1 y 16. Las superficies del dormitorio son de 14,72 m² y 14,18 m² respectivamente. Puesto que la superficie mínima exigida a un dormitorio doble de 1ª categoría es de 11 m², cumplen con lo requerido (11 x 1,25= 13,75 m² < 14,18 m²).

3. La instalación de plazas supletorias en salones quedará supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Se podrán instalar un número máximo de 2 plazas supletorias en el salón a petición del cliente.

b) Que la superficie del salón exceda por cada plaza supletoria en 4 m² la superficie mínima exigida como salón-comedor.

En todos los apartamentos se ha previsto una plaza supletoria en los salones, que estarán equipados con un sofá-cama. Según lo indicado en los artículos 28 y 30, la superficie mínima de un salón comedor es de 14 m² (10 m² salón + 4 m² cocina). Teniendo en cuenta lo anterior y lo dispuesto en el punto b) del presente artículo, la superficie exigida a un salón-comedor con una plaza supletoria sería de 18 m². A pesar de que seis de los apartamentos -todos ellos de un único dormitorio con dos plazas fijas- no cumplen la superficie requerida según este criterio, exceden sobradamente la superficie mínima de 3 m²/plaza exigida a los apartamentos de 1ª categoría en la tabla del artículo 28, por lo que se considera razonable solicitar una dispensa en lo referido a esta cuestión de las plazas supletorias. Debe tenerse en cuenta que la distribución interior de este edificio protegido y declarado BIC está fuertemente condicionada por la disposición y la dimensión de los huecos de fachada, así como por la anchura de las crujías de cada una de las alas que componen el edificio.

Los apartamentos afectados por esta dispensa y la superficie de su salón comedor serían los siguientes:

Nº apartamento	03	06	08	13	15	17
Superficie salón-comedor (m ²)	17,61	16,43	15,77	17,05	15,94	16,10

A su vez, se prevé una plaza supletoria adicional en el salón-comedor del apartamento 20, cuya superficie es de 29,55 m². Esta superficie cumple con lo requerido, ya que según lo indicado en el presente artículo y en los 28 y 30, la superficie mínima exigida a un salón-comedor con dos plazas supletorias sería de 22 m². A su vez, cumple con el ratio de 3 m²/plaza exigido a los apartamentos de 1ª categoría.

Capítulo V. Requisitos técnicos específicos

Artículo 27. Instalaciones

1. Los Apartamentos Turísticos deberán contar con las siguientes instalaciones:

	LUJO	1.ª	2.ª	3.ª
Calefacción automática y fija en todas las dependencias	Sí	Sí	Sí	Sí
Agua caliente	Sí	Sí	Sí	Sí
Climatización en habitaciones y zonas comunes	Sí	-	-	-
Teléfono	Sí	-	-	-
Acceso a Internet	Sí	Sí	-	-
Ascensor cuando esta ubicado en	1.ª planta	2.ª planta	-	-

Proyecto: Cumple. Según lo requerido en la tabla del presente artículo a los apartamentos de 1ª categoría, los apartamentos contarán con calefacción automática y fija en todas las dependencias, agua caliente, acceso a internet y ascensor, e incluso dispondrán de la climatización en habitaciones y zonas comunes requeridas a los apartamentos de lujo.

Artículo 28. Superficies y condiciones mínimas

1. Los Apartamentos Turísticos deberán contar con las siguientes superficies y condiciones mínimas:

	LUJO	1.ª	2.ª	3.ª
Dormitorio individual	9 m ²	8 m ²	7 m ²	6 m ²
Dormitorio doble	12 m ²	11 m ²	10 m ²	10 m ²
Dormitorio doble con litera	-	10 m ²	9 m ²	8 m ²
Dormitorio triple*	18 m ²	16,50 m ²	15 m ²	15 m ²
Dormitorio cuádruple*	24 m ²	22 m ²	20 m ²	20 m ²
Salón comedor**	4 m ² /plaza	3 m ² /plaza	2,5 m ² /plaza	2 m ² /plaza
Cocina	6 m ²	5 m ²	5 m ²	5 m ²
Cocina independiente	Si	-	-	-
Baño	4 m ²	3,5 m ²	3 m ²	2,50 m ²

* Independientemente del tipo de camas.

** La superficie mínima de salón en ningún caso podrá ser inferior a 10 m².

2. Podrán inscribirse apartamentos tipo estudio; entendiendo por éstos las unidades de alojamiento compuestas por una única estancia, salón-comedor-dormitorio, una cocina, integrada o no, y un cuarto de baño.

Proyecto:

No se han proyectado apartamentos tipo estudio. Los veinte apartamentos cuentan con un espacio de salón-comedor con la cocina integrada, de los cuales diecisiete tienen un dormitorio y un baño, y tres tienen dos dormitorios y dos baños.

Dormitorios:

Todos los dormitorios proyectados son dobles y tienen una superficie igual o mayor de 11 m², salvo el dormitorio de los apartamentos nº 5 y 8 cuya superficie es de 10,82 m² y 10,89 m² respectivamente. Teniendo en cuenta que su dimensión es poco menor de la requerida, se considera razonable solicitar una dispensa en lo referido a esta cuestión. Debe tenerse en cuenta que la distribución interior de este edificio protegido y declarado BIC está fuertemente condicionada por la disposición y la dimensión de los huecos de fachada, así como por la anchura de las crujías de cada una de las alas que componen el edificio.

Salón-comedor:

Cumple. En todos los apartamentos se cumple el ratio de 3 m²/plaza exigido y todos los salones tienen una superficie mayor de 10 m². Las cocinas

están integradas en el espacio destinado a salón-comedor, dado que no se requiere una cocina independiente.

Baños:

Cumple. Todos los baños tienen una superficie mayor o igual a 3,5 m².

Artículo 29. Dormitorios

1. Los dormitorios de los alojamientos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) No servirá de paso a otra estancia independiente excepto a baños, aseos o vestidores.
- b) Los dormitorios se denominarán individual, doble, triple y cuádruple, en función de las plazas fijas de las que consten.
- c) La capacidad máxima de un dormitorio será de 4 plazas, incluyendo plazas fijas y plazas supletorias.
- d) Estarán equipados como mínimo con:

- 1. Camas individuales o dobles con colchones adecuados a la categoría del establecimiento.
- 2. Mesilla accesible desde cada plaza de cama.
- 3. Punto de luz accesible desde cada plaza de cama.
- 4. Silla, sillón o butaca.
- 5. Armario ropero.
- 6. Dos juegos de ropa de cama por cama y dos juegos de toallas por persona.

2. Los dormitorios dispondrán del siguiente equipamiento:

	LUJO	1.ª	2.ª	3.ª
Camas Dobles	1,50 m	1,50 m	1,35 m	1,35 m
Camas Individuales	1,05 m	0,90 m	0,90 m	0,90 m
Dotaciones extras:				
Escritorio, zona de lectura o zona de estar con iluminación adecuada	Sí	-	-	-
Espejo	Sí	-	-	-

Proyecto: Cumple. Todos los dormitorios son dobles y únicamente en dos de ellos (ver justificación artículo 26.2) se computa una plaza supletoria, resultando en estos casos una capacidad máxima de tres plazas. Ninguno de los dormitorios sirve de paso a otra estancia independiente, salvo a baños.

Aunque el proyecto no contempla el amueblamiento de los apartamentos, se han diseñado de manera que puedan incluir el equipamiento requerido. Los planos muestran que todos los dormitorios pueden equiparse con dos camas individuales de 0,9 m adosadas o una cama doble de 1,5 m, y que cuentan con espacio suficiente para una mesilla accesible desde cada plaza de cama y una silla o butaca.

Artículo 30. Salón comedor

1. El salón comedor se encontrará equipado por al menos una mesa de comedor con número de asientos equivalente al número de plazas de que disponga, incluyendo las supletorias, y dispondrá de una zona de estar con sofás.

2. Si el Salón comedor y la cocina están integrados en un solo espacio, a la superficie mínima de sala de estar se le sumarán 4 m² de cocina.

Proyecto: Cumple. Aunque el proyecto no contempla el amueblamiento de los apartamentos, se han diseñado de manera que puedan incluir el equipamiento requerido. En todos los apartamentos la cocina está integrada en el espacio destinado a salón comedor y dicho espacio tiene la superficie mínima exigida (ver justificación artículo 26.3). Los planos muestran que los salones comedores de los veinte apartamentos pueden equiparse con un sofá-cama y con una mesa de comedor con número de asientos equivalente al número de plazas que disponga, incluyendo las supletorias.

Artículo 31. Cocina

La cocina de los alojamientos regulados en el presente Reglamento no servirá de paso obligado a ninguna dependencia excepto despensa, oficio o tendedero, ni dará acceso directo a dormitorio, baño o aseo. Por otra parte, deberá estar dotada de los siguientes equipamientos:

	LUJO	1.ª	2.ª	3.ª
Cocina gas/eléctrica/vitro/inducción	Sí	Sí	Sí	Sí
Horno	Sí	-	-	-
Microondas	Sí	Sí	Sí	Sí
Frigorífico	Sí	Sí	Sí	Sí
Lavadora	Sí	Sí	Sí	Sí
Vajilla, cubertería, cristalería (1,5 unida/plaza)	Sí (2 unidades/plaza)	Sí	Sí	Sí
Menaje (suficiente para la capacidad)	Sí	Sí	Sí	Sí
Plancha	Sí	Sí*	Sí*	-
Cafetera	Sí	Sí	Sí	Sí
Batidora	Sí	Sí*	-*	-
Tostador	Sí	Sí	-	-
Lavavajillas	Sí	-	-	-

Proyecto: Cumple. El proyecto contempla el equipamiento de los electrodomésticos de las cocinas, que incluyen frigorífico bajo encimera con congelador, microondas, placa de inducción con dos zonas y lavavajillas de 45 cm de ancho. En lugar de incluir una lavadora en cada uno de los apartamentos, teniendo en cuenta las necesidades del tipo de usuarios previsto y la duración media estimada de las estancias, se ha considerado más adecuado dotar al edificio de un espacio en planta primera destinado a lavandería de clientes, cuyo

equipamiento -con dos lavadoras y dos secadoras con sistema de pago- está previsto en el proyecto.

Artículo 32. Servicios higiénicos

Los baños deberán estar dotados de los siguientes enseres e instalaciones:

	LUJO	1.ª	2.ª	3.ª
Inodoro	Sí	Sí	Sí	Sí
Lavabo	Sí	Sí	Sí	Sí
Ducha o bañera	Sí	Sí	Sí	Sí
Espejo encima del lavabo	Sí	Sí	Sí	Sí
Toma de corriente eléctrica	Sí	Sí	Sí	Sí

	LUJO	1.ª	2.ª	3.ª
Repisa o armario	Sí	Sí	Sí	Sí
Papelera	Sí	Sí	Sí	Sí
Secador de pelo	Sí	Sí	-	-
Espejo de aumento	Sí	-	-	-
Productos de acogida	Sí	Sí	-	-
Secador de toallas	Sí	-	-	-
Proporción de baños/plaza o fracción	1 baño por cada 3 plazas fijas	1 baño por cada 4 plazas fijas	1 baño por cada 5 plazas fijas	1 baño por cada 6 plazas fijas

Proyecto: Cumple.

Artículo 33. Bloques

Los bloques de Apartamentos Turísticos deberán disponer de los siguientes requisitos técnicos:

	LUJO	1.ª	2.ª	3.ª
Recepción	Sí	Sí	Sí	Sí
Teléfono para uso de clientes	Sí	Sí	Sí	Sí
Servicio de limpieza	Sí	Sí	-	-
Aparcamiento	Sí: 12% del número de apartamentos	Sí: 10% del número de apartamentos	-	-

Proyecto: Cumple. Está previsto reservar al menos 2 plazas destinadas a clientes de los apartamentos en el aparcamiento del monasterio situado junto al edificio.

4.2. Plan General Municipal de Yesa

El monasterio de San Salvador de Leyre está incluido en el Catálogo del Plan General Municipal de Yesa. El régimen de protección aplicable a todo el conjunto monástico es de protección integral. La ficha correspondiente del Catálogo es la I-1 y en ella se especifica que cualquier intervención que se realice en el ámbito del entorno de protección deberá contar con la autorización de la Dirección General de Cultura-Institución Príncipe de Viana.

El edificio objeto de la rehabilitación forma parte del Bien de Interés Cultural monasterio de *San Salvador de Leire*. El terreno está calificado por el Plan General Municipal de Yesa como *Suelo no urbanizable de protección, Suelo de valor cultural- entorno BIC monasterio de San Salvador de Leire* y como *Suelo no urbanizable de preservación, Suelo de valor cultural*.

Según el artículo 68. *Suelo no urbanizable de protección: Suelo de valor cultural, Entorno BIC* de la normativa urbanística del Plan General Municipal:

- *Cualquier actuación en este ámbito precisará de autorización del Departamento competente en materia de cultura.*
- *En este suelo serán autorizables las actividades, construcciones e instalaciones vinculadas al uso y funcionamiento del monasterio, que deberán contar con la autorización del Departamento competente en materia de cultura establecida en la Ley Foral 14/2005.*

En este caso, el proyecto está promovido por la Dirección General de Cultura-Institución Príncipe de Viana, que considera que los apartamentos turísticos propuestos están vinculados al uso y funcionamiento del monasterio. El edificio albergaba hasta el inicio de las obras de rehabilitación el hotel-hospedería, por lo que se mantendría el uso residencial público. Este uso se viene desarrollando en el monasterio desde los años 50 del pasado siglo.

La rehabilitación proyectada, conforme a lo exigido a los edificios con protección integral, conserva la volumetría del edificio, sus fachadas y los forjados existentes.

4.3. Decreto Foral Legislativo 1/2017 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Los apartamentos turísticos proyectados se sitúan en terrenos de suelo no urbanizable y cumplen con lo dispuesto en el capítulo IV. *Régimen del suelo no urbanizable* del Decreto Foral Legislativo 1/2017. Según el punto 2.a) del artículo 110. *Actividades permitidas, autorizables y prohibidas* se consideran actuaciones permitidas las *intervenciones en edificaciones e instalaciones preexistentes que no impliquen cambio de actividad, uso o aumento de volumen y no requiriesen nueva demanda de servicios*.

Teniendo en cuenta que el edificio objeto de la rehabilitación albergaba hasta el inicio de las obras el hotel-hospedería -por lo que se mantendrían la actividad turística y el uso residencial público-, que la actuación respeta la

volumetría actual del edificio y que no se requiere nueva demanda de servicios, se considera que el proyecto es una actuación permitida, que no requiere del procedimiento de autorización de actividades autorizables en suelo no urbanizable.

4.4. Ley Foral 17/2020 reguladora de las actividades con incidencia ambiental. Licencia de actividad clasificada

Conforme a lo establecido en la Ley Foral 17/2020 reguladora de las Actividades con Incidencia Ambiental, y tal y como se justifica a continuación, según lo dispuesto en los artículos 8 y 38 de dicha ley, la forma de intervención correspondiente para este proyecto es la licencia de actividad clasificada.

Artículo 8. *Planes, programas, instalaciones, proyectos y actividades con incidencia ambiental.*

3. Los planes, programas, instalaciones, proyectos y actividades con incidencia ambiental precisarán para su aprobación, instalación, explotación, ejecución o puesta en marcha, de alguna de las siguientes formas de intervención:

- a) Evaluación ambiental estratégica y evaluación de impacto ambiental.*
- b) Autorización ambiental integrada.*
- c) Autorización ambiental unificada.*
- d) Evaluación de afecciones ambientales.*
- e) Licencia de actividad clasificada.*
- f) Declaración responsable previa al inicio, puesta en marcha o cierre de la actividad o instalación.*

Artículo 38. *Licencia de actividad clasificada.*

1. Se someterán al régimen de licencia de actividad clasificada la implantación, funcionamiento y modificación de las instalaciones de titularidad pública o privada, incluidas en el Anejo 3 de la presente ley foral. Esta licencia precederá, en todo caso, a la construcción, montaje o traslado de las instalaciones, y se adaptará a las modificaciones que se produzcan.

2. Reglamentariamente podrán determinarse las actividades para las que pudiera concederse licencias de obras en tanto se tramita la licencia de actividad clasificada. Esta circunstancia no podrá aplicarse en el caso de actividades sometidas a informe del departamento competente en materia de protección civil por afectar a la seguridad de las personas.

3. En dichos casos, la ejecución de las obras quedará bajo la exclusiva responsabilidad de su titular, sin que la misma condicione el otorgamiento o denegación de la licencia de actividad clasificada, ni la necesaria y obligada adaptación a las condiciones que se señalen por la entidad local en la misma.

4. La entidad local competente para conceder de la licencia de actividad clasificada será la que tenga atribuida la competencia para el otorgamiento de licencias en la legislación local.

Anejo 3. Actividades sometidas a licencia de actividad clasificada

Grupo 15. Actividades comerciales y servicios

15.5. Actividades de alojamiento turístico (establecimientos hoteleros, hospederías, albergues turísticos, refugios de montaña, centros y colonias de vacaciones, balnearios y otras análogas) no sometidas a declaración responsable o comunicación previa según la normativa básica

Aunque el uso de apartamentos turísticos previsto en el proyecto no esté explícitamente incluido en la enumeración de alojamientos turísticos, en este caso en el que los apartamentos ocupan la totalidad del edificio sometido a rehabilitación integral y cuentan con zonas de circulación comunes, se considera que la tipología propuesta es asemejable a un establecimiento hotelero, principalmente en lo que ha medidas de protección contra incendios y evacuación de ocupantes se refiere.

Proyecto: La justificación del cumplimiento de esta Ley Foral se ha incluido en el *Proyecto de Actividades Clasificadas* que acompaña al proyecto, suscrito por el ingeniero técnico industrial José María Moro Aristu, de Naven Ingeniería de Instalaciones.

Pamplona, noviembre de 2025
La arquitecta

Amaia Prat Aizpuru