PROYECTO DE REFORMA DE LA URBANIZACION DE LA PRIMERA FASE DEL BARRIO ETXE-ALAI
ETXE-ALAI AUZOKO LEHENGO FASEKO URBANIZAZIOA ERABERRITZEKO P R O I E K T U A

a-bat estudioa

B DOKUMENTUAK: ERANSKINAK
DOCUMENTO B: A N E X O S

Azpeitiko Udala
PROMOTOR SUSTATZAILE

Xabier Rezabal Gurruchaga
ARQUITECTO ARKITEKTOA

Mayo 2024 Maiatza

Documento nº B.- ANEXOS/
ERANSKINAK

Anejo nº 1.	Reportaje Fotográfico.
Anejo nº 2.	Justificación Cumplimiento de Normativa de Accesibilidad.
Anejo nº 3.	Plan de Obra.
Anejo nº 4.	Instrucciones de Uso y Mantenimiento

PROYECTO DE REFORMA DE LA URBANIZACION DE LA PRIMERA FASE DEL BARRIO ETXE-ALAI
ETXE-ALAI AUZOKO LEHENGO FASEKO URBANIZAZIOA ERABERRITZEKO P R O I E K T U A

a-bat estudioa

B DOKUMENTUA: 1. ERANSKINA. ARGAZKIAK
DOCUMENTO B: A N E X O 1.FOTOS

Azpeitiko Udala
PROMOTOR SUSTATZAILE

Xabier Rezabal Gurruchaga
ARQUITECTO ARKITEKTOA

Mayo 2024 Maiatza




























3






































LOCAL BAMEINA








PASABIDEA
VADO PERMANENTE
UDAL BAIMENA


















AZPEITIA








6439 FGT










Etxe Alai
tlf: 654 655 816


Santutxo
Etxe Alai







PROYECTO DE REFORMA DE LA URBANIZACION DE LA PRIMERA FASE DEL BARRIO ETXE-ALAI
ETXE-ALAI AUZOKO LEHENGO FASEKO URBANIZAZIOA ERABERRITZEKO P R O I E K T U A

a-bat estudioa

B DOKUMENTUA: 2.ERANSKINA. IRISGARRITASUN ARAUDIA
DOCUMENTO B: A N E X O 2. NORMATIVA ACC

Azpeitiko Udala
PROMOTOR SUSTATZAILE

Xabier Rezabal Gurruchaga
ARQUITECTO ARKITEKTOA

Mayo 2024 Maiatza

NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO

F.ACC/URB.A.II

AMBITO DE APLICACIÓN: El diseño de planos y la redacción de determinaciones de los instrumentos de planeamiento, y la redacción y ejecución de proyectos de Urbanización, así como el diseño, características y colocación de mobiliario urbano.
ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN: Se considerarán como tales; La pavimentación, abastecimiento y distribución de aguas, saneamiento y alcantarillado, distribución de energía eléctrica, gas, telefonía y telemática, alumbrado público, jardinería y aquellas otras que materialicen las indicaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.



APARTADO	NORMATIVA. Decreto 68/2000 de 11 de Abril. **Anejo II**			PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES (Anejo II. Art.3.2) Públicos y Privados de uso comunitario.	**ANCHO** Min.	General	A ≥ 200 cm	A ≥ 200 cm o la existente.
		Si densidad. d≤12viv/ha	A ≥ 150 cm, con rellanos intermedios ∅=180cm/20m máx.	
	PENDIENTE	Longitudinal	P ≤ 6%	
		Transversal	P ≤ 2%. Recomd.1,5%	P = < 1%
	ALTURA Libre de paso		h ≥ 2,20m	P = < 2%
	BORDILLO acera Altura máxima.		h ≤ 12cm	h = - h = 12 cm
	Excepcionalmente, cuando en la construcción de itinerarios peatonales aparezcan contradicciones con la normativa urbanística o sectorial concurrente en el área o sean de difícil materialización por razones topográficas, será preciso justificar la solución en un informe de los Servicios Municipales, previo a la concesión de licencia.			
PAVIMENTO (Anejo II, Art.3.3.)	**Pavimentos Duros**. Antideslizante y sin resaltos. **Pavimentos Blandos**. Suficientemente compactados, que impidan deslizamientos y hundimientos. **Rejas y registros** de los itinerarios y pasos peatonales, enrasados con el pavimento circundante de material antideslizante aún en mojado, serán de cuadrícula de apertura ≤ 1,0x1,0 cm, si invade el ancho mínimo. del itinerario peatonal y sino de 2,5x2,5cm. **Alcorques.** Serán elementos enrasados al pavimento y no deformables. De ser enrejados cumplirán con lo anteriormente dispuesto para Rejas y registros.			☒ ☐ cuadrícula de apertura ≤ 1,0x1,0 cm
	SEÑALIZACIÓN Anejo IV: De Desniveles, Depresiones y Cambios de Cota, mediante **Franjas Señalizadoras,** Perpendiculares al sentido de marcha, de Anchura ≥ 1m y con Pavimento de textura y color diferentes.			
VADOS DE VEHÍCULOS (Anejo II, Art.3.4)	No se preven vados de vehículos.			
PASO DE PEATONES (Anejo II, Art.3.5)	**VADO PEATONAL.** Planos inclinados:			
	ANCHO mínimo a cota de calzada		= Paso peatones	A >
	PENDIENTE	Longitudinal	P ≤ 8%	P =
		Transversal	P ≤ 1,5%	P = <1,5%
	ACERA a respetar de anchura		A ≥ 150 cm	A ≥ 200 cm
	En aceras estrechas rebajar la acera en todo el ancho del paso peatonal con planos inclinados que respeten las pendientes fijadas			
	ISLETA		A nivel de calzada	
		ANCHO	A ≥ 2m. en viales con doble sentido y tres o más carriles:	A =-No hay
	SEÑALIZACIÓN Anejo IV: El pavimento en las isletas y en el ancho del vado peatonal ampliado en un metro en todo su perímetro será igual a la **franja señalizadora**, materializado a través de baldosas u otro tipo de material con protuberancias o tetones de 25mm de ∅, 6mm de altura y 67mm de separación entre centros, antideslizantes y contrastadas en color.			
PARQUES, JARDINES, PLAZAS (Anejo II, Art.3.6)	**ANCHO** (CAMINOS y SENDAS)		A ≥ 2,00 m	A ≥ No hay
	DESNIVELES		Mediante Itinerario Peatonal	P=<
	DESNIVELES ≥ 0,40m		Elementos continuos de protección	
ESCALERAS (Anejo II, Art.3.7)	**DIRECTRIZ** recta			No hay
	Directriz caracol o abanico, si huella mínima ≥ 35 cm			
	ANCHO		A ≥ 200 cm	A =
	HUELLA		h ≥ 35 cm	h =
	CONTRAHUELLA		t ≤ 15 cm	t =
	Prohibido sin contrahuellas			
	Nº PELDAÑOS mínimo -máximo		3 ≤ Nº ≤ 12	Nº = 0
	Extremo libre escalón resalto		h ≥ 3 cm	h = 0
	DESCANSILLO. FONDO		B ≥ 150 cm	B = 0
	PASAMANOS			
	Para cualquier ancho		Obligatorio a ambos lados	
	Para ancho ≥ 240 cm		Además intermedio	
			H = 100 ± 5 cm	

	uno a	H = 70 ± 5 cm	H = 0
	otro a	L = 45 cm	H = 0
	Prolongación en los extremos	H ≥ 220 cm	L = 0
	ALTURA LIBRE bajo escalera	Cerrarlo hasta 220cm	H = -
	Intrados del tramo inferior	Antideslizante	
	PAVIMENTO	A = 5-10cm, antideslizantes y de	
	BANDAS en borde peldaño	textura y color diferentes	A = -
	SEÑALIZACIÓN Anejo IV: Se dispondrá señalización táctil en los accesos. y mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones		
RAMPAS (Anejo II, Art.3.8) No hay, pendientes inferiores al 4%	**ACCESOS**	∅ ≥ 180cm	∅ ≥ 200 cm
	PENDIENTE		
	Longitudinal	P ≤ 8 %	P = 8 % o la existente
	Transversal	P ≤ 1,5 %	P ≤ 1,5 %
	ANCHURA	A ≥ 200 cm	A ≥ 200 cm
	BORDILLO LATERAL	H ≥ 5 cm	H = -
	LONGITUD máxima sin rellano	L ≤ 10m	L = La existente
	RELLANO INTERMEDIO. Fondo	B ≥ 200 cm	B = no hay
	PASAMANOS:		Pasamano
	Para cualquier ancho	Obligatorio a ambos lados	
	uno a	H = 100 ± 5 cm	H = 1
	otro a	H = 70 ± 5 cm	H =
	Prolongación en los extremos	L = 45 cm	L =
	PAVIMENTO	Antideslizante	
	SEÑALIZACIÓN Anejo IV: Mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones.		
ESCAL. MECANICAS, TAPICES RODANTES Y ASCENSORES (Anejo II, Art.3.9)	Cuando se instalen en los espacios públicos este tipo de elementos se estará a lo dispuesto en esta ficha en cuanto a accesibilidad y señalización y en cuanto a construcción ficha referente al Anejo III.		
APARCAMIENTOS (Anejo II, Art.3.11)	**RESERVA** 1 cada 40 plazas o fracción Recorrido peatonal entre dos reservas ≤ 250m Situación junto a accesos y cerca itinerarios peatonales Si reserva próxima a paso peatones. Espacio libre A ≥ 200 cm **ANCHO de plaza** A ≥ 360 cm **LARGO de plaza** L ≥ 600 cm		Nº de plazas = 2
	En BATERÍA, si no es posible L = 600cm se admite L=500cm. En LINEA si no es posible A = 360m se admite la del resto de vehículos manteniendo el largo establecido debiendo ser las reservadas colindantes al paso peatonal.. **SEÑALIZACIÓN:** Mediante símbolo internacional de accesibilidad en el plano vertical y horizontal y prohibición de aparcar al resto de vehículos.		
ASEOS PÚBLICOS (Anejo II, Art.3.12)	**RESERVA** Si se instalan aislados	Accesibles Minusválidos	Nº Baños = No hay
	Si hay agrupación	1 por sexo por /10 o fracción.	Nº reservas= No hay
	DISTRIBUIDOR ASEOS	∅ ≥ 180cm	∅ = -
	PUERTAS, De distribuidor y cabina adaptada.	A ≥ 90cm	A = -
	Zócalo protector en ambas caras de la hoja	A ≥ 30cm	
	BATERÍA URINARIOS: Al menos uno a	h = 45 cm, sin pedestal	No hay
	CABINA INODORO ADAPTADA		No hay
	ESPACIO LIBRE	∅ ≥ 150cm, recomen. ∅ ≥ 180cm	∅ = -
	LAVABO, contará al menos con uno a	h = 80cm	h= -
	INODORO	h= 45-50cm	h= -
	Separación de exterior a pared	d ≥ 70cm	e = -
	Espacio libre lateral	a ≥ 80cm	a = -
	Barras laterales	h = 80±5cm	h = -
		L = 80-90cm	L = -
	Distancia barras al eje inodoro	d = 30-35cm	d = -
	PAVIMENTO Antideslizante en seco y mojado		☐
	SUMIDEROS Enrasados. Rejillas de ranuras	r ≥ 1,0cm x 1,0cm	r = -
	ACCESORIOS Espejos borde inferior a	h ≤ 90cm	h = -
	Perchas, toalleros, etc	h = 90-120cm	☐
	ALARMA Tipo cordón o similar a	h = 40cm	☐
	SEÑALIZACIÓN: Mediante símbolo internacional de accesibilidad colocado en la puerta de la cabina del inodoro.		

MOBILI. URBANO (Anejo II, Art.4)	Se entiende como tales, al conjunto de objetos a colocar en los espacios exteriores superpuestos a los elementos de urbanización; Semáforos, Señales, Paneles Informativos, Carteles, Cabinas telefónicas, Fuentes públicas, Servicios Higiénicos, Papeleras, Marquesinas, Asientos y otros de análoga naturaleza. **NORMAS GENERALES** Se dispondrán de forma que no interfieran la accesibilidad Se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser utilizados por personas con dificultad en la accesibilidad. En las aceras se colocaran en el borde exterior, sin invadir los 200cm de itinerario peatonal o 150cm en densidades de 12viv/ha, ni invadir vados y pasos peatonales. Se dispondrán alineados longitudinalmente en el itinerario peatonal **Elementos salientes de fachada** fijos o móviles que interfieran un itinerario peatonal, Marquesinas, etc h ≥ 220cm Elemento fijo o móvil a h < 220cm, se prolongará hasta el suelo. **Elementos Trasparentes** **2** Bandas de colocadas a = 20cm, una a h = 90cm otra a h = 150cm	☒
SEMAFOROS (Anejo II, Art.4.2.2.1)	Contarán con señal acústica, con emisores orientados hacia el otro lado de la calzada, recomendable emisor de activación a distancia por el discapacitados. h = 90-120cm **Semáforos manuales**, pulsador h = 90-120cm	☒ No hay
TELEFONOS (Anejo II, Art.4.2.2.2)	**RESERVA** Si se instalan aislados — Accesibles Minusválidos Si hay agrupación — 1 /10 o fracción. — Nº reservas =No hay En los Locutorios — Un teléfono adaptado — No hay (a personas con problemas de comunicación) **Cabinas y Locutorios** Cumplirán parámetros accesibilidad en los edificios **TELEFONO ACCESIBLE** Acceso frontal a su uso, espacio libre ∅ ≥ 180cm — ∅ = - Aparatos, diales, monederos y tarjeteros h = 90cm — h = - Repisa h = 80cm — Bajo libre h = 70cm — ☐ Baterías TeléfonosLaterales primero y último hasta el suelo	
MAQUINAS EXPENDEDORAS (Anejo II, Art.4.2.2.4)	Incorporarán sistema Braille, altorrelieve y macrocaracteres Diales y Monederos h = 90cm Recogida de billetes o productos h = 70cm	☐ No hay
CONTEDORES, PAPELER., BUZON, o análogos (Anejo II, Art.4.2.2.5)	**BOCAS** h = 90cm **CONTENEDORES** Fuera del itinerario peatonal	h = 90cm ☒
FUENTES y BEBEDE. (Anejo II, Art.4.2.2.6)	Aproximación a cota Rejillas antideslizantes en seco y mojado ≥2,5cm x 2,5cm Si el accionamiento es manual h ≤ 90cm	No hay ☐
BANCOS (Anejo II, Art.4.2.2.7)	Asiento con respaldo y reposabrazos h = 40-50cm Reposabrazos h = 20-25cm Distancia máxima entre varios bancos d = 50m Complementariamente a los anteriores y ajustándose a las condiciones ergonómicas para sentarse y levantarse se podrán utilizar otros.	☒ ☒ d = < 50 m
BOLARDOS (Anejo II, Art.4.2.2.8)	Los Bolardos o Mojones serán visibles por color y volumen, no susceptibles de enganches.	
P. INFORMACION (Anejo II, Art.4.2.2.9)	Sistemas de Información Interactivo (Anejo IV) Acceso con espacio libre ∅ ≥ 180cm Teclado, ligeramente inclinado h = 90-120cm Pantalla entre 30-40º inclinación h = 100-140cm	No hay ∅ = ☐ ☐
PARADA AUTOBUS MARQUESINA (Anejo II, Art.4.2.2.10)	En zona de espera y andén un lateral de ancho libre 180cm Si tiene asientos h = 40-50cm Si tiene elementos trasparentes: 2 Bandas señal colocadas a = 20cm, una a h = 90cm otra a h = 150cm Parada por plataforma desde la acera, tendrá mismo pavimento que esta y podrá tener bordillo a 20cm.	No hay ☐
MOSTRADORES y VENTANILLAS (Anejo II, Art.4.2.2.11)	Altura máxima h ≤ 110cm Dispondrá de un tramo de mostrador de: L = 120cm H= 80cm con hueco libre inferior de F = 50cm h = 70cm	h = No hay ☐
ELEMENTOS PROVISIONALES.	La protección será mediante vallas estables y continuas que no tengan cantos vivos, no sean autodeslizantes y resistan al vuelco. **Prohibido la sustitución de vallas por mallas, cuerdas, cables o similares**	

Protección y Señalización (Anejo II, Art.4.3)	Distancia del vallado a zanjas, acopios, etc d ≥ 50cm **Luces Rojas**, deberán tener los elementos de protección y permanecerán encendidas en horarios de iluminación insuficiente. **Itinerario peatonal garantizado** a ≥ 150cm Si la acera fuese menor de 150cm a = Acera Elementos de andamiaje arriostrando a h ≤ 220m, deberán ser señalizados y protegidos adecuadamente hasta el suelo en longitudinal al itinerario.	d = No hay a = No hay
OBSERVACIONES		

Fdo. EL ARQUITECTO:



PROYECTO DE REFORMA DE LA URBANIZACION DE LA PRIMERA FASE DEL BARRIO ETXE-ALAI
ETXE-ALAI AUZOKO LEHENGO FASEKO URBANIZAZIOA ERABERRITZEKO P R O I E K T U A

a-bat estudioa

B DOKUMENTUA: 3. ERANSKINA. OBRA PLANA
DOCUMENTO B: A N E X O 3.PLAN DE OBRA

Azpeitiko Udala
PROMOTOR SUSTATZAILE

Xabier Rezabal Gurruchaga
ARQUITECTO ARKITEKTOA

Mayo 2024 Maiatza

OBRA:	Etxe-Alai Auzoko lehenengo faseko Urbanizazio proiektua Proyecto de reforma de la urbanización de la primera fase del barrio Etxe-Alai				
	M E S E S				
OPERACIONES	1	2	3	4	5
MOV. TIERRAS					
SANEAMIENTO Y ABASTECIMENTO					
ALUMB.PUBLIC.					
PAVIMENTOS					
AFIR. CALZADA					
SEÑALIZACION					
MOBILIARIO					

PROYECTO DE REFORMA DE LA URBANIZACION DE LA PRIMERA FASE DEL BARRIO ETXE-ALAI
ETXE-ALAI AUZOKO LEHENGO FASEKO URBANIZAZIOA ERABERRITZEKO P R O I E K T U A

a-bat estudioa

B DOKUMENTUA: 4. ERANSKINA. ERABILERA ETA MANTEDU JARRAIBIDEAK

DOCUMENTO B: A N E X O 4.INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

Azpeitiko Udala
PROMOTOR SUSTATZAILE

Xabier Rezabal Gurruchaga
ARQUITECTO ARKITEKTOA

Mayo 2024 Maiatza

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

1.- Arquetas de alcantarillado

USO

PRECAUCIONES

- Se evitará, en las proximidades de las arquetas, la plantación de árboles cuyas raíces pudieran perjudicar la instalación.

- En las arquetas sifónicas, se mantendrá agua permanentemente.

PRESCRIPCIONES

- Si se observara la existencia de algún tipo de fuga (detectada por la aparición de manchas o malos olores), deberá procederse rápidamente a su localización y posterior reparación.

- En el caso de arquetas sifónicas, se deberá vigilar que se mantengan permanentemente con agua, especialmente en verano.

- En caso de sustitución de pavimentos, deberán dejarse completamente practicables los registros de las arquetas.

- Para un correcto funcionamiento de la instalación, se debe comprobar la estanqueidad general de la red con sus posibles fugas y la ausencia de olores y se debe realizar el mantenimiento del resto de elementos.

- Deberán repararse todos los desperfectos que pudieran aparecer.

- Cada vez que haya obstrucciones o se produzca una disminución apreciable del caudal de evacuación, se deberá revisar y desatascar los sifones.

- Deberá realizarse un estudio previo para cualquier modificación en la instalación o en sus condiciones de uso que pueda alterar su normal funcionamiento.

PROHIBICIONES

- No se modificarán ni ampliarán las condiciones de uso ni el trazado de la instalación existente sin consultar a un técnico competente.

– En caso de sustitución de pavimentos, deberán dejarse completamente practicables los registros de las arquetas.

MANTENIMIENTO

POR EL USUARIO

Cada año:

- Al final del verano, limpieza de las arquetas.

Cada 5 años:

- Limpieza y reparación de los desperfectos que pudieran aparecer en las arquetas a

pie de bajante, de paso o sifónicas.

2.- Colectores enterrados

USO

PRECAUCIONES

- Se evitará, en las proximidades de los colectores enterrados, la plantación de árboles cuyas raíces pudieran perjudicar la instalación.

- El usuario procurará utilizar los distintos elementos de la instalación en sus condiciones normales, asegurando la estanqueidad de la red y evitando el paso de olores mefíticos a los locales por la pérdida del sello hidráulico en los sifones, mediante el vertido periódico de agua.

- Se evitará que sobre ellos caigan productos abrasivos o químicamente incompatibles.

PRESCRIPCIONES

- Si se observaran fugas, deberá procederse a su localización y posterior reparación por un profesional cualificado.

- Deberán revisarse y limpiarse periódicamente los elementos de la instalación.

- Deberá comprobarse periódicamente la estanqueidad general de la red y la ausencia de olores: se prestará una especial atención a las posibles fugas de la red de colectores.

- Las obras que se realicen en las zonas por las que atraviesan colectores enterrados, deberán respetar éstos sin que sean dañados, movidos o puestos en contacto con materiales incompatibles.

PROHIBICIONES

- No se modificarán ni ampliarán las condiciones de uso ni el trazado de la instalación existente sin consultar a un técnico competente.

- Se prohíbe verter por los desagües aguas que contengan aceites que engrasen las tuberías, ácidos fuertes, sustancias tóxicas, detergentes no biodegradables cuyas espumas se petrifican en los sifones, conductos y arquetas, así como plásticos o elementos duros que puedan obstruir algún tramo de la red.

MANTENIMIENTO

POR EL USUARIO

Cada año:

- Comprobación de la aparición de fugas o defectos de los colectores enterrados.

3.- Sumideros e imbornales

USO

PRECAUCIONES

- En caso de ser preciso circular o depositar pesos sobre sumideros sifónicos no preparados para el tráfico de vehículos, se protegerán temporalmente con una chapa de acero o algún elemento similar.

PRESCRIPCIONES

- Deberá comprobarse periódicamente que no existe ningún tipo de fuga (detectada por la aparición de manchas o malos olores) y, si existe, se procederá rápidamente a su localización y posterior reparación por un profesional cualificado.

- En caso de sustitución de pavimentos, deberán dejarse completamente practicables los registros de las arquetas.

- Cada vez que haya obstrucciones o se produzca una disminución apreciable del caudal de evacuación, se deberá revisar y desatascar los sifones y válvulas.

- Deberán mantenerse permanentemente con agua (especialmente en verano), para evitar malos olores.

- Deberán mantenerse siempre limpios de hojas y elementos que puedan producir obstrucciones.

- Deberán repararse todos los desperfectos que pudieran aparecer. - Cada vez que haya obstrucciones o se produzca una disminución apreciable del caudal de evacuación, se deberá revisar y desatascar los sifones y válvulas.

PROHIBICIONES

- En caso de sustitución de pavimentos, deberán dejarse completamente practicables los registros de las arquetas.

- No se cegarán sus tapas ni se modificarán o ampliarán las condiciones de uso del sumidero.

MANTENIMIENTO

POR EL USUARIO

Cada año:

- Al final del verano, limpieza de los sumideros y comprobación de su correcto funcionamiento.

4.- Pozos de registro

USO

PRECAUCIONES

- Se evitará, en las proximidades de los pozos de registro, la plantación de árboles cuyas raíces pudieran perjudicar la instalación.

PRESCRIPCIONES

- Deberán revisarse y limpiarse periódicamente los elementos de la instalación.

- Deberá comprobarse periódicamente que no existe ningún tipo de fuga (detectada por la aparición de manchas o malos olores) y, si existe, se procederá rápidamente a su localización y posterior reparación por un profesional cualificado.

- Deberán repararse todos los desperfectos que pudieran aparecer.

PROHIBICIONES

- No se modificarán ni ampliarán las condiciones de uso ni el trazado de la instalación existente sin consultar a un técnico competente.

- Se prohíbe verter aguas que contengan aceites que engrasen las tuberías, ácidos fuertes, sustancias tóxicas, detergentes no biodegradables cuyas espumas se petrifican en los sifones, conductos y arquetas, así como plásticos o elementos duros que puedan obstruir algún tramo de la red.

MANTENIMIENTO

POR EL PROFESIONAL CUALIFICADO

Cada año:

- Revisión y limpieza de los pozos de registro.

5.- Alumbrado

USO

PRESCRIPCIONES

- Si se observara rotura o deterioro de los anclajes del báculo, deberán sustituirse los componentes que lo precisen.

- Deberán entregarse a la propiedad planos de la instalación realizada y detalles del flujo mínimo de reposición de las lámparas.

- Cualquier ampliación o mejora que se pretenda realizar será estudiada por un técnico competente.

- Cuando se observen anomalías en su funcionamiento deberá avisarse a un técnico competente.

- Todas las reparaciones deberán efectuarse por un técnico competente.

- Se reemplazarán según un plan de reposición en función de factores económicos.

PROHIBICIONES

- No se realizará ninguna modificación que disminuya sus valores de iluminación. - No se utilizarán productos abrasivos en su limpieza.

MANTENIMIENTO

POR EL PROFESIONAL CUALIFICADO

Cada año:

- Comprobación de la iluminancia, que se efectuará con luxómetro.

6.- Arquetas de alumbrado

USO

PRECAUCIONES

- En caso de ser necesario circular sobre las arquetas o depositar pesos encima, se protegerán temporalmente con una chapa de acero o algún elemento similar.

PRESCRIPCIONES

- Toda modificación en la instalación o en sus condiciones de uso que pueda alterar su normal funcionamiento será realizada previo estudio y bajo la dirección de un técnico competente.

MANTENIMIENTO

POR EL PROFESIONAL CUALIFICADO

Cada año:

- Limpieza de las arquetas.

7.- Acometidas red de riego

USO

PRESCRIPCIONES

- El papel del usuario deberá limitarse a la observación de la instalación y sus prestaciones.
- Cualquier anomalía observada deberá ser comunicada inmediatamente a la compañía suministradora.
- Las acometidas que no sean utilizadas inmediatamente tras su terminación, o que estén paradas temporalmente, deberán cerrarse en la conducción de abastecimiento.
- Las acometidas que no se utilicen durante un año deberán ser taponadas.
- Si hubiese que proceder al cambio o sustitución de algún ramal o parte de la instalación, deberá atenderse a las recomendaciones que haga el especialista en la materia, fundamentalmente en los aspectos concernientes a idoneidad y compatibilidad de los posibles materiales a emplear.

- Si hay fuga, deberá cambiarse la empaquetadura.

- En caso de que haya que realizar cualquier reparación, deberá vaciarse y aislarse el sector en el que se encuentre la avería, procediendo a cerrar todas las llaves de paso y a abrir las llaves de desagüe. Cuando se haya realizado la reparación, se procederá a la limpieza y desinfección del sector.

PROHIBICIONES

- Al ser propiedad de la compañía suministradora, no será manipulable por el usuario.

- No se manipularán ni modificarán las redes ni se realizarán cambios de materiales en las mismas.

- No se dejará la red sin agua.

- No se conectarán tomas de tierra a la acometida.

- Aunque discurran por tramos interiores, no se eliminarán los aislamientos que las protegen.

MANTENIMIENTO

POR EL USUARIO

Cada año:

- Limpieza de las arquetas, al final del verano.

- Comprobación del buen funcionamiento de apertura y cierre de las llaves. Cada 2 años:

- Revisión de las llaves, en general.

POR EL PROFESIONAL CUALIFICADO

Cada mes:

- Comprobación y revisión de desagües.

Cada año:

- Inspección y limpieza de la llave de corte de la acometida, con lubricación de las partes móviles sobre el eje del husillo y empaquetadura si aquel estuviese agarrotado.

- Verificación de la ausencia de goteo.

- Lijado y pintado de superficies oxidadas.

Cada 2 años:

- Revisión de la instalación en general y, si existieran indicios de alguna manifestación patológica tales como corrosión o incrustación, se efectuaría una prueba de estanqueidad y presión de funcionamiento, bajo la supervisión de un técnico competente.

8.- Conducciones red de riego

USO

PRESCRIPCIONES

- El papel del usuario deberá limitarse a la observación de la instalación y sus prestaciones.

- Cualquier modificación que se desee realizar en la tubería deberá contar con el asesoramiento de un técnico competente.

- Cualquier anomalía observada deberá ser comunicada inmediatamente a la compañía suministradora.

- Siempre que se revisen las instalaciones, un instalador autorizado reparará los defectos que puedan presentar fugas o deficiencias de funcionamiento en conducciones, accesorios y resto de equipos. En caso de que sea necesario, se repondrán las piezas que lo precisen.

- Si hubiese que proceder al cambio o sustitución de algún ramal o parte de la instalación, deberá atenderse a las recomendaciones que haga el especialista en la materia, fundamentalmente en los aspectos concernientes a idoneidad y compatibilidad de los posibles materiales a emplear.

- En caso de que haya que realizar cualquier reparación, deberá vaciarse y aislarse el sector en el que se encuentre la avería, procediendo a cerrar todas las llaves de paso y a abrir las llaves de desagüe. Cuando se haya realizado la reparación, se procederá a la limpieza y desinfección del sector.

PROHIBICIONES

- No se manipularán ni modificarán las redes ni se realizarán cambios de materiales en las mismas.

MANTENIMIENTO

POR EL USUARIO

Cada año:

- Limpieza de las arquetas, al final del verano.

- Comprobación del buen funcionamiento de apertura y cierre de las llaves.

- Comprobación de ausencia de corrosión e incrustaciones excesivas.

- Comprobación de la ausencia de golpes de ariete.

Cada 2 años:

- Revisión de las llaves, en general.

POR EL PROFESIONAL CUALIFICADO

Cada 2 años:

- Revisión de la instalación en general y, si existieran indicios de alguna manifestación patológica tales como corrosión o incrustación, se efectuaría una prueba de estanqueidad y presión de funcionamiento, bajo la supervisión de un técnico competente.

9.- Equipos red de riego

USO

PRESCRIPCIONES

- El equipo deberá revisarse, ajustarse y repararse semanalmente.

- Cuando el agua de irrigación caiga o se derrame hacia superficies duras como aceras o calles, deberán apagarse inmediatamente los sistemas de irrigación y ajustarse adecuadamente.

- Se instalarán válvulas reductoras de presión donde sea necesario.

- Las piezas rotas del equipo y las tuberías deberán repararse con los materiales especificados originalmente, restaurando así el sistema de acuerdo a las especificaciones del diseño original.

- Los sistemas de riego existentes deberán actualizarse y modificarse, para tomar ventaja de las nuevas tecnologías de ahorro de agua (mecanismos de apagado automático por lluvia, riego por goteo).

- El contratista de mantenimiento deberá estar legalmente autorizado para realizar estos trabajos.

- Deberán mantenerse limpias las bocas de riego y se dejarán libres los aspersores.

- Se vigilarán las posibles apariciones de humedades.

- Se observarán posibles roturas y hundimientos.

PROHIBICIONES

- No se modificará, manipulará ni reparará ningún elemento de esta instalación sin la intervención de un instalador autorizado.

MANTENIMIENTO

PROYECTO DE URBANIZACIÓN POLIGONO

POR EL PROFESIONAL CUALIFICADO

Cada mes:

- Revisión de filtros en aspersores y difusores.

Cada año:

- Ajuste de las válvulas para lograr un flujo y una operación apropiados.

- Revisión de la boquilla, arco, radio y nivel con respecto a la pendiente.

- Eliminación de posibles desperdicios en las cabezas de los aspersores (piedras, arena o suciedad) y posibles acumulaciones de sal alrededor de los emisores de goteo.
- Revisión de las llaves.

- Revisión de los aspersores y comprobación del funcionamiento general de la red.

Cada 5 años:

- Revisión minuciosa y extensa de la eficiencia en la aplicación del agua.

- Comprobación de la estanqueidad de la red.

10.- Plantaciones

USO

PRESCRIPCIONES

- Hasta que la plantación este consolidada deberán extirparse las hierbas parásitas

PROHIBICIONES

- No se realizará la poda ni durante la brotación pimaveral ni en otoño.
- No se utilizarán herbicidas ni funguicidas de origen químicos.
- No se usarán tratamientos químicos contra ninguna especié animal.

MANTENIMIENTO

POR EL USUARIO Cada año:

- Poda a final del invierno.

POR EL PROFESIONAL CUALIFICADO

Cada dos/tres semanas:

- Se eliminarán manualmente con azada holandesa, las plantas parásitas. Se evitará que desarrollen rizomas y flor para evitar su reproducción. Estos trabajos serán necesarios especialmente el primer y segundo año de principios de mayo afínales de octubre y partir del tercer año en mayo y junio. El resto de meses se observará la plantación y retiran únicamente las plantas bajo criterio del profesional.

-Observar durante los periodos de sequia y hasta que la plantación este consolidada y regar si fuese necesario. Cada año:

-Comprobar el nivel de materia orgánica y realizar aportes de compost si fuese necesario. -En primavera se repondrán plantas si fuese necesario. En el caso de las perennes estas podrán obtenerse de las propias plantas mediante división al final de invierno.

11.- Pavimento de adoquín

USO

PRECAUCIONES

- Se evitarán los productos abrasivos y objetos punzantes que puedan rayar, romper o deteriorar el pavimento.

- Se evitará la caída de objetos punzantes o de peso que puedan descascarillar o romper alguna pieza.

PRESCRIPCIONES

- Al concluir la obra, la propiedad deberá conservar una reserva de materiales utilizados en el revestimiento, equivalente al 1% del material colocado, en previsión de reformas y corrección de desperfectos.

- El tipo de uso será el adecuado al material colocado (grado de dureza), pues de lo contrario sufrirá un deterioro y perderá el color y la textura exterior.

- Deberán identificarse y eliminarse las causas de la humedad lo antes posible, ante la aparición de manchas negras o verduscas en el revestimiento.

- Las reparaciones del revestimiento o de los materiales que lo componen, ya sea por deterioro o por otras causas, deberán realizarse con los mismos materiales utilizados originalmente y en la forma indicada para su colocación por personal especializado.

- Los adoquines se limpiarán periódicamente mediante un barrido o lavado del mismo con detergentes neutros diluidos en agua tibia.

PROHIBICIONES

- No se superarán las cargas máximas previstas.

- No se utilizarán para la limpieza productos de uso doméstico tales como agua fuerte, lejías, amoníacos u otros detergentes de los que se desconozca si tienen sustancias que pueden perjudicar al pavimento o a sus juntas. En ningún caso se utilizarán ácidos.

MANTENIMIENTO

POR EL PROFESIONAL CUALIFICADO

Cada 2 años:

- Comprobación de la ausencia de procesos patológicos tales como erosión mecánica, erosión química, grietas y fisuras, desprendimientos, humedades capilares y humedades accidentales.

Cada 5 años:

- Inspección del pavimento con repaso de juntas y reparación de los desperfectos que se observen, tales como piezas rotas, agrietadas o desprendidas, en cuyo caso se repondrán y se procederá a su fijación.

12.- Pavimento de baldosa hidráulica

USO

PRECAUCIONES

- Se evitarán los productos abrasivos y objetos punzantes que puedan rayar, romper o deteriorar el pavimento.

- Se evitará la caída de objetos punzantes o de peso que puedan descascarillar o romper alguna pieza.

- Se evitará el desplazamiento de objetos sin ruedas de goma.

PRESCRIPCIONES

- Al concluir la obra, la propiedad deberá conservar una reserva de materiales utilizados en el revestimiento, equivalente al 1% del material colocado, en previsión de reformas y corrección de desperfectos.

- Deberán identificarse y eliminarse las causas de la humedad lo antes posible, ante la aparición de manchas negras o verduscas en el revestimiento.

- El tipo de uso será el adecuado al material colocado (grado de dureza), pues de lo contrario sufrirá un deterioro y perderá el color y la textura exterior.

- Las reparaciones del revestimiento o de los materiales que lo componen, ya sea por deterioro o por otras causas, deberán realizarse con los mismos materiales utilizados originalmente y en la forma indicada para su colocación por personal especializado. - Deberán limpiarse los solados de cuarcita con agua jabonosa y detergentes no agresivos; los de pizarra se frotarán con cepillo y los de caliza admiten agua con lejía.

PROHIBICIONES

- No se superarán las cargas normales previstas.

- No podrán utilizarse otros productos de limpieza de uso doméstico, tales como agua fuerte, lejías, amoníacos u otros detergentes de los que se desconozca si tienen sustancias que puedan perjudicar la piedra y el cemento de las juntas; en ningún caso se utilizarán ácidos.

MANTENIMIENTO

POR EL PROFESIONAL CUALIFICADO

Cada 2 años:

- Comprobación de la ausencia de procesos patológicos tales como erosión mecánica, erosión química, grietas y fisuras, desprendimientos, humedades capilares y humedades accidentales.

Cada 5 años:

- Revisión de los distintos revestimientos, con reposición cuando sea necesario. - Comprobación del estado y relleno de juntas, cubrejuntas, rodapiés y cantoneras que requieran material de relleno y sellado.

13.- Elementos metálicos

USO

PRECAUCIONES

- En caso de deterioro, se evitarán posibles daños que pudieran ocasionarse procediendo a la reparación o sustitución de los elementos.

PRESCRIPCIONES

- Los elementos de mobiliario exterior deberán tener el uso adecuado a su función.

PROHIBICIONES

- No deberán ser manipulados por personal que no sea el autorizado.

MANTENIMIENTO

POR EL USUARIO

Cada año:

- Comprobación de posibles oxidaciones.

POR EL PROFESIONAL CUALIFICADO

Cada año:

- Repintado de los elementos metálicos, en ambientes agresivos.

Cada 3 años:

- Repintado de los elementos metálicos, en ambientes no agresivos.

Azpeitia, mayo de 2024.

A-Bat Estudioa, S.L.P.

Xabier Rezabal Gurruchaga

