



**AYUNTAMIENTO de A ESTRADA.**  
REHABILITACION DE, BAJO, DOS PLANTAS  
PARA  
NOVO MERCADO, CENTRO DE DIA,  
LUDOTECA.



**4.8.- Condiciones C. de Atención a Personas Mayores.**

FICHA DE CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DEL 18 DE ABRIL DE 1996 QUE DESARROLLA EL DECRETO 243/1995, DE 28 DE JULIO, SOBRE REGLAMENTACIÓN DE LAS CONDICIONES Y REQUISITOS ESPECÍFICOS QUE DEBEN CUMPLIR LOS CENTROS DE ATENCIÓN A PERSONAS MAYORES (D.O.G. 06.05.96) MODIFICADA POR LA ORDEN DE 13 DE ABRIL DE 2007 (D.O.G. 25.04.2007)

---

**4.8.- Condiciones de los Centros de Atención a personas Mayores.**



**AYUNTAMIENTO de A ESTRADA.**  
REHABILITACION DE, BAJO, DOS PLANTAS  
PARA  
NOVO MERCADO, CENTRO DE DIA,  
LUDOTECA.



**4.8.- Condiciones C. de Atención a Personas Mayores.**

FICHA DE CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DEL 18 DE ABRIL DE 1996 QUE DESARROLLA EL DECRETO 243/1995, DE 28 DE JULIO, SOBRE REGLAMENTACIÓN DE LAS CONDICIONES Y REQUISITOS ESPECÍFICOS QUE DEBEN CUMPLIR LOS CENTROS DE ATENCIÓN A PERSONAS MAYORES (D.O.G. 06.05.96) MODIFICADA POR LA ORDEN DE 13 DE ABRIL DE 2007 (D.O.G. 25.04.2007)

---

El proyecto se regirá por la siguiente normativa:

**FICHA DE CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DEL 18 DE ABRIL DE 1996 QUE DESARROLLA EL DECRETO 243/1995, DE 28 DE JULIO, SOBRE REGLAMENTACIÓN DE LAS CONDICIONES Y REQUISITOS ESPECÍFICOS QUE DEBEN CUMPLIR LOS CENTROS DE ATENCIÓN A PERSONAS MAYORES (D.O.G. 06.05.96) MODIFICADA POR LA ORDEN DE 13 DE ABRIL DE 2007 (D.O.G. 25.04.2007)**

---



FICHA DE CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DEL 18 DE ABRIL DE 1996 QUE DESARROLLA EL DECRETO 243/1995, DE 28 DE JULIO, SOBRE REGLAMENTACIÓN DE LAS CONDICIONES Y REQUISITOS ESPECÍFICOS QUE DEBEN CUMPLIR LOS CENTROS DE ATENCIÓN A PERSONAS MAYORES (D.O.G. 06.05.96) MODIFICADA POR LA ORDEN DE 13 DE ABRIL DE 2007 (D.O.G. 25.04.2007)

**AMBITO**

Tendrán la consideración de centros de atención a las personas mayores todos aquellos equipamientos, establecimientos o instalaciones en los que se preste, de forma estable y continuada, atención directa a un mínimo de 6 personas con edad igual o superior a 65 años, o excepcionalmente, mayores de 60 que por su situación personal o social precisen de estos centros.

**CLASIFICACION Y DEFINICIÓN**

Son centros de atención los siguientes:

1) Residencias: centros destinados a vivienda permanente y común en los que se presta una asistencia integral y continuada a las personas mayores.

Se clasifican según su capacidad en:

Mini-Residencias: de 13 a 59 plazas.

Residencias: de 60 a 120 plazas.

Grandes centros residenciales: superiores a 120 plazas.

2) Hogares residenciales: son equipamientos residenciales con un máximo de 24 plazas que proporcionan con carácter permanente una atención integral en un ambiente personalizado, a los mayores que en el momento de su ingreso presentan una situación de dependencia leve o moderada.

3) Viviendas comunitarias: son equipamientos de pequeño o mediano tamaño destinados a albergar en régimen de convivencia casi-familiar a un número máximo de 12 personas totalmente autónomas.

4) Apartamentos tutelados: conjunto de viviendas independientes, agrupadas para la prestación en común de servicios colectivos, con capacidad para albergar a una o dos personas con un alto grado de validez. Este sistema de alojamiento pretende potenciar la autonomía y privacidad de sus usuarios garantizándoles al mismo tiempo la seguridad y seguimiento periódico de su situación.

5) Centros de día: son equipamientos destinados a la atención diurna de personas mayores con pérdida de autonomía física o psíquica, que viviendo en sus propios hogares precisen de una serie de cuidados y atenciones de carácter personal, terapéutico o social.

6) Hogares y clubes: centros destinados a servir como lugares de encuentro en los que se promueve fundamentalmente la convivencia de los mayores con el objetivo de desarrollar la solidaridad y potenciar la integración personal y comunitaria.

Requisitos específicos de los Centros de Atención a las Personas Mayores:

1. RESIDENCIAS PARA PERSONAS MAYORES		
CONCEPTO	DISPOSICIONES DECRETO	PROYECTO
Áreas diferenciadas	<b>Área de dirección-administración:</b> comprende los espacios destinados a las funciones de recepción de usuarios, dirección, administración y gestión del centro.	
	<b>Área residencial:</b> donde el usuario desarrolla su vida individual y social. Comprende los espacios destinados a alojamiento, manutención y zonas de convivencia.	
	<b>Área de servicios generales:</b> comprende los espacios destinados a la prestación de servicios comunes tales como cocina, lavandería, eliminación de basura, mantenimiento, seguridad y sala mortuoria.	
	<b>Área de atención especializada:</b> comprende los espacios destinados a prestar los servicios y tratamiento específicos que requieran los usuarios. Contará con las unidades de atención geriátrica y enfermería, rehabilitación y unidad social.	
<b>AREA RESIDENCIAL</b>		
Habitaciones	Dedicadas exclusivamente a dormitorios.	
	Dispondrán de ventilación e iluminación natural, con ventanas con un mínimo de iluminación de 1/8 de su superficie y de ventilación de 1/10. Situada a una altura que permita la visibilidad en posición de sentado y con suficientes garantías de seguridad.	
	Serán individuales o dobles, con una superficie mínima útil, sin computar el espacio del cuarto de baño, de 9 o 12 m <sup>2</sup> , respectivamente.	
	Excepcionalmente, las habitaciones destinadas a personas afectadas de graves discapacidades podrán tener una capacidad máxima de 4 plazas, con un mínimo de 7 m <sup>2</sup> por usuario.	
	Las habitaciones de personas afectadas de demencia tendrán una capacidad máxima de 2 plazas, situadas en una zona específica reservada para ellas. Por cada 12 de estas plazas deberá existir una habitación individual.	
	Instalaciones mínimas: punto de luz en la cabecera de la cama, enchufe eléctrico, sistema de iluminación adecuado, y, siempre que no exista sistema de interfonía, deberá disponer de timbre de llamada de urgencias con el correspondiente piloto en la parte exterior y con conexión interna con las zonas de control.	
Servicios higiénicos	Dispondrán de servicios higiénicos en número suficiente y adaptados a la tipología de sus usuarios.	
	Situados en cuartos con ventilación directa y suficiente iluminación, contando con las correspondientes ayudas en paredes y aparatos.	
	Las puertas serán correderas o de apertura hacia el exterior, con un dispositivo sencillo de apertura y cierre y un paso libre de 0,90 m.	
	El suelo será antideslizante y de fácil limpieza.	
Servicios en Zona de dormitorios	Las paredes estarán alcatadas hasta una altura de 2 m. como mínimo en la zona de agua.	
	Se deberá contar con un mínimo de un servicio por cada 6 plazas. Es aconsejable que cada habitación disponga de un servicio higiénico. Se procurará que disponga de un sistema de alarma con conexión interna con las zonas de control.	
	Dotación mínima: Inodoro, lavabo, bañera accesible o ducha a nivel del pavimento sobre base impermeabilizada, disponiendo de asiento fijo, ducha tipo teléfono y un sumidero sifónico de gran absorción en el suelo.	
Servicios en Zonas de uso común	Un aseo diferenciado para cada sexo equipado con lavabo e inodoro, incrementándose en uno más por cada 50 plazas o fracción.	
Accesos, escaleras y pasillos	Todos los corredores, escaleras y accesos de las residencias cumplirán lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación en lo referente a seguridad contra incendios	
	Todos los pasillos tendrán a los dos lados barandillas de apoyo continuas a una altura de 90 cm.	
	Los centros que no dispongan de todas las instalaciones destinadas a personas usuarias en la planta baja deberán contar con una ascensor con capacidad para camillas	



FICHA DE CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DEL 18 DE ABRIL DE 1996 QUE DESARROLLA EL DECRETO 243/1995, DE 28 DE JULIO, SOBRE REGLAMENTACIÓN DE LAS CONDICIONES Y REQUISITOS ESPECÍFICOS QUE DEBEN CUMPLIR LOS CENTROS DE ATENCIÓN A PERSONAS MAYORES (D.O.G. 06.05.96) MODIFICADA POR LA ORDEN DE 13 DE ABRIL DE 2007 (D.O.G. 25.04.2007)

	Los pavimentos de las zonas destinadas a residentes serán antideslizantes, poco porosos y de fácil limpieza.	
Salas de convivencia	Superficie no inferior a 30 m <sup>2</sup> . Con una superficie mínima de 1,80 m <sup>2</sup> por plaza.	
	Deberán ser exteriores, disponer de ventilación natural y suficiente iluminación.	
	En estancias superiores a 80 m <sup>2</sup> deberán existir separaciones, rígidas o móviles, que posibiliten distintos ambientes.	
Comedor	Superficie mínima de 30 m <sup>2</sup> , correspondiendo por lo menos 2 m <sup>2</sup> por usuario. Las mesas posibilitarán su uso por personas en sillas de ruedas.	
<b>ÁREA DE SERVICIOS GENERALES</b>		
Cocina	El servicio de cocina podrá ser propio o contratado. En ambos casos deberá cumplir los requisitos exigidos en la Reglamentación Técnica Sanitaria sobre comedores colectivos.	
	Deberá tener espacios diferenciados para: Almacén de víveres, Manipulación y tratamiento de alimentos, Lavado de menaje y utensilios de cocina.	
Lavandería	Todas las residencias contarán con servicio de lavandería propio o contratado.	
	Si es propio del centro deberá estar aislado de toda actividad relacionada con la manipulación de alimentos.	
	En todo caso, los centros deberán contar con una capacidad mínima de tratamiento propio de lavado de ropa.	
Eliminación de basura	Deberá existir una unidad de eliminación de basura que tenga como función el depósito y salida de residuos, cumpliendo con lo previsto en las ordenanzas municipales.	
	El local será de uso exclusivo para tal fin, con una superficie mínima de 6 m <sup>2</sup> , y preferentemente con evacuación directa a la calle. En ningún caso se podrá realizar la salida de residuos a través de las áreas residencial y de atención especializada.	
Sala mortuoria	Siempre que no exista un tanatorio próximo y de fácil acceso, las residencias con número de plazas igual o superior a 60 deberán contar con un espacio destinado a morgue.	
	Dicho local estará dotado de ventilación o renovación forzada de aire.	
<b>ÁREA DE ATENCIÓN ESPECIALIZADA</b>		
Atención geriátrica	Todas las residencias dispondrán de un área de asistencia geriátrica y de enfermería. Con dependencias debidamente interconectadas.	
	Despacho médico, con toma de agua y con espacio suficiente para reconocimiento y exploración.	
	Sala de curas, con toma de agua y superficie mínima útil de 6 m <sup>2</sup> . Hasta 60 plazas podrá constituir un espacio único con el despacho del médico.	
Enfermería	El centro deberá disponer de un porcentaje de camas de enfermería correspondiente al 5% de su capacidad total, con un máximo de 4 camas por habitación, reservando por lo menos una habitación individual para situaciones que requieran aislamiento.	
	La superficie mínima útil por cama será de 7 m <sup>2</sup> .	
	Tendrá como mínimo un servicio higiénico completo, contando con un espacio encastrado reservado exclusivamente para lavado de cuñas.	
Rehabilitación	Los centros con plazas asistidas deberán contar con un local, suficientemente ventilado e iluminado, destinado a la rehabilitación de los residentes.	
	Tendrá una superficie mínima de 20 m <sup>2</sup> para residencias de menos de 59 plazas, y de 40 m <sup>2</sup> en el resto de los centros.	
	Deberá situarse próximo a los servicios higiénicos y sanitarios.	
Unidad social	Todas las residencias dispondrán de una sala polivalente, con una superficie mínima de 20 m <sup>2</sup> , y próxima a algún servicio higiénico de uso común.	
	Las residencias de más de 59 plazas deberán contar con un despacho para la persona responsable de esta unidad, con capacidad suficiente para recibir a pequeños grupos de usuarios. Deberá disponer de una antesala o recibidor con capacidad mínima para dos personas.	

		<b>HOGARES RESODENCIALES</b>	
<b>CONCEPTO</b>	<b>DISPOSICIONES DECRETO</b>		<b>PROYECTO</b>
Accesibilidad vertical	Los hogares residenciales que no cuenten con la totalidad de las instalaciones destinadas a los usuarios en planta baja contarán con un ascensor adaptado.		
	Cuando la zona de atención especializada para grandes dependientes no se encuentre en la planta baja, el ascensor deberá contar con capacidad para el traslado de camillas		
Instalaciones	Despacho de administración		
	Zonas de uso común	Sala polivalente	
		Sala de actividades	
		Sala de Rehabilitación	
		Comedor	
		Aseos comunes	
<b>ZONAS DE USO COMÚN</b>			
Sala polivalente	Superficie mínima: 1,80 m <sup>2</sup> por usuario		
	Funciones de sala de estar, televisión, juegos, lectura, visitas y demás actividades		
	Contará con iluminación y ventilación natural directa		
Sala de actividades	Superficie mínima: 30 m <sup>2</sup>		
	Podrá ser una sala independiente o un espacio diferenciada de la sala polivalente		
	Estará dotada de armarios para el almacenaje del material		
Sala de rehabilitación	Superficie mínima: 20 m <sup>2</sup>		
	Contará con iluminación y ventilación suficiente		
Comedor	Superficie mínima: 30 m <sup>2</sup>		
	Se situará preferentemente cerca de la cocina y de los baños comunes		
	Contará con iluminación y ventilación natural directa		
Aseos comunes	Mínimo dos baños adaptados diferenciados según sexos		
	Dotación mínima: inodoro y lavabo		
	Tendrán ventilación natural o forzada		



FICHA DE CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DEL 18 DE ABRIL DE 1996 QUE DESARROLLA EL DECRETO 243/1995, DE 28 DE JULIO, SOBRE REGLAMENTACIÓN DE LAS CONDICIONES Y REQUISITOS ESPECÍFICOS QUE DEBEN CUMPLIR LOS CENTROS DE ATENCIÓN A PERSONAS MAYORES (D.O.G. 06.05.96) MODIFICADA POR LA ORDEN DE 13 DE ABRIL DE 2007 (D.O.G. 25.04.2007)

	Todos los baños tendrán timbres de llamada de urgencia con un sistema de tirador o pulsador accionable desde el suelo y contarán con las ayudas técnicas necesarias para las personas con limitación de movilidad			
	<b>ÁREA RESIDENCIAL</b>			
Baños adaptados	Mínimo un baño adaptado por cada cuatro plazas o fracción			
	Equipamiento mínimo: ducha, lavabo e inodoro			
Área residencial normalizada	La ducha carecerá de plato. El desagüe se resolverá mediante pendiente en el propio suelo hacia el sumidero sifónico de gran absorción y fácilmente desmontable para su limpieza			
	Destinada a acoger a usuarios con una dependencia leve o moderada			
	Ancho mínimo de pasillos: 1,80 m.			
	Paso libre de puertas de paso y de dormitorios: 0,90 m.			
	Superficie mínima de dormitorios dobles: 12 m <sup>2</sup>			
	Superficie mínima de dormitorios individuales: 9 m <sup>2</sup>			
Área especializada para residentes de gran dependencia	Los dormitorios contarán con timbre de llamada de urgencia accesible desde cada una de las camas			
	El 25 % de las plazas del equipamiento se dedicarán a usuarios en situación de gran dependencia			
	Accesos, escaleras y pasillos	Todos los corredores, escaleras y accesos de las residencias cumplirán lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación en lo referente a seguridad contra incendios		
		Todos los pasillos tendrán a los dos lados barandillas de apoyo continuas a una altura de 90 cm.		
		Los centros que no dispongan de todas las instalaciones destinadas a personas usuarias en la planta baja deberán contar con una ascensor con capacidad para camillas		
		Los pavimentos de las zonas destinadas a residentes serán antideslizantes, poco porosos y de fácil limpieza.		
Se garantizará la proximidad de la zona a alguno de los baños adaptados procurando que su superficie, siempre que sea posible, permita la utilización de un carro de ducha				
Todo el mobiliario deberá ser específico para uso geriátrico, cumpliendo con los parámetros de ergonomía, higiene y funcionalidad				
Sala de curas	Superficie mínima: 6 m <sup>2</sup>			
	Se situará cerca del cuarto de enfermería			
Cuarto individual de enfermería	Contará con toma de agua, camilla de exploración, botiquín de primeros auxilios, armario con llave para medicinas y un archivador con llave para las historias clínicas			
	Superficie mínima 7 m <sup>2</sup>			
	Dotado de cama articulada y mesa para personas con problemas de movilidad			

<b>3. VIVIENDAS COMUNITARIAS</b>		
CONCEPTO	DISPOSICIONES DECRETO	PROYECTO
Situación	En pisos o viviendas unifamiliares, ya sea de forma unitaria o agrupada.	
	Tanto en medio urbano como rural deberán estar integradas en un entorno vivo, y próximas a los servicios sociales y sanitarios.	
Diseño	En zonas suficientemente comunicadas o con fáciles accesos. Es recomendable que existan espacios verdes y paseos próximos.	
	Deberá procurar la mayor similitud a un hogar normal, escapando de toda concepción institucional.	
	Contará como mínimo con una sala de estar, con una superficie no inferior a 18 m <sup>2</sup> , con iluminación y ventilación natural.	
Servicio higiénicos	Las habitaciones serán preferentemente individuales. Contará por lo menos con una habitación para uso doble. La superficie útil será de 9 m <sup>2</sup> o 12 m <sup>2</sup> respectivamente.	
	Contará como mínimo con dos servicios diferenciados, uno para cada sexo.	
	Deberán estar dotados de ayudas en las paredes, así como de un timbre de llamada conectado con las zonas comunes.	
	El suelo será antideslizante y de fácil limpieza.	
Servicios comunes	Las puertas tendrán un dispositivo sencillo de cierre y apertura.	
	La dotación mínima consistirá en: lavabo e inodoro, ducha a nivel de pavimento o bañera accesible, con ducha tipo teléfono.	
	Manutención, lavado de ropa y limpieza de zonas comunes, así como el apoyo preciso para la realización de las actividades de la vida cotidiana.	

<b>4. APARTAMENTOS TUTELADOS</b>		
CONCEPTO	DISPOSICIONES DECRETO	PROYECTO
Diseño	Se trata de viviendas de tamaño reducido, con una superficie mínima útil de 25 o 45 m <sup>2</sup> , según se trate de uso individual o doble.	
	La cocina y demás electrodomésticos funcionarán con energía eléctrica.	
	Contarán con un sistema de llamada de urgencia con conexión interior al puesto de control.	
Servicios comunes básicos	Seguimiento social, servicio de vigilancia y seguridad, limpieza de las zonas comunes y zona de lavandería, y recepción de llamadas de urgencia.	
Servicios facultativos	Comedor social, atención social y ayuda domiciliaria.	



FICHA DE CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DEL 18 DE ABRIL DE 1996 QUE DESARROLLA EL DECRETO 243/1995, DE 28 DE JULIO, SOBRE REGLAMENTACIÓN DE LAS CONDICIONES Y REQUISITOS ESPECÍFICOS QUE DEBEN CUMPLIR LOS CENTROS DE ATENCIÓN A PERSONAS MAYORES (D.O.G. 06.05.96) MODIFICADA POR LA ORDEN DE 13 DE ABRIL DE 2007 (D.O.G. 25.04.2007)

		<b>5. CENTROS DE DÍA</b>
<b>CONCEPTO</b>	<b>DISPOSICIONES DECRETO</b>	<b>PROYECTO</b>
Situación	Preferentemente en planta baja o primera, con fácil acceso al exterior y espacios al aire libre.	cumple
Diseño	Deberá disponer de los recursos necesarios para llevar a cabo las siguientes prestaciones: atención personal, rehabilitación menor, terapia ocupacional y animación socio-cultural.	cumple
	Deberá tener en cuenta las limitaciones sensoriales y funcionales de sus usuarios, con supresión de todo tipo de barreras.	cumple
	Las zonas de acceso se adecuarán tanto al transporte adaptado como a los usuarios en silla de ruedas.	cumple
	Los aseos estarán adaptados, con una dotación mínima de lavabo, inodoro y una ducha asistida por cada 20 usuarios.	cumple
	Contará con un espacio polivalente, con una superficie mínima de 2,5 m <sup>2</sup> por usuario.	cumple
	Las puertas serán accesibles para usuarios en sillas de ruedas, dotadas de un sistema sencillo de apertura hacia el exterior.	cumple
	Las ventanas estarán situadas a una altura que permita la visibilidad en posición de sentados.	cumple
	Las barandillas estarán separadas de las paredes, con sección y altura adecuada a la anatomía de las personas mayores.	cumple
	La sala de curas tendrá una superficie mínima de 6 m <sup>2</sup> y toma de agua fría y caliente.	cumple

		<b>6. HOGARES Y CLUBES</b>
<b>CONCEPTO</b>	<b>DISPOSICIONES DECRETO</b>	<b>PROYECTO</b>
Situación	Preferentemente en planta baja o primera con fácil acceso al exterior, con ventilación e iluminación natural.	
Diseño	Deberán contar con una sala de estar y convivencia. Siempre que esta estancia sea superior a 80 m <sup>2</sup> deberán existir separaciones, rígidas o móviles, que posibiliten distintos ambientes.	
Servicios higiénicos	Los aseos, diferenciados para cada sexo, serán adecuados para su utilización por personas con discapacidades funcionales limitadas.	

En A Estrada, en Agosto de 2012 .

Juan Carlos Picáns Villar  
 arquitecto