



# **PROGRAMA DE NECESIDADES PARA REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO, DE EJECUCIÓN, ESTUDIO DE SEGURIDAD, GESTIÓN DE RESIDUOS Y PROYECTOS ESPECÍFICOS DE INSTALACIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA RESIDENCIA DE MAYORES DE 30 PLAZAS EN MORATA DE JALÓN (ZARAGOZA).**

## **1.- INTRODUCCION**

El presente programa de necesidades recoge las condiciones que debe reunir un edificio destinado a Residencia de Mayores de 30 plazas de capacidad.

## **2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN**

El proyecto del edificio y las soluciones que se planteen deberán cumplir la normativa vigente aplicable sobre la construcción, así como las disposiciones urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Morata de Jalón y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de la provincia de Zaragoza vigentes de la localidad.

Se tendrá especial observación de la siguiente normativa:

- Normativa específica de Centros Sociales:
  - Decreto 111/1992, de 26 de mayo, de la Diputación General de Aragón, por el que se regulan las condiciones mínimas que han de reunir los servicios y establecimientos sociales especializados. (B.O.A. de 10 de junio de 1992).
- Código Técnico de la Edificación:
  - En sus diferentes aspectos de Seguridad Estructural, Seguridad en caso de Incendio, Seguridad de Utilización y accesibilidad, Salubridad, Ahorro de Energía y Protección contra el Ruido.
- Normativa sobre accesibilidad:
  - Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la Comunicación (B.O.A. de 18 de abril de 1997).
  - Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación (B.O.A. de 15 de marzo de 1999).
- Normativa sobre comedores colectivos:
  - 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. (B.O.E. de 12 de enero de 2001), y la normativa que lo desarrolle.
  - Real Decreto 2207/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas de higiene relativas a los productos alimenticios.
  - Real Decreto 131/2006, de 23 de mayo, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones sanitarias en los establecimientos y actividades de comidas preparadas.
- Otra normativa:



- Real Decreto 486/1997, de 14 de abril por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo (B.O.E. de 23 de abril de 1997).
- Real Decreto 909/2001, de 27 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico - sanitarios para la prevención y control de la legionelosis. (B.O.E. de 28 de julio de 2001).

### **-3.- ESPECIFICACIONES DE DISEÑO DE CARACTER GENERAL**

#### **3.1.- Implantación en la parcela**

---

La parcela a definir y destinarse a Residencia tiene una superficie de 5.870,78 m<sup>2</sup>, incluyendo en la misma la destinada a construirse y la zona verde de uso exclusivo para los residentes.

La zona a ocupar por la Residencia dará frente a Camino del Baldío de Morata de Jalón, desde donde se realizará el acceso.

La zona libre de edificación tendrá las condiciones siguientes:

- Tendrá acceso peatonal y de vehículos desde Camino del Baldío.
- Se procurará respetar el arbolado existente, en la medida de lo posible, al objeto de dotar a su espacio exterior de zona verde consolidada, con sombra y vegetación.
- Deberá realizarse una zona de aparcamiento de vehículos, tanto de personal como de visitantes.

El edificio se situará sobre la parcela, contemplando los accesos, peatonal y rodado, áreas de estacionamiento de visitas y personal, accesos de mercancías y zonas verdes ajardinadas de uso abierto y controlado. Se desarrollará en planta baja.

La edificabilidad de la parcela es suficiente para la realización del edificio. El municipio dispone de Planeamiento, Plan General de Ordenación Urbana.

La zona libre de la parcela deberá resolverse considerando la necesidad de disponer de una zona libre controlada a la cual desembarquen las salidas de emergencia y sea espacio exterior seguro. Esta zona deberá preverse cercada y vallada en su perímetro, no estando atravesada por vías de circulación rodada.

#### **3.2.- Criterios generales de diseño**

---

##### **3.2.1.- Organización espacial.-**

El diseño de los espacios del edificio responderá los siguientes criterios:

- El diseño debe conferir al edificio carácter singular, identificable con la función que alberga, como edificio público, pero integrado en el entorno de forma armónica, utilizando materiales corrientes y habituales en edificios de viviendas.
- El diseño del edificio resolverá las necesidades espaciales, funcionales y organizativas derivadas del grado y tipo de asistencia que los usuarios requieren. El edificio deberá carecer de barreras arquitectónicas en



todos sus espacios y plantas, cumpliendo las condiciones de accesibilidad recogidas en la normativa vigente.

- El edificio se desarrollará en planta baja.
- Las comunicaciones horizontales deben responder a un esquema claro que ayude a la orientación de los usuarios, evitando circulaciones cruzadas y compartidas de servicio y residentes, así como evitando recorridos complicados entre las diferentes zonas de cada planta.
- La organización de los espacios deberá responder a criterios funcionales.
- Deberá garantizarse la evacuación de usuarios con cualquier tipo de limitación. Deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - La zona de servicios de la Residencia se configurará agrupada conformando un sector independiente.
  - Las salidas de emergencia darán siempre a una zona ajardinada propia y cerrada, la cual deberá ser diseñada cumpliendo las condiciones de espacio exterior seguro según la normativa vigente.
- Se deberá buscar el máximo de iluminación y ventilación natural directa.
- La altura interior libre de las plantas no será inferior a 2,50 m. Deberá preverse en pasillos la inclusión de falso techo registrable que permita flexibilizar el trazado de instalaciones.

### **3.2.2.- Materiales.-**

Los materiales a emplear en el edificio deben ser adecuados a las funciones a desempeñar, en cuanto a funcionalidad, durabilidad y mantenimiento. Se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- Los pavimentos deben de cumplir las exigencias del CTE, en lo referente a resbaladidad. Este tratamiento no debe impedir la correcta limpieza de los suelos.
- Los materiales y revestimientos cumplirán las exigencias del CTE DB-SI
- Las particiones interiores dispondrán de los refuerzos suficientes para poder colocar las necesarias ayudas técnicas, tanto en pasillos como en baños.
- Todos los locales húmedos (aseos, baños geriátricos), oficios y cuartos de servicio, se alicatarán de suelo a techo.
- Los falsos techos serán registrables en los espacios generales y en zonas de instalaciones. En zonas comunes de estancia serán fonoabsorbentes.
- Las instalaciones se trazarán por zonas generales de circulación. Sus trazados serán regulares, respondiendo a los mismos criterios en todas las zonas del edificio.
- Los materiales a colocar deberán ser de fácil mantenimiento, conservación y reposición. Se evitarán soluciones artesanales, materiales no habituales, diseños especiales o soluciones complejas o inestables.

### **3.2.3.- Instalaciones.-**

Las características que deben regir el trazado de las instalaciones son las siguientes:



- El diseño de las instalaciones, sus materiales y trazado deberán responder a criterios de funcionalidad, accesibilidad y mantenimiento sencillo.
- El trazado de los conductos responderá al señalado en los planos, debiendo responder a criterios uniformes en todo el edificio. El tendido de las instalaciones de carácter general discurrirá siempre por espacios de uso común.
- Las conducciones horizontales se dispondrán por pasillos y zonas comunes. Su trazado deberá ser registrable en todo punto.
- El trazado de las instalaciones responderá a criterios funcionales de uso del edificio, configurando para cada zona diferenciada una red de instalaciones independizable desde un distribuidor general.

#### **4.- PROGRAMA DE NECESIDADES**

El objeto del proyecto es la construcción de una **Residencia de Mayores asistida de 30 plazas de capacidad.**

##### **4.1.- RESIDENCIA ASISTIDA**

La Residencia de Tercera Edad compone el núcleo fundamental del edificio. La organización de sus espacios debe ser reflejo del uso del edificio y de las características de sus ocupantes.

Deberán establecerse zonas separadas en función de la privacidad de los usos, **separando los espacios comunes de los residenciales y de los servicios;** además los espacios que responden a funciones semejantes, deben disponerse agrupados, evitando distribuciones que produzcan confusión y desorientación.

Se configuran los siguientes grupos de uso, según modelo del anteproyecto aportado:

- Espacios de uso general.**- Contiene las siguientes zonas diferentes: accesos-vestíbulo; comunicaciones interiores; salas de estar, comedor, televisión, visitas, aseos de planta; espacios exteriores.
- Zona Asistencial.**- Área de atención sanitaria (consulta médica y asistente social, sala de curas, almacén de farmacia, espacio multifuncional (podología, peluquería)..
- Zona Administrativa.**- zona de recepción, administración y gestión (dirección, administración, sala de visitas).
- Espacios de uso privado.**- Se crearán las siguientes zonas: unidad residencial asistida; unidad de enfermería. Cada una de estas zonas contará con dormitorios dobles, aseos, baño geriátrico,



- E. **Espacios de servicio.**- Acceso de mercancías y personal; vestuarios de personal; cocina y almacenes; lavandería; basuras; mantenimiento; almacenes; cuarto de instalaciones..

## **A - ESPACIOS DE USO GENERAL**

Comprende los locales de uso común para todos los residentes, así como los espacios generales de circulación. Son espacios de gran importancia en el Centro, con gran representatividad. Deberán ser espacios amplios, con amplia iluminación y ventilación natural. Se ubicarán en la planta principal del edificio, con buena comunicación con los accesos.

Sus características específicas se desarrollan a continuación:

### **A.1.- ACCESO - VESTÍBULO**

- **Acceso peatonal.**- El **acceso al edificio para residentes y visitas debe ser único** a fin de evitar problemas de control. Podrán existir otros accesos siempre y cuando respondan a necesidades funcionales (acceso de personal, de mercancías, etc.).

Estará situado con buena comunicación visual con las vías de acceso al solar y bien comunicado con las vías de circulación rodada.

**Debe carecer de barreras arquitectónicas**, siendo preferible la entrada a pie llano (ausencia de escalones y rampas).

La **entrada al edificio debe ir provista de cortavientos** (doble puerta) y puertas automáticas.

- **Recepción y vestíbulo.**- Situada en comunicación visual directa con el acceso peatonal al edificio, deberá realizar las funciones de control de accesos y salidas, así como información y acogida de visitas.

Dispondrá de un mostrador de recepción (adaptado a personas con minusvalía), y de zona de trabajo (puede ser asociada al mostrador).

En esta zona se situará la centralita de teléfonos, central de detección de incendios general del edificio y el control de megafonía, así como una centralización del sistema de llamadas de emergencia. Deberá existir al menos un teléfono de uso público adaptado para personas en sillas de ruedas.

El vestíbulo del edificio deberá ser un espacio de amplias dimensiones que permita la estancia de personas a modo de zona de estar. Se proyectarán zonas aptas para visitas, pudiendo desarrollarse como una zona diferenciada del vestíbulo o como un local independiente.

### **A.2.- COMUNICACIONES INTERIORES**

- **Rampas.**- Se cumplirán las condiciones que resulten de aplicación, de las señaladas en el apartado de escaleras.

**La pendiente de las rampas**, tanto interiores como exteriores, **no debe superar el 6%**.



- **Comunicaciones horizontales.-** Los **pasillos del edificio** utilizables por los residentes, se destinarán únicamente a la circulación. Deberán permitir el cruce de dos sillas de ruedas (**anchura mínima 2,20 m.**). Dispondrán de barandilla de apoyo en ambos lados a 0,90 m. de altura respecto del suelo.

El nivel mínimo de iluminación en pasillos será de 150 lux de día y de 75 lux de noche, y su encendido no debe efectuarse mediante interruptor con temporizador. Existirá en todos los pasillos luz de señalización permanente.

Las paredes laterales de los pasillos deberán protegerse con material lavable hasta la altura de los pasamanos.

Se evitará la existencia de elementos situados en el pasillo (radiadores, fan-coils, Bies, etc.) y que reduzcan su anchura o interrumpen la continuidad de los apoyos.

- **Puertas.-** Las **anchura mínima de las puertas de paso** destinadas a ser utilizadas por residentes será de **105 cm**. En caso de disponerse de puertas dobles, al menos una de las hojas será de 80 cm. de anchura.

Las puertas de los locales destinados a servicios generales (cocina, lavandería, almacenes, etc.), así como todas aquellas precisas para llegar a ellos, serán de doble hoja.

Las puertas serán macizas, revestidas en material lavable y recercadas en todo su perímetro. Dispondrán de un zócalo de protección ante golpes, de una altura mínima de 30 cm. **Las zonas acristaladas serán de material inastillable**, y los **picaportes serán de tipo maneta**; se prohíbe la utilización de pomos o cualquier sistema de accionamiento giratorio.

Todas las puertas dispondrán de una zona de maniobra en ambos lados que permita su apertura por personas en sillas de ruedas.

Todas las puertas que dispongan de sistema de condena deberán estar amaestreadas que se definirá su nivel en el proyecto.

### **A.3.- SALAS DE ESTAR - UNIDAD DE ESTANCIA DE DIA-COMEDOR.**

Destinada a actividades de encuentro, esparcimiento y ocio y descanso, deberá estar configurada como un lugar divisible para actividades diferentes (juegos de cartas, televisión, tertulias, lectura, etc.). Las divisiones deberán ser de carácter flexible (tabiquería móvil, elementos de mobiliario, etc.), de forma que los espacios puedan agruparse en caso de necesidad para formar un gran salón (actividades de baile, actos colectivos, etc.).

Deberá estar situada en la planta principal del edificio y podrá estar comunicada o formar parte del vestíbulo de entrada.

Las condiciones de iluminación y ventilación deben ser especialmente cuidadas.

Tendrá capacidad para utilizarse como comedor general para la totalidad de los usuarios del Centro. La sala deberá poder ser subdivisible en varias zonas mediante elementos de mobiliario o decoración, pero deberá poder ser utilizada como un espacio único. Tendrá una superficie mínima por plaza de 5 m<sup>2</sup>/plaza. Deberá permitir ubicar la totalidad de las plazas en mesas cuadradas, y las



circulaciones permitirán el acceso de personas en sillas de ruedas hasta, al menos, la mitad de las plazas.

En sus proximidades deberá existir un bloque de aseos de capacidad suficiente, con un mínimo de 14 m<sup>2</sup>.

**Superficie mínima de la unidad de estancia día-comedor-polivalente: 246,72 m<sup>2</sup>**

#### **A.4.- ASEOS DE PLANTA**

Se dispondrá de módulos de aseos de uso general, separados por sexos. Cada aseo deberá tener un mínimo de una cabina adaptada para silla de ruedas. El sistema de condena permitirá su apertura desde el exterior.

Los aseos de planta baja estarán dimensionados considerando el aforo total de la planta.

Se dispondrá de módulos de aseos de uso general, al menos en los siguientes puntos:

- Vestíbulo general.
- Zona de administración (personal y visitas).
- Unidad de estancia de día - Comedor

#### **A.5.- ESPACIOS EXTERIORES y PATIO CENTRAL**

Se incluirá la adecuación de los espacios exteriores, con las siguientes características:

- Creación de **zonas pavimentadas**, adaptadas para circulación de sillas de ruedas, formando un recorrido.
- Se proyectarán itinerarios cortos que desemboquen en los principales puntos del jardín. Estarán dotados de puntos de descanso situados a intervalos cortos.
- Formación de zonas de descanso y encuentro, mediante la disposición de asientos y mesas.
- Previsión de zonas de juego (petanca, ajedrez, rana, etc.).
- Colocación de elementos de equipamiento (bancos, papeleras, fuentes, etc.)
- Creación de zonas de sombra asociadas a los espacios indicados (recorridos, zonas de descanso, zona de juegos, etc.).
- Definición de elementos vegetales (parterres, especies de arbolado, césped, etc.).
- Previsión de las instalaciones necesarias (alumbrado, riego, vertido, etc.).

### **B - SERVICIOS COMPLEMENTARIOS**

Los locales incluidos en este grupo son de uso común para toda la residencia, respondiendo a usos especializados.

Podrán ser agrupados por afinidad de usos (sanitario, administrativos, asistenciales, etc.). Deberán disponerse en buena relación con los accesos..

#### **B.1.- AREA DE GESTION**

Albergará las funciones de administración y dirección de la Residencia.



Los locales que componen esta unidad deben estar agrupados espacialmente, mediante criterios de proximidad e intercomunicación, o mediante la disposición de los mismos en una zona diferenciada con vestíbulo común y exclusivo para ellos.

Contará con los siguientes locales:

- **Despacho de dirección - Administración**
- **Recepción.-**
- **Sala de juntas y visitas.-** Contará con espacio para reuniones, así como zona de estancia para visitas a residentes, pudiendo utilizarse como zona de especial atención.
- **Aseos de personal .-** Común ambos sexos. Se ubicarán con acceso desde el vestíbulo de administración o en sus proximidades, pudiendo servir además al resto del Centro, manteniendo su carácter restrictivo (personal y visitas exclusivamente).
- **Zona de espera.-** El área de gestión deberá contar con una zona de espera, la cual podrá ser exclusiva del área o compartida con otros espacios (vestíbulo, etc.)

## **B.2.- AREA DE ATENCION SANITARIA**

Se incluyen en este apartado una serie de servicios de atención directa a los usuarios por parte de profesionales, que pueden compartirse con los habitantes del Municipio.

Estos locales precisan la disposición de zonas de espera previa. Estas zonas que podrán diseñarse agrupadas formando un espacio común, podrán estar además incluidas en otras zonas de estar del edificio (vestíbulo general, estancia de días, etc.). En sus proximidades deberá disponerse un bloque de aseos. Todos los despachos y la sala de espera deberán contar con iluminación y ventilación natural suficiente.

- **Consulta médica**
- **Despacho ATS, Sala de curas.**
- **Podólogo - Peluquería.**

## **C.2.- UNIDAD DE ENFERMERIA**

Se preverá una unidad de enfermería en el Centro, en la zona sanitaria, para alojamiento de usuarios que precisen aislamiento por padecer crisis agudas de enfermedad o estados terminales. Será una habitación con una o dos camas, y en cualquier caso cumplirá la proporción indicada en el Decreto 111/92, en el que se establece en una plaza de enfermería por cada 20 plazas o fracción alojadas en habitaciones compartidas.

## **C.- ESPACIOS DE USO PRIVADO**

Están **destinados al alojamiento de los residentes.** La totalidad de las plazas de la Residencia debe diseñarse cumpliendo como mínimo los criterios de residencia asistida, con independencia del estado de los usuarios que las ocupen.

### **C.1.- UNIDAD RESIDENCIAL ASISTIDA**

Se destina al alojamiento de residentes que precisan ayuda



técnica o humana para alguna de las funciones elementales, pero sin patologías específicas.

La capacidad del conjunto será como máximo de 30 personas. Comprende los siguientes espacios y características:

- **Dormitorios.-**

- Todas las habitaciones dispondrán de aseo en su interior. Podrán diseñarse otras soluciones de módulos de habitación (por ejemplo, individual con elementos compartidos con otra (baño, zona de estar, acceso, etc.). Se deberá evitar el aspecto hospitalario.

La superficie mínima será de 25 m<sup>2</sup> para las dobles, sin contar los aseos.

La superficie mínima será de 12 m<sup>2</sup> para las individuales, sin contar los aseos.

La habitación se diseñará considerando el equipamiento a instalar en la misma, cama asistida, una mesilla y una butaca por persona. El armario se dispondrá tipo mueble, con un volumen mínimo de 0,9 m<sup>3</sup>, reservándole un espacio mínimo de 1,0 x 0,6 metros, para cada plaza y dispondrá de cerradura. Este espacio deberá ser de las mismas dimensiones en todas las habitaciones al objeto de homogeneizar el mobiliario. El espacio libre ante el armario deberá considerarse con sus puertas abiertas.

Las dimensiones serán tales que permitan el giro completo de una silla de ruedas en su interior y su acceso a todos los elementos de la habitación (cama, butaca, armario, ventana, etc.); asimismo, deberá ser posible la maniobrabilidad de grúas y de una camilla - ducha, quedando una separación mínima de 1,20 metros entre los diferentes elementos de la habitación. Las camas deberán estar exentas por tres lados, quedando libre en uno de los laterales una distancia mínima de 1,20 m; la distancia libre en los otros dos lados no será menor de 0,50 m.

La puerta de la habitación será abatible, con una anchura mínima de 1,05 m. En caso de disponerse de dos hojas, al menos una de ellas tendrá una anchura de 0,82 m. La apertura se producirá por maneta, no admitiéndose pomos. El sistema de condena será mediante llave amaestrada, pero permitirá la apertura desde el interior en todo momento.

La ventana tendrá una dimensión mínima de 1/10 de la superficie de la habitación, con una anchura mínima de 0,85 m; será accesible para sillas de ruedas. Dispondrá de sistema de apertura sencilla, incorporando un sistema de restricción parcial de apertura. La persiana será de fácil accionamiento, preferentemente eléctricamente.

La ventilación natural será al menos de 1/20 de la superficie de la habitación. La iluminación artificial tendrá una intensidad entre 100 y 200 lux. Existirá además una luz de cabecera (entre 100 y 300 lux), con accionamiento al alcance de la cama y un alumbrado nocturno de 0,5 lux a nivel de suelo y opcionalmente, para observación nocturna, entre 5 y 20 lux en la cabecera.

Cada habitación contará con tomas de corriente y alumbrado suficiente, incorporando dos tomas de corriente al pie de cada cama,



así como la previsión de una zona para un frigorífico. En cada habitación se preverá una toma de televisión con toma de corriente.

- **Aseo.-** El acceso se realizará desde el interior de la habitación, mediante puerta de anchura mínima de 0,82 m. libres (pudiendo ser corredera).

Se dimensionará de forma que sea posible el giro de una silla de ruedas en su interior, así como su acceso a todos los aparatos sanitarios del aseo.

Contará con un lavabo (sin pedestal), un inodoro y una zona de ducha. El inodoro deberá colocarse de forma que sea posible la transferencia lateral desde una silla de ruedas.

La ducha se dispondrá sin barreras en el acceso. La zona de ducha será de una superficie mínima de 0,90\*0,90 y se construirá mediante la previsión de un sumidero de gran capacidad en el suelo y formación de pendientes hasta el mismo, o mediante la colocación de platos de ducha especiales para sillas de ruedas. En cualquier caso, deberá conformarse una zona de encharcamiento en el área de ducha.

Se colocarán apoyos, fijos o móviles en la ducha e inodoro.

Las paredes laterales serán alicatadas hasta el techo mediante azulejo de fácil reposición y los pavimentos serán antideslizantes en toda su superficie, pudiendo disponerse un pavimento especial en la zona de encharcamiento o adyacente. La totalidad del aseo se dispondrá impermeabilizada en el suelo, y en los primeros 30 cm. de altura de los paramentos verticales, y en una altura de 1 m. en la zona de ducha. El sumidero será de PVC, sifónico y de gran absorción.

La iluminación se efectuará mediante luminarias estancas y contará con sistema de llamadas conectado al de la habitación donde se ubique.

### **C.2.- UNIDAD DE ENFERMERIA**

Se preverá una unidad de enfermería en el Centro, en la zona sanitaria, para alojamiento de usuarios que precisen aislamiento por padecer crisis agudas de enfermedad o estados terminales. Será una habitación con una o dos camas, y en cualquier caso cumplirá la proporción indicada en el Decreto 111/92, en el que se establece en una plaza de enfermería por cada 20 plazas o fracción alojadas en habitaciones compartidas.

## **D.- ESPACIOS DE SERVICIO**

Albergará todas las funciones precisas para el funcionamiento del resto de unidades del edificio desde el punto de vista de los servicios. El acceso a los locales de esta zona debe estar restringida a los usuarios y constituirán una zona espacialmente diferente del resto del Centro.

Sus características serán las siguientes:

### **D.1.- ACCESO DE MERCANCIAS Y PERSONAL**

Deberá producirse por una entrada diferente a la principal de la



residencia. Esta entrada deberá ser restringida, estando controlada desde el interior.

Se deberá configurar una entrada única de mercancías para toda el área, pudiendo producirse desde el exterior o desde el garaje, estando en este caso preparado para vehículos de carga). La zona de vehículos de carga deberá estar separada de los espacios exteriores destinados a usuarios y visitas.

## **D.2.- AREA DE PERSONAL**

---

Comprenderá los siguientes espacios:

▪ **Vestuarios de personal.-** Deberá cumplirse la normativa vigente sobre condiciones de trabajo. Se dimensionarán para un mínimo de 14 trabajadores con taquillas para el total de la plantilla.

Existirán dos vestuarios para personal divididos por sexos y previstos para una asistencia simultánea con una proporción 70% femenino y 30% masculino..

Contarán con zona de bancos y taquillas, y zona de higiene con duchas, lavabos e inodoros en la proporción establecida en la normativa al respecto.

## **D.3.- COCINA**

---

Los locales de cocina y complementarios deben estar diseñados de forma que la alimentación de los residentes y personal, se pueda ejecutar de forma autónoma en el propio Centro. Asimismo, su ubicación y dimensiones deben permitir transformar este servicio a un sistema concertado con una cocina central situada en otra ubicación, y trasladado hasta éste mediante recipientes preparados al efecto.

El acceso a la cocina se debe producir desde un pasillo de servicio. El acceso a esta unidad no podrá ser atravesando otros locales, ni la zona de circulación de ropa. Asimismo, la comunicación entre todos los locales que componen esta unidad, con sus almacenes y la zona de descarga de mercancías, debe realizarse directamente por espacios exclusivos, o por pasillos de servicio comunes, sin atravesar zonas sucias (transporte de ropa sucia, mantenimiento, etc...)

Deberá contar con las siguientes zonas:

- Almacén de material no perecedero.
- Cámaras de conservación de alimentos. Se preverá un total de 2 cámaras, 1 destinada a carne, verduras, pescados, productos envasados y 1 para congelados.
- Zona de preparación de alimentos.
- Zona de cocción.
- Zona de limpieza de útiles y enseres de cocina.
- Zona de limpieza de vajillas. Provista de fregaderos y tren de lavado de vajilla. Permitirá la entrada y maniobra de carros.
- Cuarto de basuras. Estará situado en las proximidades de la cocina y del cuarto de limpieza de vajilla; la circulación entre estas piezas debe realizarse sin atravesar zonas limpias de preparación de alimentos, cocción y emplatado. Deberá estar refrigerado.



- Cuarto de limpieza para el almacenamiento de productos y material de limpieza.

Las condiciones de los materiales de la unidad de cocina serán las establecidas en la normativa vigente, y por defecto, en el Real Decreto 2817/1983, de 13 de octubre, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria de los Comedores Colectivos y en el Decreto 131/2006 del Gobierno de Aragón sobre condiciones sanitarias en los establecimientos y actividades de comidas preparadas. En cualquier caso, Las características constructivas de estos locales serán las siguientes:

- Deben estar contruidos de forma que su limpieza resulta sencilla (alicatados en paredes, con redondeos en las aristas verticales y horizontales, con falso techo de material lavable. Los pavimentos deben ser de carácter antideslizante.
- Estarán provisto de sumideros sifónicos de amplia capacidad.
- La ventilación e iluminación será preferentemente natural, de dimensión suficiente. En cualquier caso, deberá estar provisto de un sistema de ventilación forzada y refrigeración

#### **D.4.- LAVANDERIA**

Los locales de lavandería deben estar diseñados de forma que el proceso de limpieza de ropa se pueda ejecutar de forma autónoma en el propio Centro. Asimismo, su ubicación y dimensiones deben permitir transformar este servicio a un sistema concertado con una lavandería central situada en otra ubicación.

El acceso a esta unidad no podrá ser atravesando otros locales, ni la zona de circulación de alimentos, entre el correspondiente almacén o cámara y la cocina.

Sus dimensiones y accesos deben permitir un fácil movimiento de carros, tanto de ropa sucia como de limpieza, como los internos de a unidad. Esta circulación de carros debe realizarse por el interior de la unidad, entre las diferentes zonas.

Los locales a diseñar serán los siguientes:

- Zona de clasificación de ropa según sus características y grado de limpieza.
- Zona de lavado, con previsión de lavadoras de gran capacidad y de tamaño medio.
- Zona de secadoras
- Zona de planchado
- Zona de repasos y costura
- Zona de clasificación.
- Zona de almacén de ropa de lencería general.
- Almacén de productos de limpieza a usar en este servicio.
- Zona de limpieza de carros.

El recorrido de la ropa por estos locales no debe sufrir retrocesos ni cruces entre los diferentes momentos de la operación, no debiendo



mezclarse la ropa limpia con la sucia en ningún momento.

Las características constructivas de estos locales serán las siguientes:

- Deben estar contruidos de forma que su limpieza resulta sencilla (alicatados en paredes, con redondeos en las aristas verticales y horizontales, con falso techo de material lavable. Los pavimentos deben ser de carácter antideslizante.
- Estarán provisto de sumideros sifónicos de amplia capacidad.
- La ventilación e iluminación será preferentemente natural, de dimensión suficiente. En cualquier caso, deberá estar provisto de un sistema de ventilación forzada y refrigeración.

#### **D.5.- CUARTO DE BASURAS**

Deberá existir un cuarto para depósito de basuras y residuos de todo el edificio, conectado con la zona de servicios y con salida al exterior.

Estará alicatado e impermeabilizado y dispondrá de un punto de agua y sumidero en el pavimento y de ventilación natural o forzada.

#### **D.6.- ALMACENES**

Se dispondrán en el exterior, zona de almacenes, fuera del presente proyecto.

Al menos se dispondrá de los siguientes almacenes diferenciados:

- Material general. **Superficie mínima: 20 m<sup>2</sup>**
- Limpieza y celulosa. **Superficie mínima: 20 m<sup>2</sup>**
- Objetos personales de los usuarios: Este almacén está destinado a custodiar objetos personales de los residentes, para lo cual se habilitará espacio para estanterías.

**Superficie mínima: 30 m<sup>2</sup>.**

### **5.- CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES.**

El objeto del proyecto es la construcción de una **Residencia de Mayores asistida de 30 plazas de capacidad**. Dispondrá de las instalaciones siguientes:

#### **5.1.- Instalaciones de Electricidad.**

Se proyectará Instalación de Baja Tensión con la consideración de publica concurrencia, así como de Alta Tensión (si es requerido por la normativa de aplicación o Normas Particulares de la compañía suministradora), adaptando su diseño a los requerimientos y necesidades de una Residencia de la 3ª Edad, incluyendo los elementos de consumo mínimo, y todo ello según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus instrucciones Técnicas complementarias, así como el Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación (Incluidas Normas Particulares de compañía suministradora de obligado cumplimiento). Debe de obtenerse un consumo mínimo que permita una máxima eficiencia.

#### **5.2.- Instalación de Iluminación y Alumbrado de Emergencia.**

Se proyectará Instalación de Iluminación General e Iluminación de Emergencia y señalización, adaptando su diseño a los requerimientos y



necesidades de una Residencia de la 3ª Edad, incluyendo habitaciones, zonas comunes y zonas de servicio, etc., y todo ello según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus instrucciones técnicas complementarias, así como demás normativa de aplicación.

Dicha iluminación irá destinada a mejorar el grado de confort visual del usuario final de la residencia, adaptándose a sus necesidades y niveles lumínicos mínimos.

El nivel mínimo de iluminación en pasillos será de 150 lux de día y de 75 lux de noche, y su encendido no debe efectuarse mediante interruptor con temporizador. Existirá en todos los pasillos luz de señalización permanente.

### **5.3.- Instalación Térmica de Calefacción y Agua Caliente Sanitaria y Ventilación.**

Se proyectará Instalación Térmica para climatizar los espacios de la Residencia (habitaciones y zonas comunes), dotar de Agua Caliente Sanitaria, y alimentar a los distintos elementos de consumo según los documentos DB HE-1, 2 y 4 del Código Técnico de la Edificación y del RITE, utilizando los elementos e instalaciones más adecuados en cuanto a confortabilidad, eficacia y economía para alcanzar las condiciones climáticas y los suministros necesarios. Preferentemente se realizará instalación de aerotermia, con suelo radiante y refrescante.

Debe realizarse instalación de placas solares para producción de agua caliente sanitaria, con la acumulación que requiere este tipo de instalación.

La ventilación cumplirá las exigencias del CTE y RITE, pero dada la experiencia actual de los contagios producidos por el COVID-19, permitirá anular los sistemas de recuperación y filtrado y forzar la ventilación directa hasta 7 renovaciones/hora.

### **5.4.- Instalación de Fontanería.**

Se proyectará Instalación de Fontanería (agua fría y agua caliente sanitaria) para el suministro a baños, cocina y otros consumos, según DB HS-4 Suministro de Agua (C.T.E.) Según Código Técnico y resto de normativa de aplicación.

Se prestará especial atención a la prevención de legionella, siguiendo su normativa específica.

### **5.5.- Instalación de Infraestructura común de telecomunicaciones.**

Se proyectará Instalación de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de la residencia, que permitan el acceso a Internet, y a otros servicios digitales, o contribuir a la eficiencia, el ahorro energético y la seguridad de los residentes o la mejora los procesos asistenciales.

### **5.6.- Instalación de Domótica y sistema de llamadas..**

Se propondrá un sistema domótico de gestión técnica automatizada de las instalaciones, con el objetivo de aumentar la seguridad de los residentes y la mejora los procesos asistenciales (así como funciones adicionales si se acreditan útiles), para facilitar la labor a los trabajadores y el control por parte de la dirección del centro.



Incluirá sistema de alarma en habitaciones (cada residente) y baños.

### **5.7.- Instalación de Gas Natural.**

---

Dado el alto consumo eléctrico de los elementos de cocción, se pretende la utilización de gas natural para la cocina.