

PREGO DE PRESCRIPCIÓN TÉCNICAS POLAS QUE SE REXIRÁ O CONTRATO DE ADQUISICIÓN DE PARCELA EN SOLO URBANO CONSOLIDADO DO NÚCLEO URBANO DO CONCELLO DE VILALBA PARA IMPLANTACIÓN DUN CENTRO DE DÍA PARA 30 USUARIOS
Expte: 1253/2022

1. Obxecto de contrato.

1. Constitúe o obxecto do contrato a adquisición mediante concurso dunha parcela ou parcelas colindantes sita no núcleo urbano do Concello de Vilalba en situación de SOLO URBANO CONSOLIDADO

Segundo a Consellaría de Política Social os Centros de Día defínense como centros xerontolóxicos socio-terapéuticos e de apoio ás familias que durante o día prestan atención terapéutica integral e plural ás persoas maiores con dependencia ou en grave risco de padecela, promovendo a súa autonomía persoal, a actividade relacional e a permanencia na contorna habitual.

É por iso que A **integración** das Persoas Maiores no seu **entorno comunitario e social** supón non só favorecer e impulsa-la creación de centros e servizos deseñados para a atención destas persoas que se atopan con importantes dificultades no desenvolvemento das súas actividades diarias, senón, sobre todo e fundamentalmente, que neles poidan lograr o desenvolvemento das súas habilidades potenciais e o maior nivel de autonomía posíbel para o seu desenvolvemento persoal e integración social.

2. Un **centro de día**, debe nacer dun conxunto de perfís por tipos de funcións neurolóxicas que requiren escenarios espaciais -arquitectura- que fagan doado, melloren, o funcionamento do Sistema Nervoso Humano das persoas. En especial nas etapas de envellecemento. O edificio procurará ir en liña co modelo para deseñar con seguridade espacial cognitiva, relacionado coa orientación e deambulación de todas as persoas. Iste sistema debe reunir un conxunto sistemático de recursos para o deseño espacial que teña en consideración funcións neurolóxicas para a deambulación e a orientación espacial, expresado nun vocabulario arquitectónico, un sistema de apoios que, tendo en conta esas funcións aconsella sobre cómo habería que actuar en caso de que houbera, anque leve, unha lesión innata ou adquirida que puidera estar afectando a alguna das funcións neurolóxicas. Deste xeito, o conxunto arquitectónico deberá dispor de esquemas claros e estruturas ben definidas de nodos e circuitos, mellorando o desenvolvemento das persoas na súa deambulación no edificio e na súa contorna inmediata.

2. **Condicións arquitectónicas.** Segundo a ORDE de 25 de xuño de 2008 pola que se regulan os requisitos específicos que deben cumprirlos centros de día e as unidades de atención social para persoas que padecen alzheimer e outras demencias, deberá dispor cando menos:

1. Despachos e diversos locais (Dirección / Administración / Acoplamento persoal / Psicoloxía / Terapia ocupacional / Traballador social / Médico / enfermería / Xerocultura) (135 m²)
2. Sá polivalente: contará cunha superficie mínima de 30 m² útil e cunha proporción de 1,80 m² por persoa usuaria (55 m²)
3. Sá de atención controlada: contará cunha superficie mínima de 30 m² útil e cunha proporción de 1,80 m² por persoa usuaria. (55 m²)
4. Sá de rehabilitación: contará cunha superficie mínima de (20 m²)
5. Comedor. Poderá utilizarse por turnos cun máximo de 2. Contará cunha superficie mínima de 1,50 m²/persoa 50 m²
6. Baños adaptados: 1 por cada 20 usuarios ou fracción, cun mínimo de 2 (30 m²)
7. Istas superficies mínimas aproximadas, xunto coas propias e inherentes ao edificio, como sá de caldeiras, arquivos, almacéns accesos, espazos de comunicación, fan que unha instalación deste tipo para 30 usuarios, demande unha superficie construída mínima aproximada de **900,00m²**
8. Espazo libre soleado e ventilado como sitio terapéutico que estea dominado por plantas, e deseñados para facer doada a interacción cos elementos sanadores da



natureza para mellora-la calidade de vida das persoas maiores. Deberá dispor dunha superficie mínima de 300,00m².

9. O soar ou soares colindantes ofertados deberá dispor dunha superficie mínima de solo de 600,00 m². Valorarase o incremento de parcela, aos efectos dun espazo libre con mellores condicións ambientais, ata unha ratio de 9m²/usuario (Ata 300,00m²).

1. **Puntuación:**

1. Superficie (S) = 600m² 0 pts.
2. 600m² < (S) < 750m² 5 pts.
3. 750m² ≤ (S) ≤ 900m² 10 pts.
4. (S) > 900m² 20 pts.

10. O soar ou soares colindantes ofertados disporá dunha contorna urbana accesíbel, cumprindo as determinacións do Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia. En particular a **Base 1.1. Rede viaria / 1.1.1. ITINERARIOS PEONÍS practicábel**s. Esta contorna enténdese como o espazo inmediato ao soar, comprendendo a fronte do mesmo ás vías públicas polas que teña servizos urbanísticos, ademais de 10,00m en continuo, e a cada lado, respecto da fronte do soar.

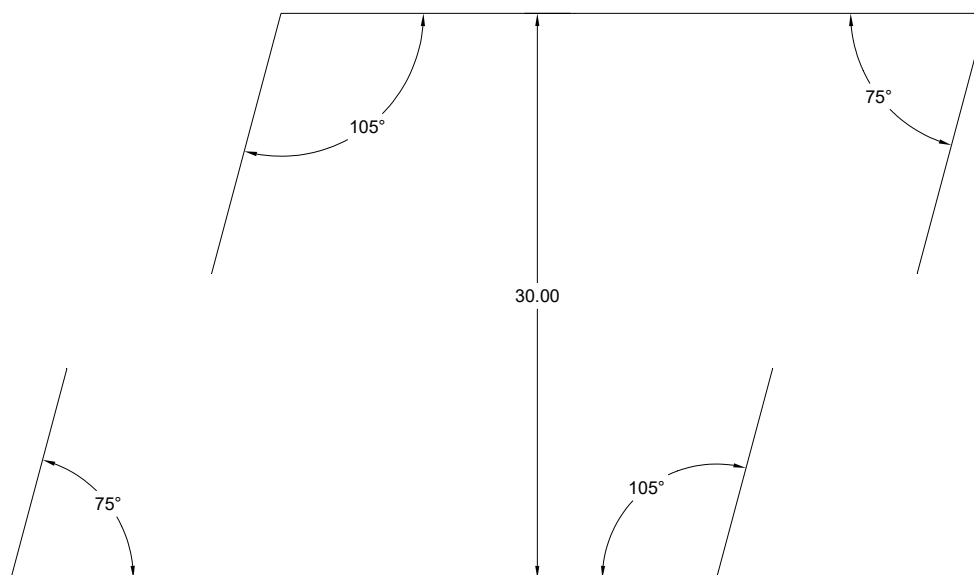
11. O soar ou soares colindantes ofertados, disporán dunha orografía uniforme, cuxa pendente en liña de máxima pendente en calquera dirección, que non supere o 12%. Deberá ser acreditado mediante levantamento topográfico con curvas de nivel a escala 1/200. Xunto co plano topográfico presentárase un plano de situación, no que se representarán as beirarrúas nun tramo de 10,00m a cada lado dos extremos do solar, na súa fronte. Indicarase a pendente lonxitudinal da beirarrúa neses tramos. No plano de situación representárase a aliñación oficial segundo o planeamento vixente. Valorarase a diminución de pendente do soar respecto da fronte do mesmo.

1. Pendente (P) = 12% 0 pts.
2. 12% < (P) < 6% 5 pts.
3. P ≤ 6% 10 pts.

12. Non conterá edificacións ou construcións de máis de 20,00m² construídos, nin sotos, nin instalacións agochadas; e estará libre de servidumes de calquera tipo. Valorarase a inexistencia de calquera construción ou edificación.

1. Sen construción 10 Pts.
2. Construción de ata 20m² const. 0 pts.

13. O soar ou soares colindantes ofertados, disporán dunha xeometría que non supoña tensións na organización arquitectónica do espazo. Así, na franxa de superficie edificábel en altura, o ángulo que forme a aliñación do soar co linde lateral non será menor a 75°, nin maior a 105°.



14. O soar ou soares colindantes ofertados disporá dunha fronte mínima de 10,00m , que se manterá como mínimo nisa magnitude nos primeiros 20,00m de fondo edificábel Valorarase, no resto do soar a amplitude do mesmo co gallo de garantir unhas mellores condicións de ventilación e soleamento

- | | |
|--------------------------------------|----------------|
| 1. Largo (L) = 10,00m | 0pts. |
| 2. 10,00m < (L) <14,00m | 5 pts. |
| 3. (L) ≥ 14,00m | 10 pts. |

3. **Condicións urbanísticas**

1. Favorece-la permanencia no seu entorno socio-familiar, polo que enténdese oportuno a súa ubicación en SOLO URBANO.
2. Ordeanza de aplicación: SOLO URBANO CONSOLIDADO. Mazá fechada.
3. Zona con altura máxima B+3. Dada a superficie requirida para desenvolver un programa para 30 usuarios, enténdese suficiente o B+2, ou ben o B+3, evitando distorsións urbanísticas en cornixamento cos edificios acaroados existentes ou previstos por planeamento.
4. O soar ou soares colindantes ofertados permitirá o acceso directo dende a vía pública ao recinto, así como a chegada de vehículos de emerxencia. En particular cumprirá o apartado do CTEDB-SI 5 *Intervención dos bombelros*.
5. O soar ou soares colindantes ofertados cumprirá as condicións mínimas de soar segundo o apartado V.1.3.3.1 "Parámetros mínimos de soar".

4. **Prezo**

1. Efectuado "muestreo" no núcleo de Vilalba, estímase un prezo máximo de 85€/m² de repercusión do valor do solo, equivalente a 102.000,00€.

O arquitecto municipal
Justo Portela Fernández
Vilalba 30/03/2022
ASINADO DIXITAL Á MARXE

