

ASUNTO: INFORME URBANÍSTICO SOBRE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y CONDICIONES DE ACTUACIÓN PARA LA ADECUACIÓN A CENTRO DE DÍA

1. OBJETO

Se requiere aclaración sobre las condiciones de actuación para la adecuación de un local con entreplanta para el uso dotacional público de Centro de Día.

2. ESTADO ACTUAL

El local cuenta con una superficie construida en planta de 360 m² aproximadamente con una entreplanta de 203 m² útiles.

Las alturas generales del local se fijan en dos niveles diferenciados por la rasante del suelo de planta baja. 5,2 y 4,9 metros de altura.

Las alturas en zona de entreplanta son variables y oscilan entre 2,2 y 2,54 m.

Estas alturas se verán reducidas en función de la solución constructiva que se adopte tanto para techos como para suelos. La cuestión es, en qué medida y con qué limitaciones puede plantearse la adecuación.

3. CONDICIONES DE ACTUACION

3.1 PROGRAMA

Según el Decreto Foral 92/2020, de 2 de diciembre, que regula el funcionamiento de los servicios de día en Navarra, un centro de día debe cumplir con las siguientes condiciones:

1. **Superficies mínimas:** El centro debe disponer de espacios adecuados que aseguren la comodidad y seguridad de los usuarios.
2. **Accesibilidad:** Todas las instalaciones deben ser plenamente accesibles, garantizando que las personas con movilidad reducida o con otras discapacidades puedan utilizar los espacios y servicios del centro sin restricciones.
3. **Seguridad:** El local debe cumplir con las normativas vigentes en materia de seguridad, incluyendo sistemas contra incendios, salidas de emergencia adecuadas y señalización clara.
4. **Zonas específicas:** El centro debe contar con áreas diferenciadas para diversas actividades, como salas de terapia, áreas de descanso, comedores y espacios recreativos, asegurando que cada una cumpla con los estándares de funcionalidad y confort establecidos.

Para estimar la superficie necesaria para un centro de día con capacidad para **30 personas**, se deben considerar los requisitos funcionales, la accesibilidad y los estándares de confort establecidos en el **Decreto Foral 92/2020**. Aunque este decreto no especifica una superficie total exacta, sí establece criterios para la distribución de los espacios. A partir de normativa similar y experiencias en el diseño de este tipo de centros, podemos hacer una estimación razonada en con una superficie mínima de 320 m².

3.2 NORMATIVA DE APLICACIÓN

Los proyectos de adecuación del local municipal para Centro de Día, deberán atender principalmente a los siguientes documentos:

- Normativa Municipal: Plan General de Ordenación Urbana de Barañáin de 18/03/91.
- Funcionalidad: Condiciones generales y específicas recogidas en el Anexo I y II Decreto Foral 92/2020, de 2 de diciembre.
- Seguridad de utilización y accesibilidad: Documento Básico SUA del Código Técnico de la Edificación

3.3 NORMATIVA MUNICIPAL

Conforme a la Ordenanza de General de la Edificación, según el **Art. 36** que regula las condiciones Generales de los Locales comerciales deberán cumplirse las siguientes determinaciones:

ALTURA

- La altura mínima libre será de 2,50 m.
- En zonas de entreplanta la altura mínima libre será de 2,20 m. bajo la entreplanta y sobre la entreplanta.
- La altura podrá reducirse a 2,10 m, en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanente por personal o público.

ENTREPLANTA

- Separación mínima de 3 m. del paramento interior de las fachadas.
- No tendrá entrada independiente de la del local a que pertenecen.
- La superficie construida de la entreplanta (incluida escalera de acceso) no será superior en ningún caso al 50% de la superficie total construida del local.

Por otro lado conforme al Art. 43. que regula las condiciones de habitabilidad para otros usos diferentes de “locales comerciales, oficinas e industriales”, deberá atenderse a las **disposiciones especiales que regulan su construcción** y, supletoriamente, **por las condiciones generales de habitabilidad de las viviendas**.

3.4 CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN

El Código técnico limita la altura en función del riesgo para las personas por impacto con elementos fijos.

Con carácter general el Documento Básico SUA Seguridad de utilización y accesibilidad, Sección SUA 2 Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento - Impacto con elementos fijos establece: **“La altura libre de paso en zonas de circulación será, como mínimo, 2,10 m en zonas de uso restringido y 2,20 m en el resto de las zonas. En los umbrales de las puertas la altura libre será 2 m, como mínimo.”**

Se entiende por Uso Restringido el definido en el Anejo de Terminología del DB SUA:

*Utilización de las zonas o elementos de circulación **limitados a un máximo de 10 personas que tienen el carácter de usuarios habituales**, incluido el interior de las viviendas y de los alojamientos (en uno o más niveles) de uso Residencial Público, pero excluidas las zonas comunes de los edificios de viviendas.*

Además, el documento de apoyo DA DB-SUA / 2 Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes, señala en la Tabla 2. Tolerancias admisibles. SUA 2-1.1 que en el caso de que no se pueda modificar el elemento fijo por ser estructural, se admite lo existente y deben adoptarse medidas compensatorias que reduzcan el riesgo.

Como conclusión a este apartado, en aplicación del CTE, se concluye que las alturas mínimas pueden ser las señaladas en el SUA 2.1.1, admitiendo lo existente si se adoptan medidas compensatorias que reduzcan el riesgo.

3.5 SOBRE LA NORMATIVA DE HABITABILIDAD

Sirva igualmente de referencia la normativa de Habitabilidad vigente que, según el Decreto foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la comunidad foral de navarra

ANEXO II. Condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas

CAPÍTULO III. Condiciones de las viviendas

Artículo 12. *Altura mínima.*

1. La altura libre vertical mínima en techos horizontales o con pendiente inferior al 30% será de 2.40 m. En los elementos de distribución, aseos, cocinas y tendederos cubiertos, se admitirán falsos techos suspendidos que dejen una altura libre de 2,20 m.
2. En rehabilitación de viviendas existentes que no se sustituyan forjados, se admitirá una altura libre mínima de 2.20 m.
4. La altura libre mínima en huecos de paso o elementos singulares como puertas, arcos, vigas y similares, será de 2 m.

4. CONCLUSIÓN

Según el criterio de los técnicos firmantes, las condiciones de actuación mínimas en el local municipal para su adecuación a centro de día serán las que se desprenden de la aplicación de las citadas normativas, siendo relevantes las siguientes determinaciones:

ALTURA

- La altura mínima libre será de 2,50 m.
- En zonas de entreplanta preexistentes (arriba y abajo) la altura mínima libre será de 2,20 m.
- La altura podrá reducirse a 2,10 m, en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanente por personal o público, teniendo en consideración la definición que se hace del *Uso Restringido* en el DB-SUA, y adoptándose medidas compensatorias que reduzcan el riesgo.
- 2,0 m en huecos de paso o elementos singulares como puertas, arcos, vigas y similares.

ENTREPLANTA

- Separación mínima de 3 m. del paramento interior de las fachadas.

- No tendrá entrada independiente de la del local a que pertenecen.
- La superficie construida de la entreplanta (incluida escalera de acceso) no será superior en ningún caso al 50% de la superficie total construida del local.

Barañain, 24 de febrero de 2025

Luis Berián Luna
Arquitecto

Joseba Echaide Izquierdo
Arquitecto