



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANCHA REAL (JAEN)

2010OBR013-03

ANTEPROYECTO DE CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA OBRA PÚBLICA DE CENTRO DE ATENCIÓN RESIDENCIAL PARA PERSONAS MAYORES EN MANCHA REAL (JAÉN)

1. OBJETO DEL DOCUMENTO

1.1. Introducción

Sometido a información pública el “Estudio de viabilidad para la construcción en régimen de concesión de obra pública de un centro de atención residencial para personas mayores en Mancha Real (Jaén)” se acuerda por la administración concedente la redacción del anteproyecto de construcción y explotación de la obra pública de Centro de Atención Residencial para personas mayores de Mancha Real.

Es objeto del presente documento establecer los criterios de carácter técnico que han de regir las actuaciones en el marco del contrato de concesión de obra pública y explotación del centro así como de las ofertas que los licitantes presenten definidas en el presente anteproyecto, en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y en el Pliego de Prescripciones Técnicas que rige el contrato.

De conformidad con el artículo 113 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, el anteproyecto de construcción y explotación deberá contener como mínimo:

- a. Una memoria en la que se expondrán las necesidades a satisfacer, los factores sociales, técnicos, económicos, medioambientales y administrativos considerados para atender el objetivo fijado y la justificación de la solución que se propone. La memoria se acompañará de los datos y cálculos básicos correspondientes.*
- b. Los planos de situación generales y de conjunto necesarios para la definición de la obra.*
- c. Un presupuesto que comprenda los gastos de ejecución de la obra, incluido el coste de las expropiaciones que hubiese que llevar a cabo, partiendo de las correspondientes mediciones aproximadas y valoraciones. Para el cálculo del coste de las expropiaciones se tendrá en cuenta el sistema legal de valoraciones vigente.*
- d. Un estudio relativo al régimen de utilización y explotación de la obra, con indicación de su forma de financiación y del régimen tarifario que regirá en la concesión, incluyendo, en su caso, la incidencia o contribución en éstas de los rendimientos que pudieran corresponder a la zona de explotación comercial.*

Este anteproyecto se complementa con el ESTUDIO PREVIO DE ANTEPROYECTO DE CENTRO DE ATENCIÓN RESIDENCIAL PARA PERSONAS MAYORES EN MANCHA REAL (JAÉN), JUSTIFICACIÓN Y PLANIMETRÍA, que se adjunta como Anexo y que es redactado y donado a título totalmente gratuito por la arquitecto D^a Ana María Molina Jurado.

2.- ANTEPROYECTO DE CONSTRUCCIÓN

2.1. Memoria de anteproyecto

Las obras consistirán en la edificación de un centro de atención residencial para personas mayores en Mancha Real (Jaén).

Para la definición de las características esenciales de la obra, así como para su definición gráfica, recogida en el documento de Estudio Previo de Anteproyecto que se acompaña como Anexo, se ha tomado en consideración aquellos aspectos legislativos de aplicación, en particular:

- Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
- CTE aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.
- Ley 39/2006, de 14 de Diciembre, de promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia.
- Orden de 5 de Noviembre de 2007, por la que se regula el procedimiento y los requisitos para la acreditación de los centros para personas mayores en situación de dependencia en Andalucía.

2.1.1 Justificación de la propuesta.

La parcela original tenía una superficie neta de 3.217,97 m² (según levantamiento topográfico).

Se propone una solución arquitectónica simple tanto en el diseño como en las soluciones constructivas, materiales a emplear e instalaciones, de forma que se garantice la mayor durabilidad con los menores gastos de conservación, sin detrimento de una buena calidad arquitectónica.

El edificio se escalona para adaptarse a la fuerte pendiente existente en el solar, obligándonos a aterrizar los espacios ajardinados exteriores para que sean fácilmente accesibles. El escalonamiento del edificio garantiza a su vez una buena integración con el entorno y que las estancias permanezcan sobre rasante en su gran mayoría, como se puede apreciar en la documentación gráfica adjunta. Según esto, el edificio adopta una forma alargada para adaptarse al solar.

El centro tendrá una capacidad de 100 plazas, repartidas entre 45 dormitorios dobles y 10 simples. Se desarrolla en cuatro niveles, los principales espacios de uso común se organizan en planta baja y primera (que da servicio de comedor y sala de estar a los dormitorios de planta cuarta), en cambio las habitaciones están ubicadas en planta tercera (módulo completo de habitaciones, comedor y sala de estar) y planta cuarta (que como se comentó anteriormente la sala de estar y comedor de este módulo se ubica en planta primera).

La planta baja de acceso y la planta primera de usos generales se liga fuertemente con el espacio verde existente frente al solar, abriéndose a él todas las estancias generales y la terraza de la planta primera.

Por el contrario, la planta segunda y tercera del residencial, se vinculan más a las zonas ajardinadas interiores del edificio, ya que debido a la pendiente y a la forma longitudinal del solar, se sitúan retranqueadas respecto al módulo de acceso y zonas generales. Se prevé en el solar la ejecución de zonas ajardinadas para el disfrute de los residentes, la construcción de plaza de acceso al edificio y zonas de carga y descarga interiores. En general, la mayoría de las dependencias, tienen ventilación e iluminación natural.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANCHA REAL (JAEN)

Para llevar a cabo la edificación, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Estudio, cálculo y diseño para la construcción de la edificación, así como su accesibilidad y los servicios afectados.
- Cartografía.
- Demoliciones y tratamiento de residuos derivados de ellas en su caso.
- Estudios geotécnicos en su caso.
- Cálculo y diseño de estructuras que permitan definir el proyecto con el grado de detalle necesario para hacer posible la ejecución de las obras.
- Propuesta de aplicación de tecnologías de ahorro energético a través de la utilización de energías renovables.
- Estudio de seguridad y salud.
- Y cuantas determinaciones se exijan con carácter general.

2.1.2 El edificio

Según el ESTUDIO PREVIO DE ANTEPROYECTO, que se adjunta como Anexo y que como se ha indicado anteriormente es redactado por la arquitecto D^a Ana María Molina Jurado,

1. Espacios de uso general.

Estos espacios, se han trabajado dentro de las características esenciales de la obra, otorgándoles la importancia representativa que deben tener, resultando amplios en proporciones. El acceso principal se produce a través de una zona porticada originada por el desplazamiento del volumen de planta baja respecto a los superiores, dando paso al Vestíbulo-Hall. Desde este Vestíbulo-Hall se puede acceder al Área de gestión o a través de un núcleo vertical, a la planta primera de Servicios Generales y a la planta segunda. En las plantas superiores al nivel de acceso (Nivel 01, Nivel 02 y Nivel 03), el desarrollo de los espacios generales se produce longitudinalmente debido a la forma longitudinal que adopta el edificio por las condiciones físicas del solar donde se ubica. Este eje longitudinal da acceso a las distintas dependencias del edificio según la planta en que nos encontremos.

2. Acceso-vestíbulo.

El acceso principal a la residencia se sitúa en la esquina noroeste del edificio, junto al acceso rodado, por la Calle Aznaitín. A través de una zona porticada se accede al Vestíbulo-Hall, con gran iluminación y abierto a las zonas de espacios libres existentes. Una vez dentro nos encontramos con el control-recepción y el vestíbulo principal con una zona reservada de espera para visitantes. El control-recepción se sitúa frente a la puerta de acceso para tener una correcta visión del punto de acceso y de la zona de espera, dando paso al área de gestión.

Al acceso principal se le ha dado una especial importancia en el diseño arquitectónico, dándole una representatividad que a todo edificio público se le supone. Dicho acceso, como se ha comentado anteriormente, se origina gracias al retranqueo del volumen de 1 planta respecto al resto del edificio.

3. Áreas de gestión.

Dicha área se ubica en planta baja (Nivel 00) del edificio, en el volumen de 1 planta donde se localiza el acceso principal. Es a través del Vestíbulo-Hall, desde donde se accede al área de gestión mediante un distribuidor. Las estancias que componen dicha área son:

- Despacho de dirección.
- Sala de reuniones.
- Despacho de administración.
- Sala de esperas.
- Despacho del trabajador social.

Todas las estancias se abren a la zona de espacios libres existente en el municipio, contando con gran iluminación y ventilación.

4. Velatorio.

La sala para velatorio y féretro, se ubica en planta baja contando con acceso independiente desde el exterior a la sala de velatorio y otro acceso a la sala de féretro desde la zona de carga-descarga interior. Dichos accesos independientes le dan un carácter más reservado a estos espacios, no teniendo que mezclarse con la actividad diaria del centro.

La sala Velatorio cuenta con iluminación y ventilación adecuada, abriéndose a un espacio exterior más reservado.

5. Acceso de carga-descarga y personal.

El acceso de carga-descarga se produce por la Calle Aznaitín, dando paso a una zona cubierta que se prolonga con un patio interior abierto. La zona cubierta se comunica con el vestíbulo-hall mediante un pasillo de acceso, con el cuarto de basuras y a través de un distribuidor con la cocina, cuarto de instalaciones, lavandería-lencería y baños de personal.

El personal accede por el vestíbulo-hall dando paso a través de un pasillo a la zona cubierta de carga y descarga, para acceder a la zona de servicios donde se ubican los baños de personal.

6. Cocina.

Se localiza semienterrada en planta baja, debido a la pendiente del terreno, aunque cuenta con iluminación natural. La alimentación se prepara en esta planta y se traslada mediante montacargas hasta los office ubicados en los comedores. Dispone de los siguientes espacios:

- Cocina y zona de emplatado.
- Zona destinada a carril lavaplatos.
- Conectado con comedores mediante montacargas.
- Cámara de congelados.
- Cámara frigorífica.
- Almacén de víveres.

7. Cuarto de instalaciones

Se dispone en planta baja enterrada completamente por la pendiente existente en el terreno y en cubierta para albergar:

- Sistemas de comunicación: telefonía centralita en recepción.
- Intercomunicación de las habitaciones con el control.
- Llamador de urgencia desde el aseo de la habitación.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANCHA REAL (JAÉN)

- Sistema de megafonía.
- Climatización.
- Abastecimiento y distribución de agua.
- Electricidad.
- Prevención de incendios.

8. Lavandería-lencería.

Se dispone de un gran local en planta baja, enterrado por la pendiente del terreno, comunicado con las plantas superiores mediante montacargas para el traslado de la ropa limpia-sucia en el edificio.

9. Baño de personal.

Se localizan en planta baja ventilados e iluminados a través del patio abierto proyectado. Están separados por sexo y cuentan con ducha, aseo adaptado, lavabos, bancos y taquillas. El personal ha de pasar el control de acceso del vestíbulo-hall, pasar a zona cubierta de carga-descarga y acceder a través del distribuidor de la zona de servicios.

10. Cuarto de basuras.

En planta baja y comunicado directamente con la zona de carga y descarga para un óptimo funcionamiento.

11. Comunicaciones interiores.

La comunicación vertical se realiza mediante tres núcleos.

El primero de ellos se compone de ascensor adaptado y núcleo de escaleras que comunica el vestíbulo-hall con la planta 1ª de servicios generales y con la planta 2ª residencial.

El segundo se sitúa centrado en el edificio y comunica todas las plantas que componen el edificio, constituido por núcleo de escaleras y dos ascensores con capacidad para unas 13 personas-montacamas.

El tercer núcleo se localiza en el extremo sur del edificio comunicando con espacio exterior y formado por núcleo de escalera.

Todas las escaleras son protegidas. A lo largo de todo el edificio se ha tenido especial cuidado en no colocar desniveles de ningún tipo, para dar cumplimiento a lo prescrito en el Decreto de accesibilidad

12. Salas de estar-comedor.

Las salas de estar y comedores se ubican en planta primera y segunda del edificio, creándose un espacio continuo y diáfano unido con el espacio de comedor.

Las salas se han dimensionado para abastecer suficientemente de estos espacios al edificio según el número de plazas. De este modo, la sala de estar-comedor de la planta primera da servicio al núcleo residencial de planta tercera (50 plazas asistidos) y el estar-comedor de la planta segunda sirve a dicha planta (50 plazas psicogeríátricos). El comedor se estima que se usará en dos turnos.

Las salas de estar de ambas plantas son grandes espacios ubicados en el extremo norte del edificio, abriéndose a los espacios libres existentes para tener vistas agradables a través de una superficie acristalada. Desde la sala de estar de planta primera se accede a una zona de terraza, abierta también a la zona de espacios libres existente en el municipio. Dichas salas permiten desarrollar correctamente actividades de ocio o esparcimiento (TV, cartas, tertulias...).

Los comedores se localizan abiertos a la Calle Aznaitín, comunicados con la cocina mediante un montacargas para el traslado de alimentos.

Estos espacios se sitúan cercanos a núcleos de comunicación vertical para poder acceder con facilidad con el resto de las plantas.

13. Salas de visitas.

El edificio cuenta con dos salas ubicadas en la planta primera, abiertas a la Calle Aznaitín. Cuentan con el mobiliario adecuado para hacer la visita lo más placentera posible, guardando cierta privacidad respecto al resto del edificio.

14. Sala polivalente.

Ubicada en planta primera, se abre a espacio ajardinado porticado del interior de la parcela y a la Calle Aznaitín, orientándose al oeste.

15. Área de atención asistencial.

El área de atención asistencial se localiza en la planta primera del edificio, cercana al núcleo de comunicaciones verticales central. Se compone de Zona Médica y Salas de Atención Especializada. Las estancias que componen dicha área se abren bien al patio interior de planta baja o bien a las zonas ajardinadas interiores de la parcela.

Zona Médica: Desde el distribuidor general se accede a una sala de espera-distribuidor que da paso a las siguientes dependencias:

- Despacho médico.
- Despacho psicología.
- 2 Habitaciones simples de asistencia.
- 1 Habitación doble de asistencia.
- Farmacia.

Salas de Atención Especializada: A través del distribuidor de planta primera se accede a las salas, diáfanos y de forma regular, abiertas al patio interior de primera planta:

- S.A.E. Terapia.
- S.A.E. Gimnasio.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANCHA REAL (JAÉN)

16. Núcleos residenciales.

De forma longitudinal y distribuidos mediante pasillos alargados, se controlan mediante un punto de control por planta junto al núcleo vertical de comunicaciones. Los núcleos residenciales se localizan en las plantas segunda y tercera. El núcleo de la planta segunda acoge 51 plazas (23 dobles + 5 simples), con su sala de estar y comedor correspondiente en la misma planta. El núcleo de planta tercera acoge las 49 plazas restantes (22 dobles + 5 simples), cuyos espacios de sala de estar y comedor se ubican en planta primera.

17. Baños generales.

Se plantean dos núcleos por planta en planta baja y primera. Cada baño dispondrá de dos cabinas, y un distribuidor previo. Las cabinas se separan por sexo, fusionando el aseo femenino y el de minusválidos.

Estos van anexos a:

- Vestíbulo general.
- Zona de administración-gestión (personal y visitas).
- Sala de estar y sala polivalente.
- Salas de atención especializada.
- Zona médica.
- Salas de visitas.
- Velatorio.

18. Almacenes.

Los almacenes se piensan para acopiar materiales, mobiliarios, textiles... necesarios para el funcionamiento diario de una residencia. Por este motivo, se dota almacenes por planta, según el uso que vayan a tener. Según esto tenemos almacenes generales en todas las plantas y de ropa limpia/ropa sucia/limpieza en las plantas residenciales. Los almacenes de ropa sucia comunican directamente con la lavandería mediante un montacargas para el traslado de la ropa.

19. Espacios exteriores.

Se han proyectado diversos espacios exteriores. En primer lugar, se ha proyectado un espacio exterior público como plaza de acceso al edificio, ubicado en el extremo norte del edificio, acercando dicho edificio al espacio libre existente.

Interiormente al edificio se proyectan zonas ajardinadas, terrazas y un patio interior.

Por lo expuesto anteriormente y según se puede contemplar en la planimetría aportada, el edificio se pega a la alineación de la Calle Aznaitín, con lo que deja todo el espacio desde el edificio hasta la medianera con la parcela municipal contigua, libre para poder proyectar dichos espacios. Es en la parte sureste de la parcela y enmarcada por el edificio donde aparecen los jardines privados, que debido a la fuerte pendiente de la parcela, nos obliga a aterrizarlos para su buena accesibilidad. Dichos jardines comunican con espacio porticado bajo el núcleo residencial.

Por otro lado se proyecta un patio interior en planta baja, para dar mayor sensación de espacio y que las estancias perimetrales a éste, tengan iluminación y ventilación natural.

Por último, las terrazas se ubican en planta primera, ligada a la sala de estar y abierta a los espacios libres existentes frente a nuestra parcela, y en planta segunda, ligada al comedor de dicha planta.

2.1.3. Presupuesto

Se pretende realizar la construcción de un centro residencial para personas pertenecientes a la tercera edad para 100 plazas residenciales, siendo 50 para personas mayores asistidas y otras 50 para personas mayores con trastornos graves y continuados y de 3.217 m²:

- Presupuesto de ejecución material de la obra, el cual incluye costes de ejecución material, estudios, informes y visados necesarios, gastos e instalaciones necesarias para la puesta en funcionamiento de la residencia, porcentaje de beneficio industrial, IVA y demás impuestos:

4.050.093,60 € (Estimado)

- Los honorarios de redacción del proyecto básico y de ejecución, estudio de seguridad y salud, inspección y dirección de obra, estimados, con IVA incluido e incluyendo levantamiento topográfico, estudio geotécnico y otros informes complementarios:

355.438,88 € (Estimado)

- El presupuesto del equipamiento y dotación consistente en mobiliario, enseres y utillaje estimado es de:

594.467,52 € (Estimado)

TOTAL INVERSIÓN

5.000.000 € (Estimado)

2.2. Finalidad y justificación de las obras.

Desde un punto de vista asistencial, la obra pública se enfoca desde el ámbito social asistido, que en su definición general se entiende como el campo de intervención en el que el conjunto de los recursos institucionales se articulan y coordinan para ofrecer una atención más eficiente desde el punto de vista de los resultados de los recursos empleados.

La obra pública pretendida, Centro de Atención Residencial, va dirigida básicamente a las personas con discapacidad severa o total para las actividades de la vida diaria, entiéndase como aquellas actividades referidas a: realizar cambios de las posiciones del cuerpo; levantarse, acostarse; desplazarse dentro del hogar; deambular sin medio de transporte; asearse; controlar las necesidades; vestirse; comer; beber; cuidarse de las compras, de las comidas, de la limpieza y planchado de la ropa, de la limpieza y mantenimiento de la casa y del bienestar de los miembros de la familia.

En este contexto, el espacio social asistido es pues el espacio funcional caracterizado por la prestación de servicios integrados y continuados, de naturaleza social, a personas con discapacidad total y/o severa para la realización de los actos esenciales de la vida diaria, reforzando o complementando los cuidados familiares o sustituyendo a éstos en caso necesario.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANCHA REAL (JAÉN)

El Centro de Atención Residencial se define como un centro especializado de servicios sociales que se presta como una alternativa de alojamiento, temporal o permanente, para personas mayores que, en razón de su grado de dependencia y de su situación social, requieran una atención integral que favorezca su desarrollo personal.

Por tanto, y dada la fuerte inversión que supone la obra pública así como el interés social del mismo, se plantea la conveniencia de licitar un concurso para la construcción que incluya también la explotación del mismo, de tal manera que la explotación del complejo residencial recaiga en manos de operadores privados especializados en la actividad a desarrollar.

De esta forma, el sector privado asumirá la financiación de los costes de construcción del Centro de Atención Residencial y su explotación futura.

En cuanto al modelo de explotación y atendiendo a las posibilidades que permite la Ley Reguladora del Contrato de Concesión de Obra Pública, se propone realizar una concesión de la construcción y explotación del Centro.

2.3 Procedimiento

Este procedimiento se organizará del siguiente modo:

Fase I: Aprobación del Anteproyecto presentado por la empresa concesionaria en el procedimiento de licitación que deberá reunir todos y cada uno de los requisitos establecidos en este Anteproyecto de construcción y de Explotación aprobado por el Ayuntamiento.

Fase II: Antes del inicio de la ejecución se requerirá la realización y entrega por el concesionario, en el plazo máximo establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y en el de Prescripciones Técnicas, de un proyecto técnico que deberá ser aprobado por la Consejería de Igualdad y Bienestar Social de la Junta de Andalucía una vez adjudicado el contrato de concesión de obra pública.

2.4 Anteproyecto construcción

La memoria del Anteproyecto a presentar por los licitantes, respetando éstos en su integridad las determinaciones básicas de este anteproyecto de construcción y explotación que sirve de base para la licitación, contendrá toda la documentación necesaria para una descripción concisa y completa, debiendo contener los siguientes apartados:

2.4.1 Aspectos previos

De acuerdo con el Artículo 113 de la Ley 30/2007 de 30 de Octubre de Contratos del Sector Público, el concesionario presentará en su oferta un anteproyecto que contendrá los siguiente apartados:

- Memoria: En la que se expondrán las necesidades a satisfacer, los factores sociales, técnicos, económicos, medioambientales y administrativos considerados para atender el objetivo fijado y la justificación de la solución que se propone. La memoria se acompañará de los datos y cálculos básicos correspondientes.

- Planos de situación generales y de conjunto: Los necesarios para la definición de la obra.
- Presupuesto: Comprende los gastos de ejecución de la obra, partiendo de las correspondientes mediciones aproximadas y valoraciones.
- Estudio relativo al régimen de utilización y explotación de la obra: Con indicación de su forma de financiación y del régimen tarifario que regirá en la concesión.

2.4.2 Desarrollo

2.4.2.1 Memoria Descriptiva

La memoria deberá ser concisa, precisa y completa, considerando todos los detalles necesarios para la debida interpretación del Anteproyecto, y dando una idea clara de las obras a realizar, es decir:

1. **OBJETO.** Desarrollará el esquema de criterios desarrollados del objetivo del contrato, con relación y ordenación de los servicios y de organización general de cada una de las áreas y sus servicios.
2. **ANTECEDENTES.** Se hará una exposición de la situación histórica y administrativa del desarrollo del proceso seguido por el objeto motivo del concurso.
3. **ESTADO ACTUAL,** con descripción del estado del terreno, servicio, accesos, etc.
4. **SOLUCIONES PROPUESTAS.** Se señalará la solución arquitectónica que se propone, que estará en consonancia con el carácter representativo y utilización prevista. Descripción de las obras a realizar. Justificación de las soluciones adoptadas, criterios de cálculo utilizados y normativa aplicable.
5. **SUPERFICIES.** Superficies útiles y construidas de las edificaciones.
6. **NORMATIVA TÉCNICA.** Se indicará la normativa técnica vigente en el momento de la redacción del Anteproyecto, en particular se ajustará al Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 214/2006, de 17 de marzo (B.O.E. número 74 de 28 de marzo de 2006).
7. **INSTALACIONES.-** Los anteproyectos incluirán los esquemas de las instalaciones. Como norma general se atenderá a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia. Se prestará especial atención a las condiciones higiénicas, acústicas, de habitabilidad y seguridad que se señalan en las normas.

2.4.2.2 Memoria Constructiva

Como norma general se atenderá a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia. Se prestará especial atención a las comunicaciones interiores, vías de evacuación, barreras arquitectónicas, y optimización de las distribuciones interiores.

- 1 **DEMOLICIONES.** Se describirán las tareas y maquinaria necesaria para la actividad, así como un plan específico de traslado de residuos constructivos.
- 2 **ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS.** Se propondrán las actuaciones a realizar sobre muros, pilares, forjados, cubiertas, vigas y cualquier otro elemento constructivo que sea objeto de adecuación, reforma o refuerzo.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANCHA REAL (JAEN)

- 3 ELEMENTOS Y MATERIALES. Se propondrán los elementos sobre los que debe actuar y los materiales a emplear.

El conjunto de apartados antes descritos comprenderá todo el conjunto de información necesaria para la correcta comprensión del anteproyecto, de las necesidades por este cubiertas y de todos los factores que han conducido a la solución adoptada.

2.4.2.3 Planos

En este apartado se incluirán las representaciones gráficas que permitan interpretar y verificar la realización material de las obras. Los Planos y gráficos de información que el concesionario considere necesarios para la justificación de la propuesta se incluirán en la memoria o en los anejos correspondientes.

El número de planos, su escala y contenidos serán los que le concesionario considere necesarios para una completa definición de las obras incluidas en los anteproyectos.

Como criterio general, habrán de recogerse en los planos a nivel anteproyecto todas las obras proyectadas utilizando para ello representaciones a escalas diversas que irán:

- Planos de emplazamiento del edificio respecto al solar a escala 1/200-500.
- Plantas del edificio que integren la totalidad del centro a escala 1/100-200, con especificación en cada dependencia de:
 - a) Usos y nivel asistencial
 - b) Superficie útil
- Secciones del edificio que integra el centro, con especificación de la altura útil de las dependencias a escala 1/100-200.
- Alzados de las fachadas correspondientes a escala 1/100-200.

Se presentarán planos de perfiles longitudinales y secciones de toda la construcción cuya definición los requiera, así como los correspondientes alzados, plantas y detalles.

2.4.2.4 Presupuestos

2.4.2.4.1 Mediciones y cubicaciones

Al efecto de la justificación económica del valor de las obras se presentara, a nivel Anteproyecto, documentación de todas las unidades que tengan un reflejo directo o indirecto en el presupuesto. Se dispondrán de forma lógica y ordenada y deberán ser suficientemente explicativas para conocer los criterios adoptados y para su posterior valoración.

2.4.2.4.4 Presupuesto general

Presupuesto de ejecución material	(€)
13 % gastos generales y fiscales.....	(€)
6% beneficio industrial.....	(€)
Presupuesto de ejecución por contrata.....	(€)
Impuesto Valor Añadido.....	(€)
Presupuesto General.....	(€)

3.- ESTUDIO RELATIVO AL REGIMEN DE UTILIZACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA OBRA

3.1. Régimen de Utilización

El proyecto de residencia dará servicio a la demanda de plazas residenciales en el término municipal de Mancha Real y en los municipios de influencia de la zona de trabajo social, con una población censada de 65 y más años de edad de 4.111. Dicha zona de influencia cuenta actualmente con una residencia y 135 plazas en funcionamiento y acreditadas para este sector poblacional, siendo por tanto el número de plazas por cada 100 habitantes de 3,28. Los cambios en la pirámide demográfica seguirán generando en los próximos años un progresivo incremento del número de personas mayores, con un crecimiento acelerado del sector de las personas muy mayores y, consecuentemente la proporción de demandantes de este tipo de centros hacen previsible que la demanda de uso actualmente existente para cubrir el 100% de la ocupación permanecerá de forma constante durante todo el periodo de ejecución de la concesión en sus 40 años.

Por tanto, el referido proyecto de obra y equipamiento resulta preciso para dotar de 100 plazas residenciales para personas mayores en situación de dependencia en el término municipal de Mancha Real, así como en la zona de influencia de trabajo social, a fin de ofrecer recursos necesarios para el Sistema Nacional de Dependencia, que establece la Ley de promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de Dependencia que entró en vigor el 01 de enero de 2.007.

Vista la demanda presente y futura de este tipo de plazas, la cual se encuentra totalmente justificada y asegurada, la ocupación de las plazas del centro será del 100% durante los 40 años que dure la concesión objeto del presente estudio. Por tanto la previsión de ingresos que se obtendrán con la explotación de dicha residencia se consideran suficientes para cubrir el coste de financiación y amortización de la inversión inicial y los gastos de puesta en funcionamiento de la explotación, así como los gastos de funcionamiento estimados.

3.2. Régimen de explotación de la obra pública.

3.2.1. De los/as usuarios/as.

En todo lo referente a la designación de personas usuarias, se estará, tanto a lo dispuesto en el correspondiente Pliego de Prescripciones Técnicas, como a la normativa en vigor de la Comunidad Autónoma Andaluza y a los protocolos de actuación, tanto administrativos como asistenciales, que la Dirección General de Personas Mayores de la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social que asuma las competencias en este sector, establezca para la atención a las personas mayores.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANCHA REAL (JAEN)

La entidad adjudicataria deberá garantizar los derechos legalmente reconocidos a los/as usuarios/as del centro y el respeto a la dignidad de la persona.

3.2.2. De la cartera de servicios y programas.

La Cartera de Servicios de la Residencia de Mancha Real, según **Orden de 05 de noviembre de 2.007**, deberá incluir como mínimo las siguientes prestaciones, adecuándolos a las necesidades de las personas atendidas:

- Alojamiento: Según las condiciones de la citada Orden.
- Mediadas higiénico-sanitarias. En cumplimiento de lo establecido por la normativa vigente.
- Lavandería: El centro garantizará el lavado y planchado de la ropa. Asimismo podrá ofrecer un servicio de tintorería que será facturado aparte.
- Atención social: Tendrá como objeto informar, orientar y asesorar respecto a recursos sociales, la afrontación y resolución de conflictos, favoreciendo la convivencia en el centro, fomentando participación y la realización de actividades estimuladoras de las relaciones entre personas usuarias, diseñando programas de intervención, coordinación con profesionales y recursos sociales y sanitarios del entorno.
- Atención social-familiar: Incluye información general a las familias sobre el centro al ingreso de la persona residente, sobre el desarrollo del plan de atención, apoyo y motivación a la familia, intervención familiar y organización de actividades que faciliten las relaciones de la persona residente con su familia al menos trimestralmente o cada vez que las circunstancias así lo requieran. La información suministrada quedará detallada en el expediente individual de cada persona usuaria.
- Animación socio-cultural: Englobará el conjunto de actividades de relación y ayudas encaminadas a la autopromoción individual o grupal, que faciliten el desarrollo de las inquietudes culturales, intelectuales etc.
- Atención sanitaria: El centro deberá garantizar una atención sanitaria dirigida al seguimiento de los tratamientos médicos prescritos y al control de los parámetros vitales en coordinación con el Sistema Público de Salud.
- Atención de enfermería: Se prestarán cuidados tales como preparación y administración de medicamentos, curas, sondajes, y otros.
- Atención psicológica: Englobará las actuaciones dirigidas a la acogida y adaptación de la persona usuaria, entrenamiento en estrategias para mejorar la memoria, estimulación del lenguaje, entrenamiento en actividades de relajación, prevención e intervención en situaciones de depresión, desarrollo de habilidades sociales, etc. Con especial atención a las personas con problemas psicogerátricos y demencias.
- Actividades de terapia ocupacional: Su objetivo será la prevención del deterioro y el mantenimiento de las actitudes de las personas usuarias.
- Actividades de rehabilitación y entrenamiento: Se deberá ofertar un servicio que incluya la rehabilitación preventiva, de mantenimiento y terapéutica.
- Atención nutricional: La residencia deberá asegurar el cumplimiento de una adecuada nutrición de las personas usuarias.
- Atención Psiquiátrica.
- Atención de Fisioterapia.
- Comunicación con el exterior: Las personas usuarias podrán tener acceso a las comunicaciones, que se ubicarán en un lugar que permita la intimidad de las mismas.

Asimismo, dispondrán, si fuera necesario, de ayuda de carácter personal para hacer efectivas las citadas. El coste de las llamadas será a cargo de la persona usuaria.

- Ayudas Técnicas.
- Programas que fomenten el asociacionismo: Se deberán desarrollar por el centro programas que fomenten el voluntariado social y los grupos de autoayuda y convivencia entre las personas mayores, al objeto de promover la solidaridad y la participación.

Como servicios opcionales:

- Como opcionales el centro podrá ofrecer servicios y atenciones especializadas y complementarias, como peluquería, odontología, podología, cafetería, servicio de transporte, asistencia religiosa etc., así como cualquier otro servicio que se considere necesario para la atención adecuada de la persona usuaria.

3.2.3. Recursos Humanos del Centro

El personal afecto a la ejecución del contrato dependerá laboralmente de la entidad adjudicataria de la concesión, la cual tendrá todos los derechos y deberes inherentes a su condición de empleadora del mismo, incluida la cualificación profesional, siendo la Administración totalmente ajena a dichas relaciones laborales.

La plantilla de la Residencia estará cubierta al cien por cien de las plazas, por personas con titulación y capacidad suficientes para desempeñar los puestos de trabajo de que se trate, se cumplirán, en todo caso al menos los ratios exigidas por normativa de la Junta de Andalucía (**según orden de 05 de noviembre de 2.007**). Además las mejoras que en este aspecto ofrezca la Entidad Adjudicataria en su Proyecto del Servicio para obtener el máximo nivel de calidad de las prestaciones objeto del contrato, de conformidad con la oferta presentada, estarán de acuerdo con dicha Orden.

El adjudicatario garantizará el mantenimiento del servicio con independencia de problemas laborales propios, procediendo de inmediato, si fuera necesario, a la sustitución del personal preciso.

En el supuesto de huelga legal, deberá estar a lo previsto en la legislación vigente sobre servicio mínimos.

3.2.4. De la gestión administrativa y procedimientos

a). **Normas de régimen interno:** Existirá un reglamento de régimen interior que regulará los derechos y deberes de los/as usuarios/as, así como las reglas de funcionamiento, régimen de admisiones y bajas, horarios del centro y de sus servicios, régimen de visitas, de salidas, de comunicación con el exterior y sistema de pago de servicios. En todo caso se podrá seguir, con la debida adaptación, lo expuesto en **Orden de 21 de diciembre de 2.007**, por la que se aprueba el modelo de reglamento de régimen interior de los centros residenciales para personas mayores en situación de dependencia, en tanto aparezca una norma específica.

b). **Régimen de Admisión:** El ingreso deberá quedar plasmado en un documento contractual en el que conste el consentimiento del usuario/a o en su caso del tutor/a responsable legal o autoridad judicial, especificando: coste/día y servicios incluidos en el mismo, régimen de visitas, salidas y comunicaciones al exterior así como posibles causas de extinción del contrato. Todo ello en cumplimiento de la **Orden de 21 de diciembre de 2.007** por la que se aprueba el modelo de documento contractual para ingreso de personas mayores en situación de dependencia en centros residenciales del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia en la Comunidad Autónoma de Andalucía.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANCHA REAL (JAEN)

c). **Protocolos:** El centro deberá disponer como mínimo de los siguientes protocolos de prevención y/o atención a la persona usuaria:

- Atención al ingreso: Deberá estar definido un sistema de información al ingreso y cada persona usuaria dispondrá de un/a profesional de referencia.
- Acogida e integración: Deberá existir un protocolo de acogida e integración de las personas residentes al centro que incluirá la recepción, presentación, visita al centro, ubicación en habitación y comedor, información y orientación en las horas inmediatas a su llegada, asignación del personal a la llegada y evaluación del grado de adaptación al centro.
- Valoración geriátrica integral: Deberá realizarse de forma periódica la valoración geriátrica de la persona residente y se elaborará un plan de atención personalizado interdisciplinar. La valoración se realizará al menos semestralmente y cuando se detecten cambios en la evolución.
- Higiene personal, en cuanto al aseo y técnicas: Procedimientos utilizados en la higiene personal en función de su dependencia y patologías asociadas.
- Caídas: Detección de la población de riesgo, medidas preventivas e intervención ante una caída.
- Medicación: Procedimientos de obtención, almacenamiento, preparación, así como el control individual de administración de los medicamentos.
- Emergencia sanitaria: Actuaciones ante una situación de emergencia sanitaria.
- Actuación ante heteroagresiones y autoestimuladas.
- Contención-actuación-ante conductas autolesivas.
- Traslado y acompañamiento a un centro residencial: Se deberá definir en este protocolo las acciones a llevar a cabo según el tipo de traslado, información a la persona residente y a la familia, tipo de informe para el centro receptor, sistema de acompañamiento y sistema de registro.
- Gestión de sugerencias y reclamaciones: incluirá la recepción, seguimiento y resolución de quejas y sugerencias.
- Acompañamiento y atención durante el proceso de defunción.

3.2.5. Del equipamiento de la obra pública

El concesionario equipará a su cargo el inmueble para poder explotar la obra pública objeto de contratación, de acuerdo con las siguientes especificaciones:

El concesionario presentará una memoria descriptiva del equipamiento con que dotará el inmueble para la explotación en las condiciones establecidas en las estipulaciones del presente anteproyecto. En la citada memoria se indicará el periodo de tiempo previsto para concluir la dotación propuesta, plazo que se incluirá en el máximo previsto para la entrada en servicio del centro.

La memoria descriptiva contendrá datos suficientes para la identificación individualizada de todos los elementos que se incluirán en la dotación. Preferiblemente, además de las características constructivas, se indicarán los fabricantes y sus referencias de los distintos

elementos. La relación pormenorizada podrá ir acompañada de fotografías que ayuden a identificar los elementos.

El mobiliario general o de uso de residentes cumplirá con las características de estabilidad, solidez, seguridad y confort específicos del mobiliario geriátrico homologado, al mismo tiempo que mantendrá una estética, en cuanto a los materiales y construcción, lo más cercana posible al ámbito doméstico, alejándose en la medida posible, del “institucional” o “clínico”.

Con carácter previo al inicio de la actividad, el Órgano de contratación tendrá que dar conformidad a la dotación existente en el centro, en cuanto cumpla con la memoria presentada por el concesionario. El Órgano de contratación podrá realizar las inspecciones oportunas de comprobación, impidiendo, si lo considerase conveniente, el inicio de la actividad mientras la dotación no estuviese concluida.

3.2.6 Conservación y mantenimiento de la obra pública

3.2.6.1 Plan de mantenimiento.

Los licitantes aportarán junto a su oferta, con las condiciones que se determinen en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y el Pliego de Prescripciones Técnicas, un plan de mantenimiento del inmueble que recogerá, como mínimo, un programa de inspección, predicción y mantenimiento preventivo destinado a conocer y controlar el estado de la obra pública. Dicho programa de inspección se realizará de forma sistemática y deberá detectar cualquier avería o defecto que permitan su inmediata reparación sin que se produzcan alteraciones de consideración en el funcionamiento y utilización de la obra pública en su conjunto.

La documentación técnica necesaria para el correcto desarrollo del plan de mantenimiento implica que el concesionario queda obligado a:

1.- Realizar, confeccionar y actualizar la información tanto gráfica como escrita necesaria para la gestión del mantenimiento de la obra pública con los siguientes formatos:

- Para textos, ficheros compatibles con Microsoft Word 6.0
- Para planos, ficheros DWG, propios del programa Autocad

2.- Realizar, bajo esos mismos formatos, los esquemas actualizados de las instalaciones eléctricas, de aire acondicionado, calefacción, megafonía, fontanería, saneamiento, redes de telecomunicaciones, fuego, etc.

3.- Actualizar el inventario de las instalaciones y sus respectivos accesorios.

4.- Actualizar y gestionar la documentación técnica legalizada, requerida por los organismos oficiales en materia de instalaciones.

El Plan de mantenimiento a ofertar por los licitantes deberá contemplar y desarrollar las operaciones mínimas básicas a realizar para el mantenimiento preventivo de las instalaciones.

3.2.6.2 Plan de renovación de instalaciones

Los ofertantes aportarán junto a su oferta, con las condiciones que se determinen en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y el Pliego de Prescripciones Técnicas un plan de renovación de las instalaciones del inmueble que recogerá, como mínimo, los siguientes extremos:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANCHA REAL (JAEN)

- Equipamiento fijo de cocina y lavandería: 10 años
- Resto de equipamiento fijo o semifijo: 10 años
- Mobiliario: 7 años
- Otras dotaciones: 3 a 5 años

A estos efectos, no tendrán la consideración de dotaciones los elementos consumibles precisos para el funcionamiento del Centro, tales como lencería de cama y comedor, vajilla y cubertería, pequeño utillaje de limpieza y cocina, etc., que deberá ser sustituidos en la medida necesaria de garantizar un estado de conservación acorde con la función que prestan.

Los elementos que se emplearán en la sustitución de los distintos elementos al término de su vida útil o del periodo establecido para cada tipo de material, serán de iguales características que los aportados en la dotación inicial. En caso de que el concesionario pretenda sustituir los elementos por otros de características similares, deberá presentar al Órgano de contratación, memoria con las características técnicas del nuevo elemento y solicitar su autorización.

3.2.7 De la financiación y gestión económica

De acuerdo con el Estudio de Viabilidad, propuesto por esta Alcaldía al Ayuntamiento Plano con fecha 11/05/2010 en sesión ordinaria en su punto **NOVENO: INICIO DEL EXPEDIENTE DE ACTUACIONES PREVIAS (ESTUDIO DE VIABILIDAD) PARA LA CONCESIÓN DE LA OBRA PÚBLICA CENTRO DE ATENCIÓN RESIDENCIAL PARA LA TERCERA EDAD:** En su punto G: “COSTE DE LA INVERSIÓN A REALIZAR, SISTEMA DE FINANCIACIÓN PROPUESTO PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EQUIPAMIENTO DE LA OBRA Y SU JUSTIFICACIÓN, se recoge lo siguiente:

“El objeto del presente Estudio es un Proyecto para la puesta en marcha de un Centro Residencial para personas mayores, que se construirá y equipará sobre terreno cedido por el Ayuntamiento de Mancha Real, y su posterior explotación del servicio público de gestión integral del Centro.

Tanto la construcción como el equipamiento del mismo deberán ser realizados por la empresa adjudicataria en un contrato de concesión de obra pública y gestión del servicio por cuarenta años.

Dicho contrato incluye la redacción del proyecto básico y de ejecución, la redacción del estudio de seguridad y salud y la dirección de las obras, así como la construcción, equipamiento y dotación del Centro y explotación del servicio público de gestión integral del Centro Residencial.

El desglose del coste de la ejecución de la inversión es el siguiente:

1.-Presupuesto de ejecución material de la obra, el cual incluye costes de ejecución material de la obra, estudios, informes y visados necesarios, gastos e instalaciones necesarias para la puesta en funcionamiento de la residencia, porcentaje de beneficio industrial, IVA y demás impuestos y tasas locales en vigor y demás especificaciones que figuren en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares..... 4.050.093,60 €

2.- Honorarios de redacción del proyecto básico y de ejecución, estudio de seguridad y salud, inspección y dirección de obra, asumidos también por el adjudicatario, incluido IVA	355.438,88 €
3.- Equipamiento y dotación, consistente en el mobiliario, enseres y utillaje, incluido IVA	594.467,52 €
Total inversión.....	5.000.000,00 €

Debido a que la construcción, el equipamiento, así como los demás aspectos anteriormente indicados serán asumidos por el sector privado, el sistema de financiación debe ser el que cada empresa licitadora estime por conveniente, si bien, aún en el supuesto de que se procediera a una financiación externa, mediante un crédito hipotecario considerando un periodo de carencia, sin intereses, del 70 % del valor de la inversión (excluido I.V.A.) y vista la demanda de este tipo de plazas, se da por seguro que durante el periodo de la concesión, la ocupación de las plazas del centro será del cien por cien y, por supuesto que la Administración garantiza el ciento por ciento de las mismas. El importe obtenido anualmente con su explotación produce unos rendimientos suficientes para la amortización del coste de la obra y del equipamiento.

Los supuestos de partida del citado Proyecto son los siguientes:

A) Periodo de concesión: 40 años

B) Inversión total (IVA incluido): 5.000.000,00 euros.

- Construcciones: 4.050.093,60 euros
- Honorarios Facultativos: 355.438,88 euros
- Equipamiento: 594.467,52 euros
- Amortización construcción: 15 años
- Amortización equipamiento: 10 años (1 inversiones: inicial)

C) Número de plazas residenciales: 100

- Plazas asistidos: 50
- Plazas psicogeríatras: 50

D) Coste inicial de las plazas:

- Coste para las plazas asistidos: 48,99 euros diarios/residente
- Coste para las plazas de psicogeríatras: 62,77 euros diarios/residente.

Para determinar el coste, se ha tenido en cuenta el coste legalmente previsto para las plazas concertadas en virtud de Resolución de 18 de enero de 2010 de la Dirección General de Personas Mayores (B.O.J.A. nº 19 DE 29/01/2010) incrementado en el 2,93 % para 2011, según media del IPC de los últimos 10 años, ejercicio en el que se prevé su aplicación. La estimación de estos costes se ha realizado previendo dicho incremento durante todo el plazo de ejecución del contrato.

No se prevé la aplicación del coste previsto en la resolución citada en el párrafo anterior para 2010, dado que se estima que la duración de las obras será de un año y por consiguiente no entrará en funcionamiento el servicio hasta 2011.

I) *Previsión de ingresos:*

En primer lugar, indicar que durante el periodo de ejecución de la obra, que se estima en un año, no se producirán ingresos por la prestación del servicio, por lo que la empresa adjudicataria deberá disponer de recursos financieros para poder hacer frente a los compromisos generados por la construcción de la misma.

Una vez puesto en funcionamiento el centro, para la realización de todos los cálculos se ha considerado que la empresa adjudicataria estará prestando el servicio al 100% de su capacidad, es decir, que durante todo el periodo de concesión del servicio estarán ocupadas las 100 plazas residenciales, supuesto factible dada la demanda considerada y la estructura poblacional de la zona de influencia del citado centro.

Previsión de ingresos anuales, actualizados al primer año de funcionamiento -2011-:

<i>50 plazas (asistidos) a 48,99 euros día</i>	<i>894.067,50 euros</i>
<i>50 plazas (psicogeriatricos) a 62,77 euros día</i>	<i>1.145.552,50 euros</i>

Suma.....2.039.620,00 euros

J) *Previsión de beneficios y plazo de recuperación de la inversión:*

El proyecto objeto del presente Estudio generará beneficios netos a partir del décimo quinto ejercicio de funcionamiento (núm. 15 del horizonte temporal, siendo el primero de ellos sin actividad), incrementándose anualmente a una tasa significativa.”

4.- DOCUMENTACIÓN ADJUNTA.

Como documentación complementaria al presente Anteproyecto de construcción y explotación, se adjunta como Anexo el ESTUDIO PREVIO DE ANTEPROYECTO DE CENTRO DE ATENCIÓN RESIDENCIAL PARA PERSONAS MAYORES EN MANCHA REAL (JAÉN), JUSTIFICACIÓN Y PLANIMETRÍA, que se adjunta como Anexo y que es redactado y donado a título totalmente gratuito por la arquitecto D^a Ana María Molina Jurado.

Este documento se circunscribe solamente a los aspectos técnicos, y no a los jurídicos. Es complemento de cuantos otros documentos técnicos o jurídicos sean necesarios emitir para la resolución de este expediente, y se somete a cualquier otro mejor fundado y razonado.

Y para que conste, firmo el presente en Mancha Real a 12 de julio de 2.010.

LA ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo. M^a Dolores Guzmán Hervás