



G CONSELLERIA
O SERVEIS SOCIALS
I I COOPERACIÓ
B CONSORCI RECURSOS
/ SOCIOSANITARIS
I ASSISTENCIALS
ILLES BALEARS



**Consell de
Mallorca**

• Institut Mallorquí d'Afers Socials

PLIEGO DE CLAUSULAS TÉCNICAS DEL “CONCURSO DE PROYECTOS CON INTERVENCIÓN DE JURADO PARA LA SELECCIÓN DE LAS PROPUESTAS ARQUITECTÓNICAS PARA LA CONSTRUCCION DE UNA RESIDENCIA EN PÒRTOL, MARRATXI, MALLORCA”

RESIDENCIA PARA PERSONAS DEPENDIENTE EN PÒRTOL, MARRATXÍ

PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS

1 INTRODUCCIÓN

El objeto de este documento es indicar el programa y las dimensiones más adecuadas para el diseño de una residencia de 100 plazas que permita optimizar las condiciones de vida de los usuarios, la convivencia entre ellos y también con las personas que trabajan en el centro, la mejora de las condiciones laborales de estas, la racionalización en el uso del inmueble y el ahorro de energía.

Se trata de una residencia para personas dependientes, el diseño, la organización del programa y la elección de los sistemas constructivos y de instalaciones han de dar respuesta a las contradicciones permanentes entre la seguridad de los usuarios y el derecho de estos a su autodeterminación.

En el proyecto, el diseño de las habitaciones, los espacios comunes, pasillos, salas, pequeños comedores requerirá un especial cuidado, ya que debe permitir simultáneamente su uso desde la óptica de lo cotidiano (de hogar), al mismo tiempo que desde el control de los trabajadores a personas que necesitan una atención permanente.

Las habitaciones deben ser, en la medida de lo posible, el hogar, donde el usuario conserve su intimidad y al mismo tiempo ser un espacio tecnificado que permita a los trabajadores realizar su labor con el mayor grado de eficacia posible.

2 CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR

Actualmente son tres solares con las siguientes referencias catastrales:

9752302DD7895S0001QQ

9752303DD7895S0001PO

9752304DD7895S0001LO

Para la propuesta se entenderá a todos los efectos, y en especial a los de aplicación de parámetros urbanísticos que los tres solares ya están agregados en uno solo.

El solar está ubicado en Pòrtol, T.M. de Marratxí, dentro de un área de equipamientos que incluye un centro educativo y una zona deportiva. Tiene forma rectangular y acceso por 3 viales los laterales son Josep Verd y Costa i Llobera y el frontal, al sur, la prolongación de la Calle Mallorca. Al norte linda con otro solar también calificado de equipamiento, declarado BIC por hallarse en él un enterramiento megalítico. Este solar al norte, de forma triangular, situado entre la pista deportiva y la residencia, esta delimitado como entorno de protección del yacimiento, por lo que se prevé que conserve su actual aspecto como **zona verde arbolada**. El conjunto está calificado en el planeamiento municipal como EQ1-SN.1.016b/P.

El solar tiene una superficie de 4.409 m² que permite la construcción de un máximo de 2 plantas sobre la rasante de 2.204 m² cada una, así como un sótano de instalaciones, restando un espacio libre de la misma superficie de 2.204 m²

3 CRITERIOS GENERALES DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Se relaciona a continuación un conjunto de criterios generales que, sin perjuicio de las establecidas en las normativas vigentes, pretenden cumplir el objetivo de ayudar a mejorar la manera en que la residencia se adapta a las necesidades tanto de los usuarios y de los familiares como de los trabajadores.

Se pondrá especial cuidado en adaptar el edificio y sus espacios a personas con cualquier tipo de discapacidad,. En este sentido, se habrán de cumplir las condiciones establecidas para edificaciones de

uso sanitario del vigente Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

3.1 ORGANIZACIÓN GENERAL

El inmueble debe albergar una residencia de 100 plazas donde se dará acogida residencial y al mismo tiempo asistencia integral en la vida diaria de los usuarios.

El modelo que se plantea es distribuir las 100 plazas en módulos de 20 usuarios (20 camas), organizando de este modo el resto de servicios de planta que tiene el programa.

La residencia se organizará según las siguientes áreas:

- área de dirección i administración
- área residencial y espacio sociocultural
- área de servicios generales
- área de servicios específicos
- área de recreo

- área de personal
- área de servicios e instalaciones de la residencia

A parte de todas las piezas de las que están formadas cada área se ha de prever:

- un comedor y una sala para uso general de los usuarios (descanso, TV, estar) que tendrán que estar dotados de servicios higiénicos para ambos sexos y disponer de un baño geriátrico donde cambiar a los usuarios.

3.2 ACCESO Y COMUNICACIONES

Habrá un único acceso para la residencia, vinculado al vestíbulo general, independiente de los accesos de servicios. Este acceso al centro deberá ser claro desde el exterior, y con apertura mecánica activada desde la recepción. Todos los accesos al centro deberán ser controlados también los que dan acceso a las zonas exteriores propias de la residencia.

Las circulaciones tanto horizontales como verticales deberán ser claras. El edificio tendrá que permitir la sectorización horizontal en planta, deberán existir dos itinerarios alternativos de evacuación, separados mediante puertas con mecanismo de cierre automático conectadas con el sistema de contraincendios, esto permitirá dividir cada planta para poder así realizar la evacuación de personas de escasa movilidad desde una zona segura. Por lo que el edificio dispondrá como mínimo de dos escaleras de emergencia, una en cada sector, a la vez que se dará cumplimiento al DB SI del CTE para el número de salidas de planta.

Para la comunicación vertical se dispondrán dos ascensores y un montacargas con capacidad para una camilla. El acceso a planta desde los ascensores deberá ser controlado desde los puntos de control de planta. Su llegada a planta baja será al vestíbulo general de acceso al edificio. El montacargas dispondrá de espacio suficiente para poder maniobrar delante con camas o camillas.

Las escaleras de emergencia tendrán que funcionar también como escaleras de servicio, dispondrán de control de acceso.

Se utilizarán tipologías que permitan reducir al máximo los recorridos de circulación, como criterio general las circulaciones no supondrán más de un 20% de las superficies útiles del programa.

Se deberá reservar una plaza de aparcamiento por cada quince camas así como prevé el planeamiento municipal, se deberá a la vez dar cumplimiento al Decreto 110/2010 en cuanto al número de plazas adaptadas. Si la propuesta lo permite se podrán proponer más plazas de las mínimas. Las plazas deberán estar en superficie, y no deberán suponer un sobrecoste excesivo en el presupuesto de la obra.

3.3. NORMATIVA DE PARÁMETROS DIMENSIONALES

El proyecto deberá cumplir Ordenanzas de la edificación contenidas en el Planeamiento Municipal vigente.

Para el dimensionado mínimo exigible así como las características específicas del programa de la residencia, la normativa general aplicable es:

- Ley 4/1999 de 31 de marzo, reguladora de la función inspectora y sancionadora en materia de servicios sociales. (BOIB 10 de abril de 1999, núm.45/1999, pág. 4658).
- Decreto 10/12013, de 28 de febrero, por el cual se fijan los principios generales del Registro Unificado de Servicios Sociales de las Islas Baleares y de los procedimientos para la autorización y acreditación de servicios sociales, y se regula la sección suprainular del registro y los procedimientos para autorizar y acreditar servicios sociales de ámbito suprainular (BOIB 2 de marzo, núm. 30/2013, pag. 9836)
- Ley 14 /2001 de 29 de octubre, de atribución de competencias a los Consells Insulars en materia de servicios sociales y seguridad social. (BOIB 10 de noviembre de 2001, núm. 135/2001, pág. 17278).
- Decreto 86/2010 de 25 de junio por el que se establecen los principios generales y las directrices de coordinación para la autorización y acreditación de los servicios sociales de atención a personas mayores y personas con discapacidad, y se regulan los requisitos de autorización y acreditación de los servicios residenciales de carácter suprainular para estos sectores de población.

Para la redacción del proyecto y atendiendo a los criterios de utilización y a las características de los usuarios se debe cumplir el CTE, justificando en especial:

- Nº de escaleras,
- Ancho mínimo de escaleras,
- Ancho mínimo de pasillos,
- Ancho mínimo de puertas en las habitaciones,
- Recorrido máximo a una salida,

Para la accesibilidad el proyecto deberá cumplir lo que se establece en el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, de Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

Para las zonas de comedor y para la cocina y sus anexos se preverá lo indicado al respecto en el Real Decreto 3484/2000, de 29 de diciembre, *“por el que se establecen las normas de higiene para la elaboración, distribución y comercio de comidas preparadas,”* en la revisión vigente desde 09 de Marzo de 2011. Que se desarrolla en la GUIA DE PRÁCTICAS CORRECTAS DE HIGIENE PARA LA ELABORACION Y SERVICIO DE COMIDAS elaborada por la Direcció General de Salut Pública i Participació de la CAIB y publicada el 18 de agosto de 2003. Fundamentalmente en su “CAPITULO 4. Condiciones generales de los locales, equipos y utensilios”

3.4. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Se planteará el proyecto según principio de economía funcional, evitando espacios de superficies descontroladas o que no estén dentro del programa, que obligan a los trabajadores a mayores desplazamientos y encarecen el coste de la obra y su mantenimiento.

Se plantearán soluciones específicas sobre sostenibilidad de recursos de agua, energía, materiales y residuos, para conseguir que los edificios tengan el menor impacto ambiental posible considerando las características de la isla de Mallorca y el entorno donde se sitúa.

La residencia será un inmueble de inercia térmica alta, para reducir las demandas de las zonas de ocupación permanente. Tiene demanda de calefacción en invierno y aire acondicionado en el verano en zonas de estar, circulaciones y zona de gestión y atención. Las habitaciones deberán garantizar la

renovación del aire, aunque no es recomendable que dispongan de aire acondicionado directo sobre los usuarios.

Todas las estancias de la residencia habitables tendrán iluminación y ventilación natural; habitaciones, salas, despachos, cocinas, lavandería. Las zonas comunes tendrán también ventilación natural y si es posible cruzada. En la zona residencial y en los espacios de uso colectivo se diseñarán los ventanales facilitando las vistas al exterior a personas que deban permanecer en cama o en sillas de ruedas.

Las vidrieras deberán ser en su mayoría practicables y deben permitir su limpieza fácilmente desde el interior o desde el exterior sin requerir operaciones especializadas. Se preverán soluciones exteriores para el control excesivo de la radiación solar, como arbolado, persianas, parasoles, toldos, etc.

En la elección de los materiales y las instalaciones se tendrá en cuenta que las características técnicas propias garantizan durabilidad con un criterio de gasto mínimo en la conservación. Por lo tanto se estudiará el sistema constructivo de forma que genere un buen envejecimiento del inmueble y un plan de mantenimiento sencillo y económico. Los materiales deben garantizar una calidad y durabilidad óptima y un fácil mantenimiento, limpieza y desinfección.

Los pavimentos generales deberán ser duraderos, de fácil limpieza, pero no en exceso pulidos por el riesgo de resbalones y reflejos molestos. En las salas de rehabilitación gimnasio, etc. los pavimentos serán cálidos, evitando los pavimentos pétreos.

Las partes principales de las instalaciones serán registrables, tanto en vertical como en horizontal, mediante sistemas que no se dañen por las sucesivas manipulaciones.

El sistema de climatización se escogerá en función de las condiciones climáticas, de la accesibilidad a los combustibles y a la optimización de los parámetros de coste/consumo/confort.

En las zonas de baños y húmedas las paredes no podrán ser de cartón yeso, y las paredes tendrán que estar alicatadas de suelo a techo.

En los baños adaptados se garantizará la evacuación rápida del agua mediante una pendiente continua en todo el baño y con recogida mediante canaleta en el lado opuesto a la puerta, no mediante sumideros.

4. PROGRAMA

Se define a continuación el programa de la residencia según las áreas definidas en el punto 3.1. de los presentes pliegos:

- 4.1 - Área de dirección y administración
- 4.2 - Área residencial y espacio sociocultural
- 4.3 - Área de servicios generales
- 4.4 - Área de servicios específicos
- 4.5 - Área de recreo

- 4.6 - Área de personal
- 4.7 - Área de servicios e instalaciones de la residencia

4.1. ÁREA DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

Esta área comprende los espacios destinados a la recepción de usuarios y familias y la dirección y administración de la residencia.

Área de dirección y administración:	sup. recomendada	sup. mínima
Vestíbulo	45 m ²	
Sala polivalente	30 m ²	
Recepción	10 m ²	
Despacho administración	25 m ²	
Despacho dirección	14 m ²	8 m ²
Sala reuniones	16 m ²	
Coordinador	10 m ²	
Archivo general	10 m ²	
Servicios higiénicos adaptados (H+M)	16 m ²	

El acceso a la residencia deberá ser a través de un espacio exterior cubierto que permita esperar a la apertura de puertas sin mojarse en caso de lluvia con dimensiones suficientes para 5 personas con movilidad reducida.

El acceso a la residencia estará formado por:

El vestíbulo, la recepción y la sala polivalente.

Desde la recepción se tendrá una visión directa de la puerta de acceso y es desde donde esta será controlada. La apertura de puertas tendrá que ser automática y activada desde el mostrador por el personal de recepción. El mostrador será adaptado a personas con movilidad reducida. Desde recepción se desvían las llamadas telefónicas a la residencia y es donde se encuentra la central de teléfono y también los avisos de megafonía. Deberá disponer de armarios para almacenamiento de documentación.

La sala polivalente será de uso tanto para las familias como usuario y personal del centro, pudiéndose utilizar tanto como sala de estar, sala de televisión, para reuniones familiares o de trabajo. Esta sala deberá estar próxima a la entrada, para permitir su utilización con independencia de la vida diaria de la residencia.

El vestíbulo y recepción será un espacio de esquema muy claro y sencillo, origen de las circulaciones principales de distribución y acceso a los núcleos verticales de comunicación.

La zona de administración deberá estar cerca del vestíbulo general y estará formada por:

El despacho de administración donde tendrá que haber espacio para cuatro puestos de trabajo, dos personas de administración, el encargado de compras y la gobernanta de la residencia. También deberá haber espacio para muebles de archivo.

El despacho de dirección es para el director de la residencia, estará equipado con una mesa dotada de ordenador, una mesa para pequeñas reuniones y un mueble de archivo.

Una sala de reuniones para la dirección y administración del centro para reuniones de equipos de trabajo de 6-8 personas. También podrá usarse como sala de gestión y trámite con los usuarios del

centro y sus familiares. Estará equipada con una mesa de reuniones de 8-10 personas y estanterías auxiliares.

El despacho de coordinador estará equipado con una mesa dotada de ordenador, una mesa para pequeñas reuniones y un mueble de archivo. Deberá estar cerca del despacho del director.

EL archivo general, es una sala donde se centralizarán todos los documentos administrativos, y los expedientes de los residentes. El acceso a esta sala será restringido y controlado.

Servicios higiénicos

El acceso a la residencia y la zona administrativa dispondrá de un servicio higiénico adaptado de inodoro y lavabo para mujeres y otro para hombres. Estos servicios serán utilizados fundamentalmente por los trabajadores del área de administración y gerencia, así como las visitas.

4.2- ÁREA RESIDENCIAL Y ESPACIO SOCIOCULTURAL

Área residencial - Habitaciones:	sup. recomendada	sup. mínima
Habitación individual con aseo con ducha.	16 m ²	12 m ² + baño
Habitación doble con aseo con ducha.	24 m ²	16 m ² + baño
Baños geriátricos en planta.	12(1ud/módulo)	1 ud/40 resid
Salas de convivencia/sociocultural. (En salas independientes mínimo 30 m ²).	52 m ²	1,80 m ² /resid
Unidad de control	25 m ²	
Almacén de material	5 m ² (por cada módulo de 20 usuarios)	
Oficio de limpieza	8 m ² (por cada punto de control)	
Oficios de ropa sucia	5 m ² (por cada módulo de 20 usuarios)	
Oficios de ropa limpia	5 m ² (por cada módulo de 20 usuarios)	
Aseos de personal y de zonas comunes	4m ² + 4m ²	

Criterios generales

La Residencia se compone de los espacios conformados por las habitaciones y sus servicios de apoyo. Las 100 plazas de residencia se dividirán en módulos de 20 plazas, estas se recomienda se distribuyan en 16 habitaciones individuales y 2 habitaciones dobles.

Cada habitación tendrá asignado un baño con ducha que permita su utilización cómoda mediante silla de ruedas, tanto para los usuarios como para los trabajadores que les ayuden. Será imprescindible garantizar que todas las personas que puedan usar el baño de manera autónoma, dispongan de todas las ayudas técnicas necesarias para su uso y para realizar las transferencias que sean precisas desde las sillas de ruedas. Se garantizará la evacuación rápida del agua dando una pendiente a todo el baño y haciendo la recogida mediante canaleta situada en la pared opuesta al acceso al baño. Todos los baños deberán disponer de avisador con alarma conectados al punto de control.

A parte de los baños de cada habitación por cada modulo de 20 usuarios deberá haber 1 baño geriátrico, que se situará en la zona de habitaciones acortando al máximo los recorridos desde estas y sin tener que pasar nunca por las salas comunes.

Además de los dormitorios y los baños, los módulos dispondrán de salas de convivencia/socioculturales o salas de día. Estas salas tendrán zonas diferenciadas: de comedor, salas de terapia ocupacional, sala de lectura y otras actividades, salas de estar y de TV y espacios para que

los residentes puedan recibir las visitas fuera de las habitaciones. Se valorará el hecho de que exista una zona de mesas que puedan reservarse únicamente de comedor y que se pueda limpiar sin que altere los recorridos de paso de los usuarios.

Estas salas de día no deberán cerrarse en superficies inferiores a 30 m² ni disponer de ambientes no diferenciados mayores de 80 m².

Estos espacios se plantearán centrados y tutelados desde los servicios de atención y control.

A parte de las zonas para comer incluidas en los módulos de habitaciones se ha de prever la creación de un comedor general para todas las personas que puedan hacer uso de él, ya que las salas de comedor más pequeña en las zonas de dormitorios serán para aquellas personas que por su situación de deterioro o por otros motivos especiales necesiten de una estancia mas recogida. Se debe prever un total de 2m²/usuario de superficie de comedor, entre los situados por módulos que deberán estar señalizadas y el comedor general que deberá tener 100 m² aproximadamente.

Lo mismo pasa con las salas de estar y televisión aunque por cada módulo haya previstos espacios para convivencia se tendrá que prever una sala común de 60 m² aproximadamente, esta deberá estar preferentemente en planta baja o dando a una terraza protegida del sol.

Tanto el comedor como la sala deberán estar contiguos y dotados con un baño geriátrico y servicios higiénicos para ambos sexos.

Se recomienda un ancho de pasillo de 1,50m como mínimo y 1,80m como máximo. Las puertas de entrada a las habitaciones deberán tener un paso libre de 1,05m al igual que la de los baños geriátricos para poder pasar con camas.

Los almacenes y oficios de ropa limpia y sucia y los baños para personal deberán estar cerca de los puntos de control.

Cuando se unan varios módulos de 20 plazas cada uno, los espacios de convivencia y punto de control se podrán unificar, manteniendo las superficie mínima establecida para los espacios de convivencia 1,80m²/residente , valorando positivamente esta solución por la optimización de recursos personales y de espacios que supone.

A continuación se establecen las especificaciones concretas de cada una de las piezas:

Dormitorios

Son las piezas donde el usuario duerme y mantiene su privacidad, atendido por el equipo cuidador del módulo.

Las habitaciones estarán completamente adaptadas para personas con movilidad reducida.

Las camas serán clínicas y articuladas con manipulación eléctrica.

Se preverá un espacio en planta de 100x200 cm que corresponde a un somier de 90x190 cm añadiendo las barandillas, el cabezal y el pie. Habrá un armario, si es posible, empotrado de medidas mínimas 80x60cm interiores con altillo.

Además se preverá un espacio para el siguiente mobiliario:

- mesilla de noche de 40x40 cm. con cantos redondeados
- mesa móvil para escribir y/o comer.
- sillón o silla con brazos y reposa cabezas.

Existirán timbres avisadores conectados con el control de planta:

- junto al cabezal de la cama.
- en la zona del inodoro que pueda ser manipulado por una persona que se haya caído al suelo.

Se preverá una toma de TV pensando en la visión de ésta desde la cama.

Dos niveles de iluminación artificial con mandos junto a la puerta de acceso y junto al cabezal de la cama:

- iluminación general de la habitación.
- iluminación semi-clínica, sobre la cama, mediante aplique en la pared que permita la lectura.
- luz de posición.

En la habitación deberá poder entrar una camilla de 76x190cm y colocarse en paralelo a la cama, permitiendo los movimientos del cuidador cuando moviliza al residente.

Se colocará la cama de manera que desde ésta se vea fácilmente el exterior.

En las habitaciones dobles debe haber un espacio mínimo de 100cm entre camas.

Salas de convivencia

El personal de cuidados de la planta tendrá un fácil control visual sobre estos espacios. Se evitará, sobretodo, tener salas de estar cerradas alejadas del módulo de gestión del control.

Se procurará que los ambientes del estar se sitúen en las zonas de mejor asoleo y vistas y siempre que sea posible se trasladarán estos espacios al exterior, mediante terrazas soleadas y protegidas del aire. El dimensionado y la disposición del mobiliario tendrá en cuenta que todos los usuarios pueden llegar a utilizar silla de ruedas.

Una de las zonas de estar tendrá toma de TV.

La zona de comedor podrá ser utilizada como sala de terapia ocupacional, tendrá así un armario donde guardar los utensilios, un fregadero con encimera para trabajos más delicados. Aunque como se ha mencionado antes se valorará que se pueda mantener una zona de mesas únicamente como comedor.

Se preverán uno o dos espacios en los que el residente pueda recibir visitas fuera de las habitaciones, en condiciones de protección de intimidad que el uso requiere. Estos espacios se pueden plantear como prolongación de las salas de día y otras salas de actividad o bien como espacios independientes.

Se deberá prever un office cercano a la zona prevista para comer equipado con: un fregadero, una nevera doméstica de 200 litros (60x60x120cm) y un armario de almacenaje de cubiertos y utensilios de cocina, podría asimilarse a una pequeña cocina (sin zona de cocción) situada junto a la sala comedor o incorporada al mismo como un mueble de servicio.

Baños geriátricos comunes

Estarán equipados con lavabo, un inodoro y una ducha geriátrica.

Se dimensionarán adaptados para personas de baja movilidad y además se preverá que en la zona de baño se pueda maniobrar de manera cómoda con una litera-ducha de 76x190 cm. Deberá existir espacio suficiente para que los trabajadores puedan lavar a una persona cómodamente tanto en la litera como en la propia ducha con o sin silla destinada a este fin.

El suelo de estos baños estará totalmente impermeabilizado, el acceso a la ducha será sin escalones y se garantizará una correcta evacuación del agua, ya sea con la formación de pendientes o con la formación de una cubeta y una rejilla a nivel del pavimento.

Unidad de control

Es el espacio destinado al control y gestión de la planta. Estará situado cerca del vestíbulo de acceso a la planta y tendrá un fácil control visual sobre el mismo, sobre los pasillos y sobre las zonas de estar.

Debe disponer de los siguientes elementos:

Un mostrador con el cuadro centralizado de avisadores de alarma de los dormitorios y de los baños en planta. Dispondrá de espacio de trabajo con línea de teléfono interior y exterior a través de una centralita general del edificio y conexión a la red informática.

Espacio destinado al control de medicamentos con carro o botiquín con una casilla diferenciada para los medicamentos de cada usuario.

Sala de descanso para el personal de planta con zona para comer y espacio para las taquillas de los trabajadores, deberá haber un pequeño office equipado con un microondas y espacio para una cafetera.

Almacén en planta

Almacén para las grúas, sillas de ruedas, camillas, etc. de planta deberá estar próximo al control de planta.

Oficio de limpieza

Estará equipada con: un lavadero especial para el lavado de cuñas (50x100cm), un armario o cajonera para almacenar las cuñas, un vertedero para la limpieza general de la planta, un armario para los productos de limpieza y espacio para un carro de limpieza (45x120cm).

Oficio de ropa limpia y oficio de ropa sucia

El oficio de ropa limpia es el almacén para la ropa limpia de cama, baños, mantelería.. de la residencia. Deberá estar equipado con estanterías

El oficio de ropa sucia es un almacén para guardar los carros de recogida de ropa sucia (45x90cm)

Aseo de personal y zonas comunes

Son para uso general de la planta, relacionado con la unidad de control y próximo a las zonas de estancia y a los comedores. Serán de uso público para ambos sexos, que constarán de un inodoro y un lavabo para cada sexo.

4.3- ÁREA DE SERVICIOS GENERALES

Área Servicios Generales:	sup. recomendada	sup. mínima
Cocina. - Distribuida de acuerdo a la normativa específica	120 m2	60 m2
Lavandería. - Área de lavado - Sala de Plancha - Almacén de ropa limpia - Almacén de ropa sucia	60 m2	
Almacén general	25m2	0,45 m2/5 resid
Almacén de limpieza	12m2	
Cuarto de basuras	12m2	

Cocina

La cocina dará servicio a los usuarios de la residencia. Se dimensionará y equipará para producir una 112 menús diarios, de desayuno, comida y cena.

Se estructurará previendo:

- zona de cámaras (20 m2)
- almacén para alimentos (20m2)
- cuarto frío
- zona para manipulación de alimentos
- área de cocinado organizado en isla.
- zona de para los carros calientes

- Zona de lavado a mano y con lavavajillas
- zona para los carros sucios

Se estima de la superficie total de la cocina, de 60 m2 para el área de cocinado, cuarto frío y zona de manipulación de alimentos, y 60 m2 para el resto.

La cocina tendrá ventilación e iluminación directa al exterior en la zona de cocinado.

Las cámaras se situarán junto al almacén de alimentos, y constarán de dos cámaras frigoríficas para carne y verduras y dos arcones de congelados. A continuación de estas cámaras se colocará el cuarto frío y la zona de manipulación de alimentos.

Lavandería

Contendrá una dotación tipo de:

- 2 Lavadoras de alta centrifugación de 22 Kg.
- 1 lavadora de alta centrifugación de 12 Kg.
- 1 columna de lavadora-secadora semi-industrial de 6 Kg.
- 2 secadoras de 22 Kg. alimentadas a gas.
- 1 lavadero de 60x120cm.

Tendrá ventilación e iluminación directa al exterior y se estima una superficie útil de 25 m2.

Se introducirá el sistema de recogida de ropa sucia desde planta con tolvas verticales (sin que existan codos mayores de 30°) que vayan desde cada modulo de habitaciones a la planta donde esté ubicada la lavandería.

Sala de plancha

Debe estar situada junto a la lavandería puede concebirse como una sola sala conjunta con esta y estará equipada con:

- 1 plancha industrial de 150 cm alimentada a gas.
- 1 mesa de plegado de ropa de 105x180cm.
- 1 máquina de coser semi-industrial.
- 1 máquina de etiquetado de ropa
- 2 planchas domésticas.
- 1 mesa auxiliar de trabajo.
- 1 estantería de clasificación.

Tendrá ventilación e iluminación directa al exterior y se estima una superficie útil de 25 m².

El resto de la superficie será para el almacenaje de ropa limpia y ropa sucia que podrá hacerse en almacenes diferenciados o dentro de las salas de lavandería y plancha en estanterías

Almacén general

Se deberá prever ese almacén para guardar la ropa de los usuarios, la ropa general de fuera de temporada y la dotación de ropa general de reserva de la ropa de hogar de la residencia. En las zonas de las habitaciones existen también zonas de almacenaje.

Almacén limpieza

Servirá como almacén de los productos y utensilios de limpieza desde el que se suministrará a los oficios de cada modulo.

Deberá estar equipado con estanterías, un vertedero y prever espacio para guardar 2 carros de limpieza.

Cuarto de basuras

Se preverá un espacio o sala muy bien ventilada de forma natural para los contenedores de basura antes de trasladarlos al punto de recogida de los servicios municipales. La clasificación de los desechos se hará de forma separativa para facilitar su gestión y reciclaje.

Se situará cerca de la entrada de servicio y de fácil acceso desde la zona de la cocina.

Estará dotado de un punto de agua y de un desagüe, con las paredes alicatadas y el suelo impermeabilizado de manera que se pueda usar como zona de limpieza de contenedores.

Estos servicios generales se podrán ubicar en la planta sótano del edificio siempre que se proyecten de forma que tengan ventilación e iluminación directa al exterior.

4.4- ÁREA DE SERVICIOS ESPECÍFICOS

Área Servicios Específicos:	sup. recomendada	sup. mínima
Terapia ocupacional	20 m ²	
Fisioterapia y rehabilitación	50 m ²	
Despacho consultas médico	10 m ²	
Sala de curas	10 m ²	
Despacho Trabajador social	10 m ²	
Despacho Psicólogo	10 m ²	
Farmacia	10 m ²	
Habitaciones habitables en enfermería	12m ² habitación+4m ² baño	5% de plazas
Unidad de control		
Peluquería y podología	18 m ²	
Servicios higiénicos adaptados H/M.	4 m ² +4m ²	

Esta área comprende los espacios destinados a prestar servicios y tratamientos específicos.

Terapia ocupacional

Es una sala destinada a realizar talleres varios, contendrá:

- Un armario de material de trabajo
- Dos mesas centrales componibles de 120x 320cm
- Un tablero lateral para trabajos individualizados
- Una encimera con fregadero
- Un espejo

Será una sala muy bien iluminada y ventilada directamente al exterior. Y con acceso la zona exterior de la residencia

Sala de fisioterapia y rehabilitación

Sala para programas de mantenimiento de la motricidad individual o colectiva.

Se equipará como un pequeño gimnasio, y contendrá equipos para la rehabilitación individualizada (poleas, paralelas, bicicleta, espalderas, etc.), por lo que habrá que prever paramentos suficientes para anclar los equipos.

En un lateral existirá un espacio para el fisioterapeuta con una litera de masajes y un lavabo. Esta parte será separable del resto mediante una cortina o cerramiento plegable.

La iluminación y ventilación será natural y directamente al exterior.

Despacho médico, terapeuta ocupacional y psicólogo

Son despachos equipados con una mesa y dos sillas para la visita, el despacho del médico deberá tener un lavamanos. Se situarán cerca del vestíbulo general junto a los servicios del área de administración.

La iluminación y ventilación será natural y directamente al exterior.

Sala de curas

Estará equipada con una mesa y dos sillas para visitas, un armario con llave para los medicamentos y los utensilios clínicos y una camilla de exploración. Deberá disponer de un lavamanos con agua fría y caliente.

La iluminación y ventilación será natural y directamente al exterior.

Farmacia

Se deberá prever un despacho para la preparación y manipulación de los medicamentos, con una mesa de trabajo, un lavabo, botiquín o carros con una casilla diferenciada para los medicamentos de cada usuario y armario cerrado para control de medicamentos.

La iluminación y ventilación será natural y directamente al exterior.

Habitaciones con capacidad de habilitar en plazas de enfermería y unidad de control

Estas habitaciones están dentro del área de servicios específicos pero su situación es en las áreas de habitaciones.

La unidad de control son los puntos de control de cada modulo y estas habitaciones que son 5, se colocarán al lado de los puntos de control en habitaciones. Será como una habitación individual más pero al lado de los puntos de control de planta. Si se unen módulos de 20 usuarios, se deberá respetar este número de habitaciones en total 5.

Estas habitaciones deberán estar dotadas de tomas para la salida de oxígeno e insonorizadas.

Peluquería y podología

La zona de peluquería estará equipada con un tablero-espejo para dos plazas, dos secadores de pie y un equipo de lava cabezas. Se utilizará como peluquería de hombres y de mujeres.

Deberá habilitarse un espacio con un asiento de podólogo y el equipo clínico complementario. En un rincón habrá una zona donde el paciente se podrá descalzar.

Dispondrá de un punto de agua con un lavabo.

Servicios higiénicos de apoyo

Se dispondrá de una dotación de servicios higiénicos adaptados formada por una unidad de inodoro y lavabo para mujeres y otra igual para hombres.

4.5- ÁREA DE RECREO

La residencia tendrá que contar con un área de esparcimiento exterior que permita el paseo de los usuarios, ha de estar totalmente adaptado y contralado para que los usuarios puedan salir sin peligro de abandonar el recinto vigilado. Se preverá espacios exteriores de pequeñas dimensiones para un mejor control y mayor acogimiento. También se preverá un espacio para parque infantil para las familias.

4.6- ÁREA DE PERSONAL

Área Personal:	sup. recomendada	sup. mínima
Sala de descanso y comedor	20 m ²	
Sala reuniones	12 m ²	
Vestidores y servicios higiénicos	60 m ²	
Aula de formación/sala polivalente	40 m ²	

Son las dependencias para la utilización de los trabajadores que prestan servicio en el centro.

La dotación general de este tipo de servicios cumplirá con la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo, en consecuencia se dimensionará el conjunto a razón de 2 m² por trabajador de turno simultáneo en cuanto a dotaciones de espacio y puntos de servicio. En cuanto a la disponibilidad de una taquilla de guardarropa y objetos personales se preverá una unidad por trabajador sin atender a la simultaneidad.

Las zonas de descanso y comedor del personal de planta se situarán en el control de cada módulo.

Para el personal de administración, dirección, cocina, lavandería y limpieza existirá una zona también de descanso y comida cerca de los vestuarios de 20m². Estará equipada con un mesa y un office igual que los del punto de control.

Vestidores y servicios higiénicos

Se situará centralizada la dotación de vestidores y servicios higiénicos correspondiente al personal de servicios y al personal de atención directa.

Se distribuirá de la siguiente forma

Servicios higiénicos y vestidores femeninos:

- un espacio para cambiarse con un banco, 20 taquillas, 3 lavabos y espejo
- tres duchas una adaptada
- tres inodoros uno adaptado

Se estima una superficie útil para estos espacios y servicios de 30 m².

Servicios higiénicos y vestidores masculino:

- un espacio para cambiarse con un banco, 20 taquillas, 3 lavabos y espejo
- tres duchas una adaptada
- dos inodoros uno adaptado
- dos urinarios

Se estima una superficie útil para estos espacios y servicios de 30 m².

Las zonas de vestidores de hombres y mujeres serán separadas.

Aulas de formación/sala polivalente

El aula deberá disponer de mesas para formación, equipos informáticos y una zona de biblioteca

Se ha de prever la proximidad de unos aseos de apoyo.

El area de personal se podrán ubicar en la planta sótano del edificio siempre que se proyecten de forma que tengan ventilación e iluminación directa al exterior.

4.7- ÁREA DE SERVICIOS E INSTALACIONES DE LA RESIDENCIA

Área servicios e instalaciones de la residencia :	sup. recomendada	sup. mínima
Equipamiento Informático - Rac	6 m2	
Instalaciones generales	60 m2	
Servicio de mantenimiento	37 m2	

Equipamiento informático – RAC

Se contemplará la previsión de la red informática en todos los despachos, control de entrada y lo diferentes controles de módulo, además de aulas con previsión de proyección audiovisual o con ordenadores.

Cada punto informático se compondrá de los elementos necesarios para el correcto funcionamiento y para cumplir la normativa vigente.

Los armarios de comunicaciones metálicos con puerta de vidrio para ubicar los dispositivos de red routers.

Salas de instalaciones

Conjunto de salas y armarios que contienen los elementos de inicio de redes de instalaciones del inmueble.

Según la norma básica que afecta en cada caso, se preverán las salas técnicas correspondientes a los equipos de calderas de calefacción y de agua caliente sanitaria con los acumuladores correspondientes, a los equipos de elevación y sobrepresión de agua, a los elementos primarios de suministro y tratamiento de agua, gas y electricidad y al equipo de un grupo electrógeno de emergencia.

El equipo electrógeno deberá tener prevista la potencia necesaria para que, en caso de fallo del sistema ordinario de alimentación eléctrica, se pueda mantener el funcionamiento de las cámaras frigoríficas, uno de los ascensores con capacidad para una litera, del alumbrado de emergencia y del orden de un 12% del alumbrado ordinario de los módulos residenciales. En cada módulo residencial habrá dos dormitorios conectados al sistema del grupo electrógeno.

Se estima una superficie útil conjunta para armarios y salas de 60m2.

En esta estimación no se incluye la repercusión posible en caso de tener que reservar espacio, enterrado o en superficie, para una estación transformadora de gestión de la compañía de suministro. Por lo que se debe prever un espacio de 20 m².

Taller de mantenimiento

Sala para uso del personal de las empresas responsables del mantenimiento del centro.

Estará equipado una mesa para trabajos mecánicos de corrección de instalaciones, herramientas y estantes para reserva de materiales y piezas de repuesto.

Dispondrá de una mesa para un ordenador y un armario para control de documentación.

5. RESUMEN DE SUPERFICIES UTILES

ÁREA DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

VESTIBULO	45 m2
SALA POLIVALENTE	30 m2
RECEPCIÓN	10 m2

DESPACHO ADMINISTRACION	25 m2
DESPACHO DIRECCION	14 m2
SALA REUNIONES	16 m2
DESPACHO COORDINADOR	10 m2
ARCHIVO GENERAL	10 m2

SERVICIOS HIGIENICOS	16 m2
----------------------	-------

176 m2

CIRCULACIONES	35,2 m2
---------------	---------

TOTAL	211,2 m2
--------------	-----------------

ÁREA RESIDENCIAL SOCIOCULTURAL

MODULO DE 20 USUARIOS

	UD	SUP	
HABITACIONES INDIVIDUALES	16	12	192 m2
HABITACIONES DOBLES	2	20	40 m2
BAÑOS	18	4	72 m2

BAÑO GERIATRICO	1	12	12 m2
-----------------	---	----	-------

SALA CONVIVENCIA			52 m2
------------------	--	--	-------

UNIDAD CONTROL			25 m2
----------------	--	--	-------

ALMACEN DE MATERIAL			5 m2
---------------------	--	--	------

OFICIO DE LIMPIEZA			8 m2
--------------------	--	--	------

OFICIO DE ROPA SUCIA			5 m2
----------------------	--	--	------

OFICIO DE ROPA LIMPIA			5 m2
-----------------------	--	--	------

ASEOS PERSONAL Y COMUNES			8 m2
--------------------------	--	--	------

424 m2

CIRCULACIONES			85 m2
---------------	--	--	-------

TOTAL			509 m2
--------------	--	--	---------------

5 MODULOS			2544 m2
------------------	--	--	----------------

ÁREA SERVICIOS GENERALES

COCINA			120 m2
LAVANDERIA			60 m2
ALMACEN GENERAL			25 m2
ALMACEN LIMPIEZA			12 m2
CUARTO BASURAS			12 m2
			<hr/>
			229 m2
CIRCULACIONES			46 m2
TOTAL			275 m2

ÁREA SERVICIOS ESPECIFICOS

TERAPIA OCUPACIONAL			20 m2
FISIOTERAPIA REHABILITACION			50 m2
DESPACHO MEDICO			10 m2
SALA CURAS			10 m2
DESPACHO TRABAJADOR SOCIAL			10 m2
DESPACHO PSICOLOGO			10 m2
FARMACIA			10 m2
HABITACIONES ENFERMERIA	UD	SUP	
	5	16	80 m2
PELUQUERIA PODOLOGIA			18 m2
SERVICIOS HIGIENICOS			8 m2
			<hr/>
			226 m2
CIRCULACIONES			45 m2
TOTAL			271 m2

ÁREA DE PERSONAL

ZONA DESCANSO PERSONAL			20 m2
SALA REUNIONES			12 m2
VESTIDORES Y SERVICIOS HIGIENICOS PERSONAL			60 m2
AULA DE FORMACION SALA POLIVALENTE			40 m2
			<hr/>
			132 m2
CIRCULACIONES			26 m2
TOTAL			158 m2

ÁREA DE SERVICIOS E INSTALACIONES

EQUIPAMIENTO INFORMÁTICO	6 m2
INSTALACIONES GENERALES	60 m2
SERVICIO DE MANTENIMIENTO	37 m2
	<hr/>
	103 m2
CIRCULACIONES	21 m2
TOTAL	124 m2

NUCLEOS COMUNICACIONES VERTICALES

	UD	SUP	
NUCLEOS ESCALERAS	4	14,4	57,60
NUCLEO ESCALERA ASCENSOR			41,40

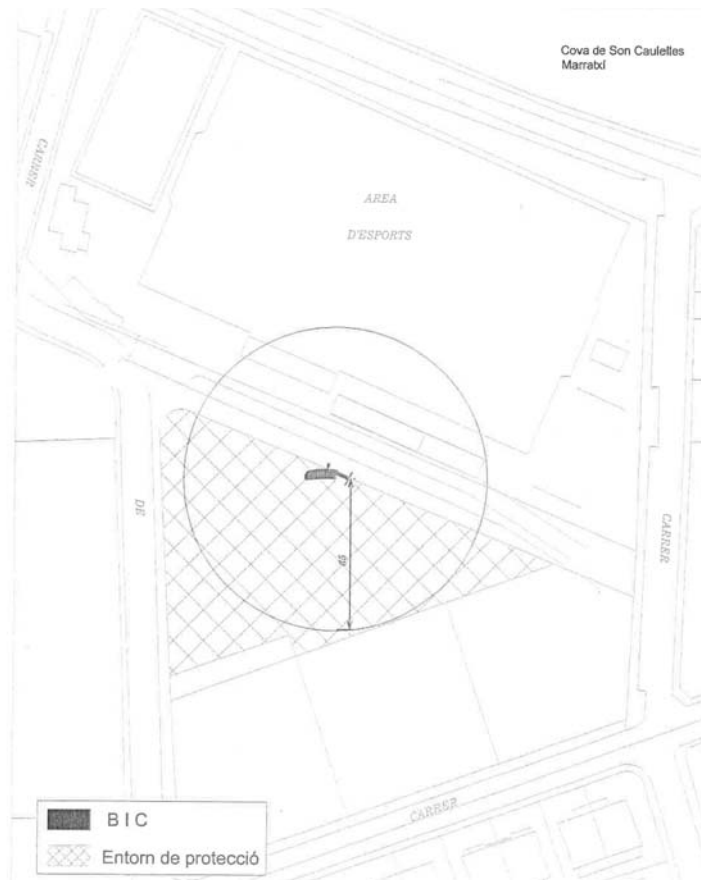
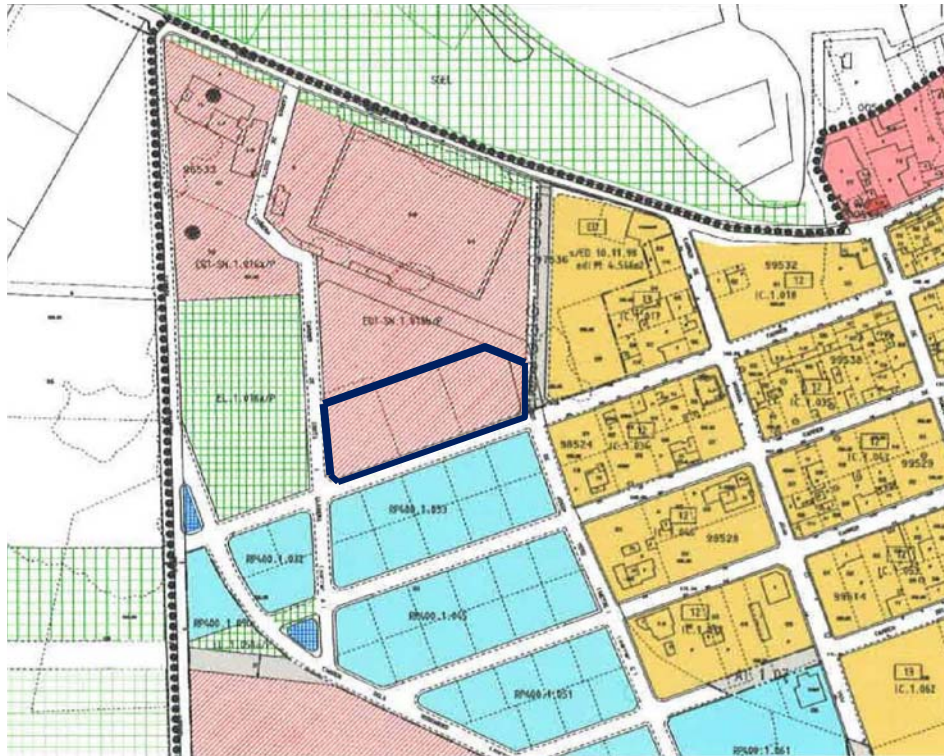
TOTAL	99 m2
--------------	--------------

COMEDOR	100 m2
SALA DESCANSO/ESTAR/TV	60 m2
BAÑO GERIÁTRICO	12 m2
SERVICIOS HIGIENICOS	8 m2

TOTAL SUPERFICIE RESIDENCIA	3.862 m2
------------------------------------	-----------------

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	4.442 m2
--	-----------------

6. INFORMACIÓ URBANÍSTICA



Nota

Los párrafos marcados en rojo son los que afectan directamente al uso o la parcela

Los párrafos marcados en azul son observaciones aclaratorias a tener en cuenta

Artículo 143. ORDENANZAS PARTICULARES ZONA EQUIPAMIENTOS(EQ)

1.-DEFINICIÓN: Esta normativa se refiere a las zonas donde se prevé equipamientos de carácter general.

2.-ZONAS: Se establecen dos zonas denominadas EQ1 i EQ2

EQ1: equipamientos en "illeta" completa

EQ2: Equipamiento ocupando parte de la "illeta", compatible con otros usos.

3.-CONDICIONES MÍNIMAS PARCELA

	EQ1	EQ2
Superficie mínima	2000 m	800 m
Fachada mínima	30m	20m

4.- PARAMETROS DE EDIFICACIÓN

	EQ1	EQ2
Altura máxima nº plantas	2	2
Altura máxima (m)	10	8
Altura total (m)	12	10
Ocupación máxima	50	60
Edificabilidad máxima	1m²/m²	1m ² /m ²
Separaciones	5	5(1)
Aparcamientos mínimos dentro parcela	(2)	(2)

Se podrán realizar como máximo 2 accesos de vehículos a la parcela, el resto del límite con el vial estará cerrado según normas.

(2) Se podrá ubicar en la zona de retranqueo de la edificación siempre y cuando quede un carril de circulación de ancho mínimo 5m, con un ancho mínimo de plaza de 2,5 m.

5.- RESERVA PARA RECINTOS DE CONTENEDORES: VER ART. 241

6.- CONDICIONES DE USO:

USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	SITUACIÓN
TALLERES	1,2,3	1,2	1,2
COMERCIAL	2,3	1,2,3,4,5	1,2,3,4
ADMINISTRATIVO	2,3	Todos	1,2,3,4
ES.PÚBLICOS	1,2,3	1,2	1,2,3,4
EQ. SOC-CULTURAL	1,2,3	Todos	1,2,3,4
EQ. DOCENTE	1,2,3	Todos	1,2,3,4
EQ. ASISTENCIAL	1,2,3	Todos	1,2,3,4
EQ. ADM-INSTITUC	1	Todos	1,2,3,4
EQ. DEPORTIVO	1,2,3	Todos	todas
EQ. SEGURIDAD	1	Todos	2,3,4
EQ. SANITARIO	1,2,3	Todos	1,2,3,4
EQ. RELIGIOSO	1,2,3	Todos	1,2,3,4
EQ. COMERCIAL	1,2,3	Todos	2,3,4
EQ. RECREATIVO	1,2,3	Todos	2,3,4
INST./SERV.	1,2	1,2	2,3,4
TELECOMUNICACIONES	1,2,3	1,2,3	1,2
APARCAMIENTOS VEHICULOS	1,2,3	Todos	1,2,3,4
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	1	Todos	5

TÍTULO VII. NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

CAPÍTULO I. NORMAS APLICABLES A TODOS LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN

Artículo 102. Cálculos de edificabilidad

1. La superficie de las plantas cerradas computará al cien por cien (100%).
2. La superficie de los porches computará al cincuenta por cien (50%) de su perímetro siempre y cuando la obertura del mismo sea superior a 1/3 de su perímetro y en los otros casos computará al 100%.
3. La superficie de las terrazas, balcones, patios descubiertos, sótanos destinados a aparcamientos o servicios de infraestructuras del edificio no computará en ningún tipo de edificación.

**Solo se puede considerar sótano cuando el pavimento de planta baja está al mismo nivel que el terreno natural. Si el*

pavimento de planta baja sobresale respecto del terreno natural se considera semisótano y por lo tanto es de aplicación el apartado 4, computando como superficie construida excepto 80m² útiles por aparcamiento i 15m² útiles para servicios de infraestructura.

4. En las edificaciones según regulación de parcela, en los semisótanos no se computará la superficie destinada a aparcamientos con un máximo de 80 m² útiles por vivienda, ni los servicios de infraestructuras con 15 m² útiles per vivienda.

Artículo 103. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

1. Por encima de la altura máxima únicamente se permitirán:
 - a) El forjado del techo de la última planta.
 - b) La formación de cubiertas planas y cubiertas inclinadas sin sobrepasar la altura total.
 - c) Los antepechos y barandillas con una altura máxima de uno coma veinte (1'20) metros sobre el pavimento.
 - d) La caja de escalera sin sobrepasar la altura total del edificio y con una superficie máxima construida del rellano de acceso a la cubierta de cuatro (4) m².
 - e) La maquinaria del ascensor, si hubiera, de dimensiones tales que su superficie no superará en dos (2) m² a la mínima exigida per la normativa reguladora.
 - f) Las torres de refrigeración que ocuparan la superficie estrictamente necesaria para ubicar las instalaciones que, por razones técnicas, se hayan de ubicar al aire libre.
 - g) Antenas, chimeneas, conductos de aireación, artefactos captadores de energía solar.
 - h) Los elementos de cerramiento de los elementos relacionados en el apartado 2.
 - i) Los armarios de instalaciones, con las dimensiones mínimas requeridas para la compañía suministradora. La normativa técnica vigente.
2. Les tuberías, torres de refrigeración y depósitos tendrán de quedar ocultos de vistas des de la vía pública.
3. Todos los paramentos verticales visibles desde la vía pública tendrán de estar convenientemente decorados acorde con la fachada del edificio.

4. Todos los elementos situados por encima de la cubierta general del edificio, tendrán de estar agrupados, en lo que sea posible.

Artículo 108. Cuerpos y elementos salientes sobre vía pública o espacio libre público

1. Ningún cuerpo o elemento de un edificio, tanto si forma parte de el como si se trata de instalación adosada a su fachada, podrán volar sobre el vial o espacio libre público a altura inferior a tres coma cincuenta (3'50) metros sobre la rasante de la acera y cuatro (4) metros sobre la rasante de la vía cuando esta carezca de aceras.
2. Las bajantes de agua, tanto pluviales como residuales, aunque sean de recogida de las procedentes de terrazas y balcones, se tendrán de colocar por el interior del edificio o empotradas en la pared de fachada a la primera planta, de forma que no resalten de esta ni sean visibles desde la vía pública. Podrán ser vistas a partir de la primera planta piso y superiores.
3. Los voladizos máximos sobre vial o espacio libre público vendrán determinados por la ordenanza específica. Así mismo la separación mínima de los cuerpos y elementos volados respecto a cualquier vertical trazada por el borde exterior del encintado de la acera existente delante del edificio tendrá que ser de ochenta(80) centímetros.
4. Quitando las voladas o cornisas, a cada propiedad el plano límite lateral de vuelo será un plano perpendicular a la fachada y separado de la medianera una distancia igual o superior al vuelo máximo permitido sobre el espacio público a la ordenanza de cada zona.
5. En los casos que estén permitidos los cuerpos volados cerrados y se realicen en la última planta piso de forma que lleguen al vuelo máximo permitido en las ordenanzas particulares de cada zona o instrumento de planeamiento que regule la ordenación detallada, se podrán realizar una volada de cubierta sobre estos cuerpos que no supere en más de cincuenta (50) centímetros este vuelo máximo.

CAPITOL III. NORMAS DE APLICACIÓN AL TIPO DE ORDENACIÓN PARA LAS EDIFICACIONES AISLADAS.

Artículo 130. Medición de altura en el tipo de edificación aislada

1. **La altura máxima de un edificio será la dimensión vertical medida a cada punto del pavimento de la planta baja des de la cota de este hasta la cota de la cara inferior del forjado de techo de la planta más elevada.** El valor límite de esta altura se establece en les ordenanzas particulares de cada zona.

2. En los casos en los cuales la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno natural, fraccionándose la planta baja en el nombre conveniente de partes, en cada una de estas se tendrá que cumplir independientemente la altura máxima según se define en el apartado anterior.

3. La altura total en ninguno de los casos podrá superar una línea imaginaria trazada paralelamente al terreno natural situada a 12 m del mismo.

4. Las cubiertas inclinadas podrán tener una altura de coronación dos (2) metros superior a la altura máxima del edificio. La diferencia de las alturas máxima y total del edificio, por lo tanto en ningún caso podrá ser superior a dos (2) metros.

Artículo 131. Adaptación del edificio al terreno

1. En el interior de las parcelas solo se permitirán los movimientos de tierras realizados con las finalidades de:

- a) Excavar el vacío al cual se han de construir sótanos, semisótanos, algibes (o cisternas), piscinas.
- b) Adaptar el edificio ó las terrazas de un jardín al terreno natural.

2. Las adaptaciones de la edificación al terreno natural se harán de forma tal que se eviten las grandes excavaciones y aportaciones de tierras. Con este fin, los desmontes y terraplenes a realizar a cada obra serán de similar magnitud.

3. En este tipo de edificación se denominará planta baja aquella planta o parte de planta el pavimento de la cual se encuentre situado como máximo un (1) metro por encima de las cotas del terreno natural en el perímetro de aquella, ya sean en superficie cerrada o en terrazas o porches, si el terreno es plano.

Si el terreno es inclinado, esta diferencia de cotas será como máximo uno coma cincuenta (1'50) metros por encima del terreno natural.

4. Se considerará que un terreno es plano cuando la línea recta imaginaria que une dos puntos cualquiera del terreno natural situados en la proyección del edificio o terraza disponga de una pendiente inferior al 10% respecto a un plano horizontal.

5. Cuando debido a excavaciones anteriores a la aprobación inicial de las presentes NN.SS., terraplenadas o a la existencia de edificaciones antiguas, no sea posible conocer las cotas del terreno natural, se tomarán como cotas de medición las de los planos municipal, i en caso de duda, aquellas vendrán determinadas por el Ayuntamiento.

6. En el espacio de reculada a medianera no se permitirá la realización de terraplenes o terrazas terraplenadas a una cota superior al nivel del terreno, salvo acuerdo con el propietario de la parcela colindante. En el caso de que en la nombrada parcela colindante existan terrazas terraplenadas se podrá construir hasta el nivel de estas, siempre que no superan en más de un (1) metro las cotas del terreno natural si es plano, y uno coma cincuenta (1'50) metros si es inclinado.

7. Para los accesos a los aparcamientos en sótano o semisótano es permitirá un frente máximo de 6 m. de ancho a nivel de las plantas antes nombradas.

8. Excepcionalmente, en las zonas RU400 i RP400, se permitirá realizar en el espacio de reculada con la medianera la rampa de acceso a garajes con una pendiente no superior al 20%, y un ancho máximo de 3m.

Artículo 132. Construcciones permitas por encima de la altura máxima.

1. Per encima de la altura máxima únicamente se permitirán:
 - a) El forjado del techo de la última planta.
 - b) La formación de cubiertas planas y cubiertas inclinadas sin sobrepasar la altura total.
 - c) Los antepechos, barandillas con una altura máxima de uno coma veinte (1'20) metros sobre el pavimento.
 - d) Antenas, chimeneas, conductos de aireación, artefactos captadores de energía solar.

Artículo 133. Superficie de ocupación y tratamiento de espacios libres de la parcela.

1. Es la superficie de la proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie comprendida entre las líneas externas de todas las plantas, hasta sótanos y semisótanos, incluyendo porches y cuerpos o elementos salientes. Se define como porcentaje respecto a la superficie total de la parcela.

2. Las piscinas no computaran como superficie ocupada de la parcela, aunque sí lo harán las construcciones en las cuales se ubiquen las instalaciones y maquinaria de estas, siempre que sobrepasen la rasante del terreno.

3. Los tratamientos de los espacios libres privados de parcela serán ajardinados y/o arbolados, al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

Se entenderá que un espacio está arbolado cuando exista una densidad mínima de un árbol cada cuarenta 40 m2.

Artículo 134. Separaciones o reculadas a linderos.

Salvo de ordenanza específica que lo permita, las separaciones obligatorias de los edificios según las presentes Normas regirán no solo por encima sino también por debajo del nivel de la planta baja. Salvo de indicación expresa en contra se mediarán desde la alineación de referencia hasta el borde de cualquier cuerpo o elemento de la edificación incluidos voladizos, Salvo las simples voladas de menos de cincuenta (50) centímetros de vuelo. Las separaciones indicadas en las ordenanzas de cada zona se consideraran como distancias mínimas.

Se excluyen de la obligación de la reculada a vial o espacio libre público las bombonas y depósitos cuando se construyan completamente enterradas respecto al terreno natural.

3. Cuando en parcelas inferiores a las mínimas, se justifique la imposibilidad de edificar con las separaciones a linderos establecidas, se autorizarán disminuciones de estas separaciones, siempre que se disminuya en igual proporción la altura máxima del edificio computada en metros. La separación mínima, en todo caso, será de dos (2) metros.

4. Las piscinas tendrán de respetar una reculada mínima de 3 m. respecto a linderos y viales.

5. En los espacios de reculada no se permitirá realizar construcciones, aunque se permitan los paretones, bancadas y macizo de separación de medianera.

6. No se podrán ubicar en el espacio de reculada, salvo del que señala el apartado 1. Las cajas de contadores salvo del caso de viviendas unifamiliares siempre que se sitúen en los cerramientos de separación, dispongan de nicho individual y no superen la altura máxima de cerramiento macizo permitido según el art.136.

7. En las parcelas con terreno inclinado en sentido descendente a partir del vial, se podrán realizar en el espacio de reculada pasarelas descubiertas, con una cota del pavimento la diferencia de la cuál respecto a la de la voravia sea como máximo de un (1) metro, que permitan el acceso directo al edificio a través de una planta superior a la baja.

El ancho máximo de estas pasarelas será de dos (2) metros bajo estas no es permitirá la ubicación de pilares ni de ningún elemento de obra, teniendo de quedar totalmente abiertas lateralmente y mantenerse el terreno natural sota ellos.

Article 135. Separaciones entre edificios de un mismo solar

1. La distancia entre cuerpos diferenciados de edificaciones en un mismo solar será igual o superior a dos tercios (2/3) de la altura máxima del cuerpo de edificación más alto.

2. Se podrá reducir la distancia determinada en el apartado anterior a la mitad de la altura máxima del cuerpo de edificación más alto y como mínimo a tres (3) metros, cuando en las fachadas enfrentadas del cuerpo de edificación correspondiente no obran espacios habitables que requieran iluminación y ventilación desde un patio de la categoría.

3. En todos los casos del presente artículo, las separaciones se mediran entre los cuerpos o elementos más salientes de la edificación.

Artículo 136. Cerramientos de separación en el tipo de edificación según regulación de parcela.

1. Los cerramientos de separación de las parcelas podrán disponer de una altura máxima de su parte maciza de uno coma veinte (1'20) metros en todos los puntos del terreno, pudiendose completar hasta una altura de dos (2'00) metros con cerramientos diáfanos del tipo reja metálica o cerramiento vegetal. Así mismo, se podran realizar un pórtico de acceso formado por pilastras de obra que no superen la altura total de 2,40m, ancho 2m fondo 0,60cm.

2. En terrenos inclinados se permitirán que puedan incrementar su altura de forma que ningún punto del terreno superen en más de cero coma cincuenta (0'50) metros las aturas señaladas en el apartado 1.

3. Los cerramientos de separación tendrán de quedar debidamente acabadas o realizarse con muros de piedra.

- a) En planta baja, deberá dejarse libre de edificación el espacio interior de parcela, en todo el ancho de la parcela y hasta su límite posterior, des de la máxima profundidad edificable. Se permitirá una construcción máxima de 25 m² para servicios auxiliares, adosada al límite posterior de la parcel.la, de altura máxima 2,2m.

CAPITOL VI- APARCAMIENTOS.

Artículo 224. Número de plazas a reservar

El número de plazas a reservar vendrá determinado por los siguientes módulos según los usos del edificio a construir:

superficie, descomptada la destinada a espectacle esportiu.

- Asistencial o sanitario. Una plaza por cada quince camas.

En el caso que en un mismo edificio existan varios usos, para encontrar el número de plazas a reservar se sumaran el número de plazas que resulten de cada uso, incluidos los respectivos decimales.

Artículo 225. Dimensión y situación de los aparcamientos

Las dimensiones máximas contenidas en el régimen de usos de cada zona para el uso aparcamiento de vehículos incluyen tanto los aparcamientos regulados en la presente Sección como los voluntarios, sean de uso público o privado.

Los aparcamientos se construirán en el interior del edificio en planta baja, sótano o semisótano o en área no edificable del solar.

Las plazas de aparcamiento que se puedan situar al aire libre en áreas no edificables del solar, podrán protegerse, en este caso, del asoleamiento mediante pérgolas ligeras cubiertas con vegetación i de altura total 2,20 m.

En el tipo de edificación según alineación de vial o espacio libre público, se podrá ocupar la totalidad del solar en sótano o semisótano, salvo del espacio de reculada de fachada en el tipo de edificación reculada, con la finalidad exclusiva de construir en ellos aparcamientos de vehículos de tipo turismo.

Artículo 226. Determinaciones de diseño

- 1. Plazas de aparcamiento. Se denomina plaza de aparcamiento al espacio rectangular destinado a aparcamiento de un coche. Su longitud o fondo mínimo será de cuatro coma treinta (4'30) metros y su ancho de dos coma veinte (2'20) metros.**

Los vehículos a situar en cada plaza no podrán sobresalir de los límites del nombrado rectángulo. En el rectángulo de cada plaza no se admitirán disminuciones de su superficie.

**Se deberá de cumplir la normativa más restrictiva entre el CTE, otra normativa técnica de obligado cumplimiento y las NNSS.*

CAPITOL VII. DOTACIÓN DE SERVICIOS.

Artículo 228. Dotación de agua potable

1. Toda vivienda deberá estar dotada del caudal de agua suficiente para los usos domésticos de sus habitantes.

2. Cuando exista red general al vial o espacio libre al cual da frente la parcela será obligatoria la presa a esta.

En todo edificio de nueva planta se dispondrá un contador para cada local además de los correspondientes a las viviendas. El recinto de medición o armario donde se alojan los contadores de agua se situarán en un lugar de fácil acceso y de uso común del inmueble, como puede ser la propia fachada de este, el muro de cerramiento del solar o el vestíbulo del edificio. Su emplazamiento se encontrará siempre a nivel de la planta baja, sin que sus puertas puedan abrir hacia rampas de garajes o lugares de paso de vehículos.

1. La reserva mínima será de un (1) m³ por vivienda o por cada cien (100) m² de edificación residencial. Para viviendas unifamiliares, pareadas y agrupadas la reserva mínima será de 10 m³ por vivienda. En vivienda unifamiliar se podrá dividir el aljibe indicado en el art. 229 (pluviales) destinando como mínimo 10 m³ para reserva de agua potable. Para usos distintos al residencial se deberá de justificar en el proyecto que se garantiza la continuidad de la actividad en caso de interrupción del servicio.

En todo caso, la reserva será superior a cinco (5) m³ para cada dos-cientos cincuenta (250) m² construidos destinados a usos distintos al residencial, con un máximo de 100 m³. *

****Se puede justificar una reserva menor garantizando una dotación mínima para contraincendios y que además garantice el suministro (1 o 2 días mínimo) en caso de corte del servicio.***

4. En el caso de no existir red pública de distribución de agua potable, se permitirá el suministro mediante aljibe. La reserva será como mínimo de diez (10) m³ por vivienda por cada doscientos cincuenta (250) m² construidos destinados a otros usos.
5. Distancia mínima del aljibe a los límites del solar, cinco (5) metros; a pozos absorbentes, diez (10) metros. No obstante en suelo residencial zonificado como a Urbana Jardín y en suelo industrial, se permitirá ubicar el aljibe en la zona de retranqueo de los viales.

Estas distancias se medirán horizontalmente desde el borde interior del aljibe, hasta el borde interior del pozo absorbente o hasta la medianera, entre sus puntos más próximos.

En el caso de solares de poco ancho se ubicarán sobre el eje del solar. En caso de existir red de alcantarillado no será obligatorio la reculada del aljibe respecto a medianeras.

Artículo 229. Regida de aguas pluviales

1. En todo proyecto de edificio de nueva planta que se sitúe en una zona con un tipo de edificación según tipo aislado, se tendrá que prever en la parcela un aljibe que permita la recogida de aguas pluviales para usos no potables cuando la superficie del espacio libre de edificación en la parcela sea superior a cien (100) m².
2. **La dimensión mínima de este aljibe tendrá de ser de cinco (5) m³ por cada cien (100) m² de superficie de espacio libre de parcela. En ningún caso la dimensión mínima obligatoria será superior a treinta (30) m³.**

Artículo 230. Desagüe de pluviales

1. Será obligatoria la conducción de las aguas pluviales procedentes de la cubierta del edificio al aljibe destinado a tal fin.
2. En los casos en los cuales no sea obligatoria la previsión de aljibe de recogida de aguas pluviales, de acuerdo con el art. anterior, el desagüe de las bajantes se hará en sumideros que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger esta clase de aguas, en el caso de que exista red de pluviales.
3. En caso de no existir alcantarillado urbano destinado a recoger las aguas pluviales delante del inmueble de que se trate, se deberán conducir por debajo de la acera hasta la cuneta.

Artículo 235. Evacuación de humos, vahos, gases y aire acondicionado

1. En toda nueva construcción se le prohíbe la salida libre de humos y la evacuación forzada de los vahos y gases diferentes del aire por fachadas, patios comunes, balcones, ventanas y otros huecos de ventilación similares, aunque esta salida tenga carácter provisional.
2. Las chimeneas o conductos de humos, vahos, gases y aire viciado deberán de efectuar la descarga a la atmosfera de tales productos un (1) metro por encima de la parte superior de cualquier hueco de ventilación de local, recinto o habitación situados a una distancia inferior a ocho (8) metros, ya sea del mismo edificio o de otros vecinos.

Cuando los conductos se sitúen en la cubierta o cubierta plana de edificios entre medianeras de nueva planta que se ubiquen entre edificios existentes de superior altura con huecos de iluminación y ventilación situados en los planos de fachada del vial y del patio de "illeta", se considerará una distancia inferior a cuatro (4) metros entre los conductos y los mencionados huecos de iluminación y ventilación, a los efectos de la obligación de descarga a la atmosfera al menos un (1) metro por encima de la parte superior de estos,

siempre que los conductos queden enfrentados a las medianeras de los edificios colindantes por la dimensión o situación de aquellos.

Artículo 241. Reserva para recintos de contenedores en determinados edificios

1. En los edificios o locales que se destinen al uso comercial o de establecimientos públicos y dispongan de una superficie superior a trescientos (300) m² e inferior a cinco mil (5.000) m² se deberá prever un recinto accesible desde la vía pública donde alojar los contenedores de residuos.
2. La superficie útil mínima de este recinto será de dos (2) m² por cada trescientos (300) m² de superficie de local.
3. **En los locales que se destinen al uso diferente al residencial y dispongan de una superficie mayor de ciento cincuenta (150) m² e inferior a trescientos (300) m² se deberá prever así mismo este recinto con una superficie útil mínima de cinco (5) m².**

CAPÍTULO IX. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 242. Condiciones generales de estética

A los sectores ya edificados, las nuevas construcciones habrán de responder, a su composición y diseños, a las características dominantes del ambiente urbano el cual se hayan de utilizar. Con el objetivo de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, se podrá exigir la aportación de fotografías del conjunto de las calles o plazas a las cuales aquellas den frente. A tal fin se pondrá especial atención en armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

Artículo 243. Fachadas

1. Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, voladizos, vuelos, zócalos, remarcados, etc.) entre la nueva edificación y las catalogadas o protegidas.
2. En los edificios de nueva construcción, la planta baja deberá componer sus huecos y materiales con el resto de la fachada. En las edificaciones existentes se procurara que las reformas en plantas bajas y locales comerciales se ajusten a la composición del resto de las fachadas y a las características ambientales y arquitectónicas del mismo edificio y de su entorno.
3. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con las condiciones de composición y materiales similares a las de la fachada principal.
4. Les cajas de escaleras, ascensores y recintos de instalaciones permitidos deberán de ser tratados en armonía con la fachada y utilizando materiales y colores semejantes.
5. **Ninguna instalación de refrigeración, aire acondicionado, evacuación de humos o extractores o antenas, podrán sobresalir del plano exterior de las fachadas ni perjudicar su estética. En cualquier caso, el tratamiento exterior deberá de ser de forma que queden integrados compositivamente en el resto de la fachada.**