PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS.

1.-Ubicación: Desde el punto de vista del requisito del Decreto 202/2000 de 17 de octubre sobre los centros de día para personas mayores dependientes el local deberá cumplir los siguientes requisitos:

"El lugar no será aislado, será saludable, no será ruidoso ni peligroso para la salud de los usuarios; y el entorno deberá estar bien iluminado. Deberá disponer de jardines o espacios exteriores amplios y accesibles para el paseo o para el acceso a plazas o jardines públicos."

En consecuencia, deberá valorarse su ubicación en una zona no aislada, así como la existencia de amplios parques o zonas adyacentes y su proximidad a los servicios urbanos.

2.1.- Distribución espacial: Desde el punto de vista del requisito del Decreto enunciado en el apartado precedente, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

"Aspectos generales

a) *Los accesos al centro de día desde el exterior estarán adaptados a los usuarios en silla de ruedas y al transporte adaptado, es decir, se colocarán rampas, ayudas técnicas, un resorte de acceso con una marquesina, etc.*
b) *Todos los espacios del centro se adecuaran a la situación particular de las personas usuarias y a las actividades que deban realizar. El centro se distribuirá por módulos en función del número y perfil de las personas usuarias.*
c) *Los centros de día para personas mayores dependientes deberán cumplir lo establecido en la normativa vigente en materia de accesibilidad en la Comunidad Autónoma del País Vasco."*

IDAZKARITZA – Tel . 943 857175 / Fax. 943 852140 – idazkaritza@azkoitia.net
AZKOITIKO UDALA – HERRIKO ENPARANTZA Z/G – 20720 AZKOITIA

En resumen, el local debería tener aparcamientos en la zona, siempre para poder reservar uno o dos de ellos, y que el acceso al local sea prácticamente recto. Asimismo, se preferiría disponer de cubierta o de algún elemento cubierto en la entrada, con el fin de proteger a los usuarios.

Ni que decir tiene que el local deberá cumplir con los criterios de accesibilidad.

Aunque el local no esté acondicionado, se preferirá que se encuentre a cota de la calle o que sea fácilmente adaptable para que las entradas y salidas del local se ejecuten sin ningún tipo de rampa o elemento.

1.2. Desarrollo técnico de las zonas básicas.

El Decreto al que se ha hecho alusión en los anteriores párrafos determina los requisitos y condiciones que ha de cumplir. A pesar de no ser una condición indispensable para la compra del local, se considera oportuno indicar la relación de zonas que deberían acondicionarse en el local, con el fin de justificar las superficies necesarias:

a) Zona de recepción y guardarropa.
b) Zona principal: La zona principal del centro se dividirá al menos en dos partes diferenciadas: una parte para las actividades y otra para el descanso. Ambos espacios deberán estar comunicados directamente, es decir, no existirán barreras arquitectónicas entre ambos ni de acceso al exterior, y deberán tener una superficie útil mínima de 4,5 metros cuadrados por plaza.
c) Baños y aseos para los usuarios.
d) Baño geriátrico:

   Ratio mínimo: Un baño geriátrico por cada 20 usuarios.

   Superficie mínima individual de 8 metros cuadrados.

   Cumplir todos los demás requisitos establecidos en el Decreto 202/2000.
e) Área de actividades profesionales. Se dispondrá de una oficina multiusos (recepción de usuarios y familiares, curas, consultas médicas, botiquín, etc.) con

IDAZKARITZA – Tel . 943 857175 / Fax. 943 852140 – idazkaritza@azkoitia.net
AZKOITIKO UDALA – HERRIKO ENPARANTZA Z/G – 20720 AZKOITIA

un lavabo y una camilla de reconocimiento de usuarios.

f) Comedor: Superficie mínima de 2 metros cuadrados por usuario, medidos en caso de utilización conjunta del comedor. Se establecerán un máximo e dos turnos. El servicio de cocina puede ser local o contratado. Si no hay instalación de cocina, se dejará un espacio para el office, que tendrá una superficie mínima que permita una correcta manipulación de los alimentos, así como prestaciones y servicios complementarios.

En conclusión, se propone una superficie mínima de 250 m2, priorizando los locales superiores a dicha superficie. Dado que en todo caso, la superficie de los locales condicionará el proyecto de ejecución, este procedimiento de adjudicación debería de centrarse en la búsqueda de las mayores superficies posibles.
En cuanto a los locales divididos en más de una finca deberán de ser contiguos.

2. Instalaciones: Las determinadas por el Decreto 202/2000. A pesar de no ser una condición indispensable para la adquisición del local, este deberá disponer de las siguientes instalaciones mínimas:

a) Instalación contra incendios:

Señalización.
Alumbrado de emergencia.
Dotación de extintores móviles.
Instalación de detectores y alarma.

b) Instalación eléctrica:

Deberá disponer de una instalación eléctrica adecuada, con protecciones especiales para los usuarios. Todos los enchufes deberán tener cubierta.
En particular, las salas de limpieza deberán disponer de un timbre, asociado a un puesto de control, preparado para conocer el origen de la llamada.

IDAZKARITZA – Tel . 943 857175 / Fax. 943 852140 – idazkaritza@azkoitia.net
AZKOITIKO UDALA – HERRIKO ENPARANTZA Z/G – 20720 AZKOITIA

c) Calefacción:

Se dispondrá de instalación de calefacción con las medidas de seguridad adecuadas. Se colocará cuando sea necesario en función de la temperatura ambiente para otorgar comodidad a usuarios y trabajadores.

d) Iluminación y ventilación.

e) Mobiliario.

f) Decoración.

g) Ascensores.

Este apartado también sirve para justificar las superficies establecidas en el punto anterior y para confirmar que se va a optar por locales superiores a dicha superficie. El Ayuntamiento podrá inspeccionar el local antes de materializar la compra y realizar las comprobaciones necesarias.

Asimismo, el Local deberá cumplir lo dispuesto en el Texto Refundido de las Normas Urbanísticas de Azkoitia en relación con la ventilación de los locales, es decir lo establecido en el art. 74. Dice así:

74. artikulua. Aireztapen eta errekuntza gaien hustuketa instalazioak.

1. Instalazioen baldintza orokorrak.

a. Aireztapen instalazioak: Kolektore orokorra duten aireztapen tximinien instalazioek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

— Kolektore bakoitzak gehienez ere zazpi (7) solairutarako balio izango du.

— Eroanbideak –kolektoreak nahiz banakakoak– bertikalak izango dira beren ibilbide guztian eta material erregaitzez eginikoak.

— Kolektoreak 400 cm^2-koak izango dira gutxienez eta banakako eroanbideak 150 cm^2-koak.

Artículo 74. Instalaciones de ventilación y evacuación de productos de combustión.

1. Condiciones generales de las instalaciones.

a. Instalaciones de ventilación: Las instalaciones de chimeneas de ventilación con colector general deberán cumplimentar las condiciones siguientes:

— Cada colector servirá a un máximo de siete (7) plantas.

— Los conductos –colectores y conductos individuales– serán verticales en la totalidad de su trazado y estarán construidos con materiales incombustibles.

— Los colectores tendrán una dimensión mínima de 400 cm^2 y los conductos individuales de 150 cm^2.

IDAZKARITZA – Tel . 943 857175 / Fax. 943 852140 – idazkaritza@azkoitia.net
AZKOITIKO UDALA – HERRIKO ENPARANTZA Z/G – 20720 AZKOITIA

— Eroanbideak kanpoko girotik termikoki babesturik egongo dira, tximiniaren aire-laster zuzena oztopatuko duten tenperatura galerak saihesteko.

— Errakuntza kea aterarazteko banakako eroanbideak ezin izango dira aireztapen kolektoreetara erantsi.

— Kolektoreak xurgagailu estatikoa izan beharko du amaieran.

— Instalazioak «Osasungarritasun eta aireztapen instalazioen» OAI-ATE delako Arau Teknologikoaren zehaztapenak edo hauen ordez ezar litezkeen xedapenak bete beharko ditu.

b. Errekuntza gaien hustuketa instalazioak: Ke eta gas hustuketarako instalazioek, suteetatik babesteko ordenantzetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte, baita beren berariazko araudia ere.

— Eraikuntza berrietan edo oso-osorik berritutako eraikinetan debekatua dago kea eta gasa fatxadetatik edo patioetatik hustutzea.

Tximiniak, banakakoak nahiz kolektiboak izan, estalkiraino igoko dira, eraikinen barnealdean ipini beharko direlarik.

Tximiniak, gutxienez, teilatu hegalak baino 2,00 metro gorago eta/edo teilatu gailur, horma edo 10,00 m baino gertuagoko edozein oztopo baino metro bat (1,00 m) gorago azkenduko dira.

— Lehendik dauden eraikinetan, tximinia teilaturaino jartzea ezinezkoa denean, fatxadara edo patiora eginiko hustuketa baimendu ahal izango da, teilatu arterainoko adarrarekin, baldin eta aire-laster bortxatuko aparailuak badira, ez, ordea, aire-laster naturala dutenak. Edozein motatako hustuketa instalazioa urbanizatutako lur sailaren sestra baino 3,00 m gorago ipiniko da, zarata eta usain eragozpenak galarazteko sistema bereziak dituztela.

Aplika daitezkeen araudi bereziak kontuan hartu gabe, patioak 3,00 m²-ko azalera izan beharko du gutxienez, bere barnean metro bateko (1,00 m) diametroa duen zirkulu bat egiteko adinakoa.

— Los conductos estarán protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.

— No podrán acometer a los colectores de ventilación conductos individuales de evacuación de humos de combustión.

— El colector deberá coronarse con un aspirador estático.

— La instalación cumplimentará las determinaciones de la Norma Tecnológica NTE-ISV «Instalaciones de salubridad y ventilación» vigente o las disposiciones que eventualmente la sustituyan.

b. Instalaciones de evacuación de productos de combustión: Las instalaciones de evacuación de humos y gases deberán cumplimentar las condiciones establecidas en las ordenanzas de protección de incendios, así como su normativa específica.

— En nuevas construcciones o reforma integral de edificios, se prohíbe la evacuación de humos y gases a través de fachadas o patios.

Las chimeneas, sean individuales o colectivas, discurrirán hasta cubierta debiendo instalarse en el interior de los edificios.

Las chimeneas se rematarán como mínimo, 2,00 m por encima del alero y/o 1,00 m por encima de las cumbreras de tejados, muros o cualquier obstáculo distante menos de 10,00 m.

— En edificios existentes, cuando no sea factible la instalación de chimenea a cubierta, podrá autorizarse la evacuación a fachada o patio, con derivación hasta cubierta, siempre que se trate de aparatos de tiro forzado, no autorizándose los de tiro natural. Cualquier tipo de instalación de evacuación se dispondrá a más de 3,00 m de la rasante del terreno urbanizado, disponiendo de sistemas especiales para evitar la producción de molestias por ruidos y olores.

Con independencia de los reglamentos específicos aplicables, el patio tendrá como mínimo 3,00 m² de superficie siendo inscribible un círculo de 1,00 m de diámetro.

Gutxieneko aireztapena 2,00 m²-koa izango da.

Ke irteera baten eta angeluan eginiko aurrealdeko edo alboetako aireztapen hutsarteen arteko gutxieneko tartea 3,00 metrokoa izango da. Era berean, alboko hormako hutsarteetatik 3,00 metrora egongo da, ke irteeraren eta alboko hormaren arteko tartea metro batekoa (1,00 m) baino txikiagoa bada.

Horma atal bereko hutsarteentzako 0,40 metrokoa izango da.

Ke irteera konbergenteen arteko tartea 3,00 metrokoa izango da; dibergente edo paraleloen artekoa 0,60 metrokoa.

2. Egoitza erabileretara xedatutako lokalak:

— Eraikinaren kanpoaldera aireztapen zuzenik ez duten bainugelek honako aireztapen sistema hauetakoren bat izan beharko dute:

— Eroanbidezko aireztapena, aurreko atalean ezarritako baldintzen arabera.

— Bitarteko mekanikoen bidez eragindako aireztapena, gutxienez 30 m³/orduko emaria bermatu eta ofizialki homologatutako sistema bati erantzuten diona.

— Metro bateko (1,00 m) diametroa edo handiagoa duten patio bidezko aireztapena.

— Sukaldeek honako aireztapen eta ke hustuketarako elementuak izango dituzte:

— Lokalaren aireztapen orokorrera xedatutako eroanbidea, kolektore orokorreko irtenbideak ere onesten direlarik.

La ventilación mínima será de 2,00 m².

La distancia mínima entre una salida de humos y huecos de ventilación frontales o laterales en ángulo será de 3,00 m. Asimismo, distará 3,00 m de los huecos de pared lateral si la salida de humos está a menos de 1,00 m de dicha pared lateral.

Para huecos en el mismo paño será de 0,40 m.

Distancia entre salidas de humos convergentes 3,00 m; divergentes o paralelas 0,60 m.

2. Locales destinados a usos residenciales:

— Los cuartos de aseo que no tengan ventilación directa al exterior del edificio deberán disponer de algunos de los siguientes sistemas de ventilación:

— Ventilación por conducto, de acuerdo con las condiciones establecidas en el apartado anterior.

— Ventilación forzada por medios mecánicos que garantice un caudal mínimo de 30 m³/hora y responda a un sistema oficialmente homologado.

— Ventilación por patios de diámetro mayor o igual a 1,00 m.

— Las cocinas dispondrán de los siguientes elementos de ventilación y evacuación de humos:

— Un conducto destinado a la ventilación general del local para el que se admiten soluciones de colector general.

IDAZKARITZA – Tel . 943 857175 / Fax. 943 852140 – idazkaritza@azkoitia.net
AZKOITIKO UDALA – HERRIKO ENPARANTZA Z/G – 20720 AZKOITIA

— Aparteko eroanbide bat, sukaldetik sortutako kea eta gasa aterarazteko erabiliko dena. Sukaldea egongelari erantsia dagoenean, eroanbide horrek orduko 300 m^3 ateratzea ziurtatuko duen haizagailu zentrifugo bat izan beharko du.

— Aparteko eraonbide bat berogailuak edo berokuntza eta ur bero galdarak sortutako errekuntza gasarentzat, berogailu edo galdara hori sukaldean bertan kokaturik dagoenean.

3. Egoitzaz kanpoko askotariko erabileretara xedatutako lokalak:

— Aireztapen mekanikoa jartzeko –behar diren makinak, eta hala dagokionean klimatizazioarenak, lokalaren barnean kokatu beharko dira–, instalazioaren proiektu xehea aurkeztu beharko da, gaian aditua den profesional batek sinatua.

Honelako premiak gertatuko balira ere, eraikin berriek behe-solairuan edo solairuartean egoitzaz kanpoko erabileretara xedatutako lokalen aireztapenerako eroanbideak izan beharko dituzte, etxebizitzetatik aparte, lokalen 200 m^2(s) bakoitzeko gutxienez 1.000 cm^2 neurtuko dutenak.

— Bainugelak eta langileen aldagelak etxebizitzetarako ezarritako sistema horietakoren batzuen bidez aireztatuko dira.

— Oro har, ostalaritza edo aisialdi jarduera kasuetan aireztapen eragina izatea eskatuko da.

— Lokal hauek sukaldea, frijigailua, erretegia, plantxa, labea edo antzeko beste instalazioren bat dutenean jendea zerbitzatzeko espazioan, gutxienez 200 cm^2-ko sekzioa izango duen aparteko eroanbide bat izan beharko dute, nahitanahiez, ke eta gas hustuketarako. Eroanbide horrek orduko 300 m^3 ateratzea ziurtatuko duen haizagailu zentrifugo bat izan beharko du.

— Nolanahi ere, leiho erabilgarriak eduki eta aireztapen naturalaren euskarri modura erabili ahal izango dira lan orduetan, kanpora zaratarik eta usainik ez igortzea bermatzen bada, eta lan orduetatik kanpo ere beti erabili ahal izango dira aireztapen horretarako.

— Sukaldeetan, aurreko atalean etxebizitzetako sukaldeak aireztatu eta hango kea eta gasa aterarazteko ezarritako baldintza berberak eskatuko dira.

— Un conducto independiente destinado a la evacuación activada de humos y gases procedentes de la cocina. Cuando la cocina está incorporada a la estancia, dicho conducto deberá contar con un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m^3/hora.

— Un conducto independiente para los gases de combustión del calentador o caldera de agua caliente y calefacción, en caso de que el mismo estuviera alojado en la cocina.

3. Locales destinados a usos diversos no residenciales:

— Para la disposición de ventilación mecánica –la maquinaria necesaria y, en su caso la de climatización, se deberá situar en el interior del local– se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, suscrito por un facultativo competente en la materia.

— En previsión de este tipo de necesidades, los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación de los locales destinados a usos no residenciales en planta baja o entresuelo, independientes de las de las viviendas, con unas dimensiones mínimas de 1.000 cm^2 por cada 200 m^2(t) de local.

— Los cuartos de aseo y los vestuarios del personal ventilarán por algunos de los sistemas establecidos para los de las viviendas.

— En los casos de actividades de hostelería o recreativos, se exigirá con carácter general la disposición de ventilación forzada.

— Cuando los locales incorporen en el espacio de servicio al público, cocina, freidora, asador, plancha, horno u otra instalación similar, se deberá disponer obligatoriamente un conducto independiente de evacuación de humos y gases de sección mínima 200 cm^2. Dicho conducto deberá contar con un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m^3/hora.

— En cualquier caso, las ventanas podrán ser practicables y utilizarse como soporte de ventilación natural en horas de actividad si se garantiza que no se transmiten o emiten al exterior ruidos y olores, y, utilizarse, en todo caso, con ese fin fuera de las horas de actividad.

— En las cocinas se exigirán las mismas condiciones de ventilación y evacuación de humos y gases que se establecen para las cocinas de las viviendas en el apartado precedente.

El Ayuntamiento de Azkoitia deberá iniciar el procedimiento de adjudicación, teniendo en cuenta las condiciones anteriores.

En el caso de locales compartimentados en más de una finca, deberán ser contiguos.

IDAZKARITZA – Tel . 943 857175 / Fax. 943 852140 – idazkaritza@azkoitia.net
AZKOITIKO UDALA – HERRIKO ENPARANTZA Z/G – 20720 AZKOITIA