



**INSTITUTO INSULAR DE ATENCIÓN
SOCIAL Y SOCIOSANITARIA**

**SERVICIO DE INGENIERÍA Y
MANTENIMIENTO**

Asunto:

Propuesta de contratación y pliego de condiciones técnicas para la redacción de proyectos y direcciones de obras comprendidas en el Plan de Infraestructuras Sociosanitarias de la Isla de Tenerife, incluidas en el Marco Estratégico de Desarrollo Insular MEDI 2.016-2.025

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS QUE HABRÁ QUE REGIR EN LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS LA REDACCIÓN Y DIRECCIÓN DE OBRAS INCLUIDAS EN EL PLAN DE INFRAESTRUCTURAS SOCIOSANITARIAS DE LA ISLA DE TENERIFE.

ANTECEDENTES.- FUNDAMENTOS DE LAS ACTUACIONES.

Antecedentes:

La presente contratación se basa en desarrollar las propuestas contenidas en el programa de Infraestructura Sociosanitaria de la Isla de Tenerife cuyo tenor es el siguiente:

El primer Plan Canario Socio-sanitario de atención a mayores dependientes, PCAMD, supuso un avance extraordinario en la oferta de plazas públicas a mayores con dependencia. Este documento tenía como objetivo alcanzar la ratio recomendada en ese momento de 3,5 plazas residenciales por cada 100 mayores de 65 años.

En el primer Plan, formalizado como “Convenio” se establecían las plazas residenciales y de atención diurna a concertar en instalaciones preexistentes y las infraestructuras de nueva construcción para disposición de nuevas plazas en las distintas islas. Se alcanzaron los acuerdos que suponían la cesión de suelo por parte de los Ayuntamientos y la financiación al 50% entre Cabildos y Gobierno de Canarias, además de establecer otros criterios respecto a:

- Creación de las diversas tipologías de plazas según requerimiento sanitario y estipulación del coste de cada una de ellas.
- Incorporación del módulo sanitario con la consiguiente aportación de la Consejería de Sanidad para la financiación del coste por plaza/día.
- Tipología y modos de contratación y ejecución de plazas con y sin amortización.

La ficha financiera total inicial ascendió a 59.261.236 Euros

Consejería de B. Social -----	26.148.129 €
Consejería de Sanidad -----	6.964.978 €
Cabildo de Tenerife -----	26.148.129 €

El plan se aprobó en Octubre de 2001 y en 2002, se iniciaron contactos dirigidos a conseguir los suelos oportunos en los distintos territorios y preparar los pliegos para los concursos públicos. En 2003 se iniciaron las licitaciones y ejecución de obras que se desarrollaron desde esa fecha hasta 2009, periodo al final del cual se habían puesto en marcha 1.017 plazas NUEVAS, de las cuales 775 eran residenciales y 242 diurnas.

Es impensable la situación en la que nos encontraríamos hoy sin la ejecución de aquel plan, al que hay que añadir una importante ampliación en la concertación de plazas preexistentes, sin financiación, o heredadas del “Plan Gerontológico” ya desaparecido, que supusieron otras 500 plazas para la red insular, contando con las últimas 100 plazas de este mismo año y en proceso de contratación.

Antes de este plan el Cabildo Insular solo disponía de unas 500 plazas residenciales para toda la isla. Tenerife casi triplicó su oferta.

Las distintas adendas al convenio llevaron al cierre en 2009 de las siguientes aportaciones:

Consejería de Bienestar Social -----	30.115.081 €
Consejería de Sanidad -----	8.521.568 €
Cabildo de Tenerife -----	30.115.081 €
TOTAL PCAMD -----	68.751.730 €

Situación actual

Nos encontramos en una nueva década y con una situación que exige decisiones urgentes en materia de inversión, el envejecimiento de la población vuelve a colocarnos en cifras muy deficitarias respecto a las plazas residenciales demandadas, la modificación de los ratios internacionales de dotación de recursos residenciales, que ha aumentado hasta el 5%, agrava aún más el déficit de plazas.

La población mayor ha crecido exponencialmente, a diciembre de 2015 la población mayor de 65 años en la isla de Tenerife era de 136.427 mayores, representando el 15,20% de la población de la isla, frente a los 87.113 mayores que teníamos en el año 2000, lo que significa un crecimiento del 56.6% en 15 años, tendencia que se mantiene en los próximos años, se espera que el crecimiento anual supere el 3%.

La aparición de la Ley de Dependencia con escasa financiación desde su puesta en marcha y la priorización de las ayudas económicas a la inversión en creación y puesta en funcionamiento de nuevas plazas han empeorado el mapa de oferta.

Los años en funcionamiento de algunos recursos propios y delegados de la comunidad autónoma nos obligan también a priorizar la reposición de edificios ya muy antiguos que no pueden resolver sus dificultades con más obras de mantenimiento o rehabilitación.

Todo lo expuesto pone de manifiesto la necesidad de alcanzar acuerdos en el desarrollo y compromiso inversor de un nuevo convenio, poniendo en marcha un II PLAN DE ATENCIÓN SOCIO-SANITARIA A LA DEPENDENCIA, apostando por el crecimiento, sin perder de vista la situación económica en la que nos encontramos.

El Cabildo de Tenerife ya ha tomado la iniciativa incluyendo en sus presupuestos 2016 una primera aportación para el inicio de proyectos de reposición de tres centros.

En este contexto y dentro del Marco Estratégico Plurianual de Actuaciones para el desarrollo de Tenerife 2016-2025, y dentro del Eje 2 del mismo de Acción Social, se desarrolla el presente Programa de Infraestructura socio-sanitaria de la isla de Tenerife



Los Objetivos planteados para la elaboración del Plan han sido:

1º Mejorar la cobertura existente de recursos residenciales y diurnos del área de dependencia.

2º Mejorar la calidad de las infraestructuras de dependencia en funcionamiento en la actualidad en la isla de Tenerife, bien ajustándose al cumplimiento de normas técnicas o por revisión de la idoneidad de las mismas para el perfil de los usuarios.

Objetivos

Se pretende por tanto, incrementar la cobertura sociosanitaria insular y a tal efecto, aparte de otros proyectos más avanzados (terminación Centro sociosanitario de Guía de Isora, Nuevo Camp la Cuesta ,Nuevo Hospital Febles Campos y Hospital de la Santísima Trinidad),se propone iniciar las siguientes actuaciones:

- CSS NUEVO OFRA : capacidad : 175 plazas residenciales y 30 plazas centro de día.
M2 construidos = 13.959m2. Costo Edificio = 16.750.800 Euros.
HONORARIOS PROFESIONALES : 1.172.556,00 Euros
- CSS GARACHICO : capacidad : 100plazas residenciales y 15 plazas centro de día.
M2 construidos = 7.225m2. Costo Edificio = 8.670.000 Euros.
HONORARIOS PROFESIONALES : 606.900,00 Euros
- CSS GRANADILLA capacidad : 70plazas residenciales y 15 plazas centro de día.
M2 construidos = 5.125m2. Costo Edificio = 6.150.000 Euros.
HONORARIOS PROFESIONALES : 430.500,00 Euros
- CSS ARONA: capacidad : 150 plazas residenciales y 30 plazas centro de día.
M2 construidos = 10.950m2. Costo Edificio = 9.198.000 Euros.
HONORARIOS PROFESIONALES : 643.860,00 Euros
- CSS FEBLES CAMPOS II: capacidad : 135 plazas residenciales y 15 plazas centro de día.
M2 construidos = 12.100m2. Costo Edificio = 14.520.000 Euros.
HONORARIOS PROFESIONALES :1.016.400,00 Euros
- CSS AÑAZA: capacidad : 170plazas residenciales y 20 plazas centro de día.
M2 construidos = 12.200m2. Costo Edificio = 14.640.000 Euros.
HONORARIOS PROFESIONALES : 1.024.800,00 Euros
- CSS Abades en Arico : capacidad : 75 plazas residenciales.
M2 construidos = 2.500m2. Costo Edificio = 2.500.000 Euros.
HONORARIOS PROFESIONALES : 175.000,00 Euros
- Residencia Mixta para personas con discapacidad dependientes de Buenavista del Norte.
Plazas residenciales 40 y 20 de centro de día.
M2 Construidos = 3.100 m2. Costo Edificio = 3.720.000 Euros
HONORARIOS PROFESIONALES : 260.400,00 Euros

Visto lo anterior, se incrementarán las plazas residenciales en **912** brutas y **145** las plazas de centro de día(plazas estimadas y supeditadas a la edificabilidad permitida en los diferentes actuaciones) , con una inversión de **76.148.800** Euros de obras y **5.330.416,00** Euros de honorarios de redacción de proyectos y direcciones de obras.

PRIMERA.- OBJETO DEL PLIEGO

El objeto del presente Pliego es definir las condiciones para la REDACCIÓN DE PROYECTOS Y DIRECCIONES DE LAS OBRAS que se detallarán en el presente documento.

La presente contratación se clasifica con categoría 12, código CPC 867 y número CPV 71000000-8, conforme al artículo 10 y el Anexo II del RDL 3/2011 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto Refundido de la LCSP, al tratarse de “ Servicios de arquitectura, construcción, ingeniería e inspección”

Se pretende aunar en un solo proceso de contratación , la adjudicación de varios proyectos al objeto de economizar procedimientos y plazos de ejecución, sin limitar la concurrencia, para facilitar la afluencia de licitadores en el proceso. Para ello se pretende la creación de lotes que permitan, ofertar un máximo de dos por equipo profesional, pudiendo optar a la adjudicación de un máximo de un solo lote, con el ánimo de diversificar los equipos que finalmente resulten adjudicatarios y poder así acortar los plazos de entrega de los proyectos técnicos, para lo que se valorara especialmente la reducción de los plazos de entrega ofertados, tal y como se expondrá en el presente documento.

Objeto del Contrato:

El objeto del contrato es la redacción de todos los documentos técnicos necesarios para la posterior contratación de las obras que constituyen cada uno de los lotes, debidamente suscritos por los correspondientes técnicos competentes y visados por los respectivos colegios profesionales, así como las direcciones de obra ,tanto de la arquitectura como de la ingeniería y actos necesarios para la puesta en funcionamiento de los edificios y su formalización de las correspondientes escrituras de obra nueva. Todo ello como se detallará más adelante.

No obstante, se aclara expresamente sobre este importe del contrato, que se encuentra sujeto a la posibilidad de ejecutar la obra y supeditado al inicio de ésta, no generando gasto alguno, ni posibilidad indemnizatoria al adjudicatario, en caso de no poder iniciar la obra, tanto por causas propias como ajenas a este Organismo.

Establecimiento de los lotes:

Los lotes están constituidos por edificios concretos, sujetos a diferente capacidad alojativa, edificabilidades conforme al planeamiento municipal, superficie construida y costo de ejecución, tal y como se expone a continuación:

LOTE NUMERO 1:

- CSS NUEVO OFRA : capacidad : 175 plazas residenciales y 30 plazas centro de día.
M2 construidos = 13.959m2. Costo Edificio = 16.750.800 Euros.
HONORARIOS PROFESIONALES : 1.172.556,00 Euros. (sin IGIC)

LOTE NUMERO 2:

- CSS GARACHICO : capacidad : 100plazas residenciales y 15 plazas centro de día.
M2 construidos = 7.225m2. Costo Edificio = 8.670.000 Euros.
HONORARIOS PROFESIONALES : 606.900,00 Euros.(sin IGIC)

LOTE NUMERO 3:

- CSS GRANADILLA capacidad : 70plazas residenciales y 15 plazas centro de día.
M2 construidos = 5.125m2. Costo Edificio = 6.150.000 Euros.
HONORARIOS PROFESIONALES : 430.500,00 Euros.(sin IGIC)

LOTE NUMERO 4:

- CSS ARONA: capacidad : 150 plazas residenciales y 30 plazas centro de día.
M2 construidos = 10.950m2. Costo Edificio = 9.198.000 Euros.
HONORARIOS PROFESIONALES : 643.860,00 Euros.(sin IGIC)

LOTE NUMERO 5:

- CSS FEBLES CAMPOS II: capacidad : 135 plazas residenciales y 15 plazas centro de día.
M2 construidos = 12.100m2.(*). Costo Edificio = 14.520.000 Euros.
HONORARIOS PROFESIONALES : 1.016.400,00 Euros.(sin IGIC)

(*) Se construirán aprox. 12.100 m2 pero cediendo al SCS la planta nivel conforme se refleje en el correspondiente convenio, quedando para uso sociosanitario aprox. 9.645m2.

LOTE NUMERO 6:

- CSS AÑAZA: capacidad : 170plazas residenciales y 20 plazas centro de día.
M2 construidos = 12.200m2. Costo Edificio = 14.640.000 Euros.
HONORARIOS PROFESIONALES : 1.024.800,00 Euros.(sin IGIC)

LOTE NUMERO 7.

- CSS Abades en Arico : capacidad : 75 plazas residenciales.
M2 construidos = 2.500m2. Costo Edificio = 2.500.000 Euros.
HONORARIOS PROFESIONALES : 175.000,00 Euros.(sin IGIC)



LOTE NUMERO 8:

- Residencia Mixta para personas con discapacidad dependientes de Buenavista del Norte.

Plazas residenciales 40 y 20 de centro de día.

M2 Construidos = 3.100 m2. Costo Edificio = 3.720.000 Euros

HONORARIOS PROFESIONALES : 260.400,00 Euros.(sin IGIC)

SEGUNDA.- ÁMBITO ADMINISTRATIVO

La contratación de los Servicios se regulará conjuntamente por lo establecido en el presente Pliego y por el correspondiente de Cláusulas Administrativas Particulares.

La presente contratación se clasifica con categoría 12, código CPC 867 y número CPV 71000000-8, conforme al artículo 10 y el Anexo II del RDL 3/2011 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto Refundido de la LCSP, al tratarse de “ Servicios de arquitectura, construcción, ingeniería e inspección”.

TERCERA.- CONSIDERACIONES A TENER EN CUENTA EN LA REDACCIÓN

Consideraciones generales:

- Los nuevos Centros Centro deberán contemplar al menos, las plazas indicadas en los presentes pliegos técnicos.
- Se deberán establecer reuniones de trabajo durante la redacción del borrador que se realizarán de forma reglada, periódica e ineludible. Igualmente se podrá solicitar del proyectista los datos y documentos complementarios que precise para juzgar sobre la bondad de los trabajos, aceptándolos o rechazándolos, en cuyo caso ordenará las acciones correctoras que crea convenientes para alcanzar el objeto del contrato.
- Una vez se disponga del borrador del proyecto, el cual denominaremos Anteproyecto, se presentará el mismo en el Servicio de Ingeniería y Mantenimiento, para remitir a la Unidad de Atención a la Dependencia (UADEP) y dé la conformidad, previa a la redacción definitiva del mismo, y se establece un plazo máximo de entrega para este documento del **50% del plazo total previsto** para el proyecto básico y de ejecución.
- Se tendrá en cuenta las disposiciones del Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, así como la normativa autonómica al respecto (Ley Territorial 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación y su reglamento de desarrollo).
- Se tendrá en cuenta las disposiciones del Decreto 67/2012, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento regulador de los centros y servicios que actúen en el ámbito de la promoción de la autonomía personal y la atención a personas en situación de dependencia en Canarias.

- Y toda la normativa que sea de aplicación en este tipo de edificio.

Consideraciones específicas:

- Si durante la fase de desarrollo del anteproyecto, por parte del IASS se considerara la posibilidad de que la futura obra se realizara en fases (por ejemplo: por edificios, para evitar el total desalojo de pacientes del complejo, etc.), el proyecto definitivo deberá recogerlas.
- Los pavimentos de terrazas y azoteas serán impermeables y con pendientes suficientes.
- Las cubiertas y baños dispondrán de pendientes suficientes para evacuar el agua, y los sumideros colocados en puntos alejados de puertas, etc.
- Las azoteas y escaleras tendrán barandillas de protección dotadas de medidas de seguridad adecuadas evitar riesgos de caídas a distinto nivel y, que permita el acceso controlado de los usuarios.
- Las puertas de cuartos húmedos, especialmente en baños, serán de materiales que no se alteren con la humedad.
- Los desagües de cuartos húmedos serán de diámetro suficiente o mayorados, especialmente la recogida de aguas de duchas.
- Las formas, dimensiones y aperturas de ventanas serán de fácil manejo para el uso y limpieza y con limitadores de apertura para evitar caídas de usuarios.
- Los falsos techos serán registrables al menos en las zonas por donde discurran las instalaciones, de manera que sea fácil el acceso a las mismas para su inspección y mantenimiento.
- Las luminarias serán eficientes y de modelos fáciles de mantener y reponer.
- Los espacios destinados baños, cocina y cámaras de frío para almacenaje de alimentos tendrán los suelos impermeabilizados.
- En general, las instalaciones, los materiales y los acabados del edificio y urbanización, serán adecuados para garantizar un fácil y económico mantenimiento y reposición.

Consideraciones de sostenibilidad y medioambientales:

OBJETIVOS:

- Maximizar la eficiencia energética de los edificios.
- Garantizar niveles elevados de eficiencia energética en los sistemas de calefacción, refrigeración, ventilación, agua caliente y aparatos electrónicos.
- Fomentar el uso de recursos y materiales de construcción y aislamiento obtenidos de manera sostenible
- Fomentar la instalación de tecnologías de máximo ahorro de agua y reducir el uso de agua dulce durante el proceso de construcción.
- Minimizar los residuos producidos y garantizar una gestión adecuada de los residuos de demolición y construcción.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

Criterios ambientales:

Como primera consideración es importante que el edificio a proyectar esté integrado en el entorno donde se ubique; para ello tendremos que considerar los siguientes criterios que se detallan:

- Es obligatoria la búsqueda de la mayor incorporación del edificio en el entorno, principalmente respetando los ejemplares vegetales presentes en el lugar de la obra.

- La forma del edificio será elegida tomando en consideración la posibilidad de su óptimo comportamiento ambiental y eficiencia energética, considerando las posibilidades que ofrece la arquitectura bioclimática y la bioconstrucción.
- La orientación de la fachada y la distribución de los espacios interiores se realizarán de manera adecuada para optimizar la aportación solar, lumínica y los intercambios térmicos y acústicos.

De cara a que el diseño del edificio posibilite la utilización de elementos constructivos más respetuosos con el medio ambiente, también en la redacción del proyecto tendremos en cuenta lo siguiente:

- Es obligatoria la previsión de un espacio para la instalación de sistemas solares térmicos y/o fotovoltaicos en el edificio.
- Se deberá realizar una zonificación de espacios donde se necesite una mayor cantidad de iluminación, sirviendo ello para tomar las medidas arquitectónicas que permitan un mayor aprovechamiento de la luz natural. De igual forma, se deberá optimizar la ubicación de los puntos de luz instalados en el edificio, ajustándolos a las necesidades reales de iluminación. Estos puntos de luz estarán adaptados para la utilización luminarias y lámparas de bajo consumo y larga duración.

Criterios éticos y sociales:

- Será obligatorio realizar un diseño accesible para todas las personas, según marca el RDL 1/ 2013 de 29 de noviembre, TR de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social y el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

PROGRAMA DE NECESIDADES DE LOS RECURSOS Y PLAN FUNCIONAL :

1.-Centro Sociosanitario:

Para el desarrollo de los proyectos, se atenderá al cumplimiento específico de la normativa sectorial y a las indicaciones que durante el proceso de elaboración, aporte la Unidad de Atención a la Dependencia.

En todo caso , se expone un programa específico para un centro tipo con capacidad de 175 plazas residenciales y 30 plazas de día, que servirá como modelo para proyectos de uso similar pero con carácter vinculante para el CSS Nuevo Ofra, aplicando la proporcionalidad de las superficies en relación a las plazas de cada centro, la normativa y las indicaciones de las Unidades responsables.

Se adjunta como ANEXO al presente Pliego Técnico el Plan Funcional del CSS denominado Nuevo Ofra.

2.- Residencia Atendida para personas con discapacidad:

Para el desarrollo de los proyectos, se atenderá al cumplimiento específico de la normativa sectorial y a las indicaciones que durante el proceso de elaboración, aporte la Unidad de Atención a la Dependencia.

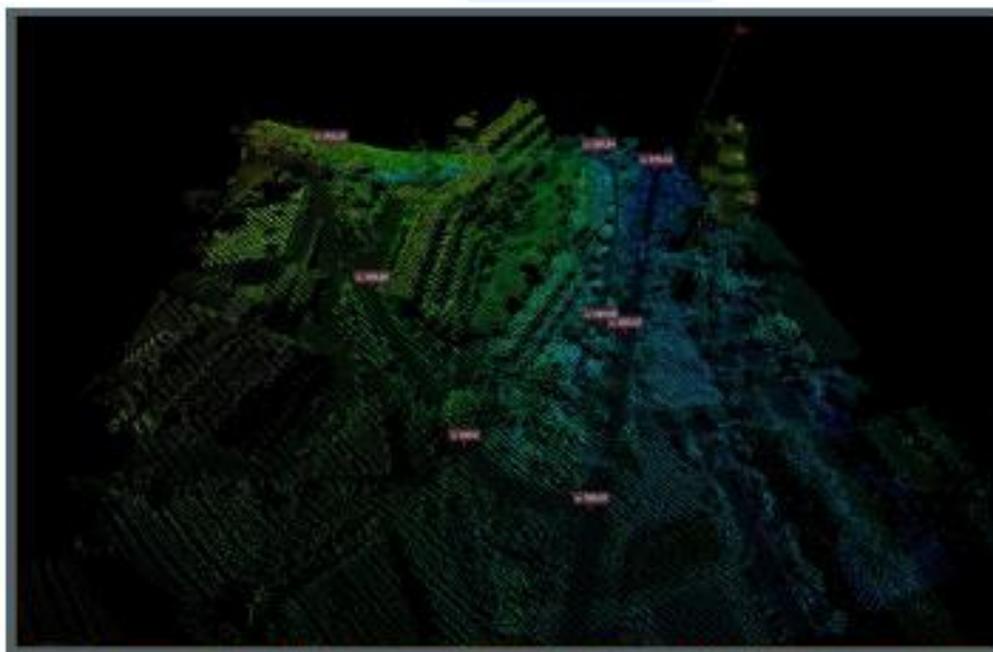
En todo caso , se expone un programa específico para un centro tipo con capacidad de 50 plazas residenciales y 20 plazas de día que servirá como modelo aplicando la proporcionalidad de las superficies en relación a las plazas de cada centro, la normativa y las indicaciones de las Unidades responsables. Se adjunta como ANEXO al presente Pliego Técnico el Plan Funcional del NUEVO CAMP.

INFORMACIÓN DETALLADA DE LOS LOTES:

LOTE NUMERO 1 : CSS NUEVO OFRA.

LOCALIZACIÓN.

La parcela objeto del presente Estudio cuenta con una superficie aproximada, de 14.269 m², según plano catastral, y situada al Oeste del núcleo de Santa cruz de Tenerife, en el Barrio de Ofra, a una cota de + 285 m. aproximadamente sobre el nivel de mar. El Centro Asistencial de la Residencia de Mayores de Ofra, se encuentra situado en la Calle Sta. María Soledad, N^o 6, y linda por el Norte con el campo de futbol “El Mundialito”, al Este y al Sur con el Barrio Residencial y por el Oeste con el Hospital Universitario de Canarias (HUC).



Fuente: Sistema de Información Territorial de Canarias (IDE Canarias). Lidar



Fuente: Sistema de Información Territorial de Canarias (IDE Canarias).

Si bien la parcela señalada contiene una sub-parcela conocida como la “Casa del Director” (y esa fue su funcionalidad en un principio), donde el IASS tiene la intención de acometer una actuación de remodelación para el aprovechamiento de esta vivienda, destinándola a fines de complementación de los servicios sociales existentes en la comunidad circundante, señalamos que esta sub-parcela no es objeto del presente Estudio y por tanto no se incluye en la programación funcional de la futura Residencia de Ofra, así como tampoco en la propuesta gráfica para la nueva edificación.

SITUACIÓN URBANÍSTICA.

El planeamiento vigente aplicable a la parcela objeto de estudio, en el momento de la redacción del presente documento, es el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU-13) de Santa Cruz de Tenerife, con la Aprobación Definitiva de Modo Parcial del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, Publicado el 12/11/2014, donde se recogen los parámetros urbanísticos a tener en cuenta para la redacción del preceptivo proyecto.

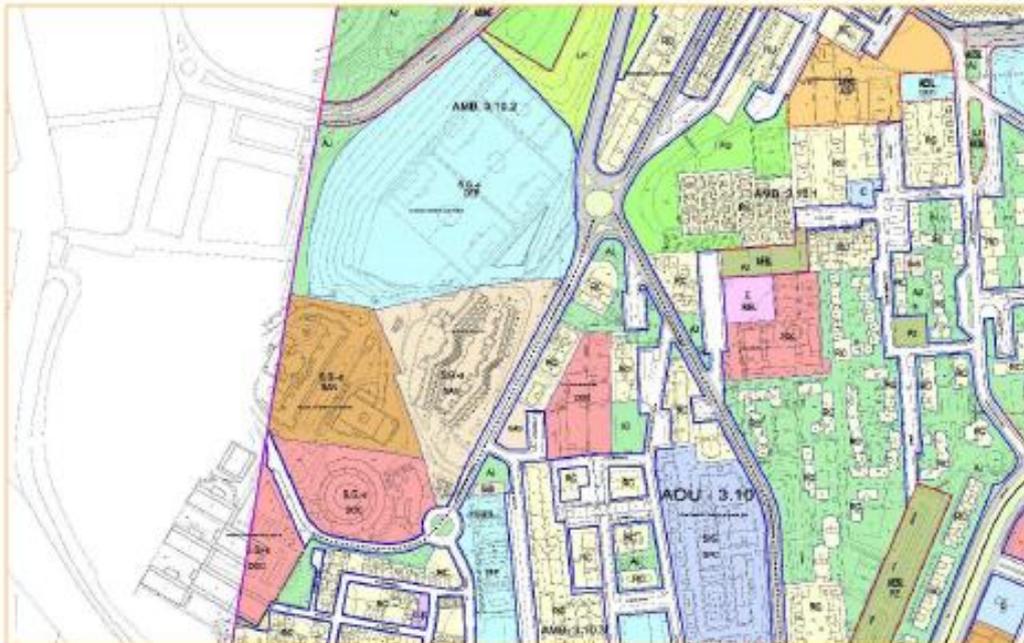
Cabe señalar que, antes de la redacción del futuro Proyecto Básico y de Ejecución de la nueva Residencia de Mayores de Ofra, es recomendable solicitar el informe técnico urbanístico, a la Dirección Técnica de Urbanismo del Área de Gobierno de los Servicios Territoriales de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Exmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, a fin de clarificar los criterios urbanísticos que se deberán aplicar en la parcela.

PLANEAMIENTO APLICABLE.

A continuación, se enumeran las principales premisas y los condicionantes urbanísticos del PGOU que puedan afectar al futuro proyecto de la Residencia Mayores de Ofra.

APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODO PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, PUBLICADO EL 12/11/2014(PGOU-2013).

En relación al planeamiento vigente, la parcela en cuestión está calificada como Equipamiento Dotacional. En ésta, no se limita la altura máxima, ni se fijan parámetros concretos en relación con los retranqueos u otros parámetros de la edificación. En el PGOU, la parcela se incluye dentro del Ámbito de ordenación urbanística 3.10.2 Montaña de Ofra, y perteneciente al SG.-s SAS (social asistencial), definido como Residencia de Mayores de Ofra y se clasifica como urbano consolidado ordenado (SUCO).



Plano de Ordenación Pormenorizada OP-2.10 PGOU-13.

Las condiciones de la parcela quedan especificadas en las condiciones particulares definidas como Zona de Edificación Abierta (A) con el grado A-D, Edificación Abierta Dotacional. De estas condiciones particulares, las que afectan a esta parcela son:

- Art.4.4.4.5. Separaciones a linderos: las edificaciones podrán separarse o alinearse a los linderos de la parcela, debiéndose adoptar, en todo caso, la situación más razonable, en cuanto a la funcionalidad del edificio y su adaptación al entorno, salvo en los casos en los que exista medianera de edificación colindante, en cuyo caso, se habrá de producir adosamiento a la misma.
- Art. 4.4.5.4 Retranqueo: En la Zona de Edificación Abierta Dotacional la edificación podrá separarse o ajustarse a la alineación exterior de la parcela, debiéndose adoptar, en todo caso, la situación más razonable, en cuanto a la funcionalidad del edificio y su adaptación al entorno.
- Art. 4.4.7.4 Ocupación y edificabilidad máxima: En la Zona de Edificación Abierta Dotacional la edificación no tiene limitación máxima de ocupación ni de edificabilidad. No obstante, la solución proyectual, que se realice para la construcción de la parcela, ha de ser congruente con los requerimientos del uso con el que haya sido asignada y con la morfología urbana del entorno.
- Art. 4.4.8.5. Altura máxima: En la Zona de Edificación Abierta Dotacional la edificación no tiene limitación de altura. No obstante, la solución proyectual que se realice para la construcción de la parcela ha de ser, en relación con estos aspectos, congruente con los requerimientos del uso con que haya sido asignada y con la morfología urbana del entorno. Esta misma zona de edificación se aplica a las parcelas destinadas al uso de Infraestructuras de Servicio público, en las cuales sólo se permiten aquellas instalaciones o edificaciones necesarias para su óptimo funcionamiento, las cuales atenderán a las condiciones de parcela, disposición e intensidad adecuadas a tal fin.

• Art. 4.4.9. Condiciones particulares de los grados de la Zona de Edificación Abierta. En la Zona de Edificación Abierta Dotacional A-D será obligatoria la realización de un Estudio de Detalle para el desarrollo de parcelas no edificadas. Consiguientemente se excluyen de este requisito las parcelas dotacionales ya edificadas. Se excluyen también de este requisito aquellas categorizadas como Sistema General.

• Art. 3.1.4. Dotación de plazas de aparcamientos en edificios. 3b) En parcelas superiores a mil (1.000) metros cuadrados se establecen la siguiente determinación: Uso de Equipamiento o Dotación: dos (2) plazas de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de superficie destinada a dicho uso. Si la dotación de aparcamiento se expresa en unidades o plazas de aparcamiento por superficie o metros cuadrados construido, se entenderá que el cómputo se realiza sobre la superficie construida del uso principal y de los usos complementarios o precisos para el funcionamiento del mismo. Si el resultado de aplicar las reglas anteriores es un número decimal, se redondeará al número entero inmediatamente superior. No obstante lo anterior, se advierte de que, en el momento de la redacción del proyecto del Nuevo Centro, se comprueben las posibles variaciones que pudieran existir en la normativa respecto al art. 3.1.4.

Etiqueta	Condiciones Particulares		Ámbito de Aplicación
A-D	Nombre:	Abierta Dotacional	Todo el municipio
	Parcela mínima (m ²):	Libre	
	Circulo inscribible mínimo (m):	Libre	
	Ocupación máxima (%):	Libre	
	Edificabilidad máxima (m ²):	Libre	
	Altura máxima en plantas:	Según observaciones	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	Según observaciones	
Observaciones:			
<ul style="list-style-type: none"> • Para las condiciones de altura máxima y de retranqueo y separación mínima a linderos se atenderá a lo dispuesto en los Artículos 4.4.4.5, 4.4.5.4, 4.4.7.4 y 4.4.8.5 de las Normas de Ordenación Pormenorizada. 			

Tabla de condiciones particulares de la Zona de Edificación Abierta-D.

RESUMEN DE SUPERFICIES PROGRAMADAS

Áreas Asistenciales

Unidades Residenciales de 50 camas (3 Unidades)	3198 m2
Unidad Residencial de 25 camas	613 m2
Centro de Día (30 plazas)	323 m2
Atención Especializada	383 m2

Áreas de Atención y Apoyo al Usuario

Ocio y Convivencia	495 m2
Entrada y Recepción	180 m2
Mortuario	37 m2

Áreas de Personal

Dirección y Administración	119 m2
Despachos Sindicales	65 m2
Vestuarios Centrales	180 m2

Áreas de Servicios Generales

Cocina	303 m2
Almacenes	278 m2
Lencería y Uniformidad	141 m2
Mantenimiento	158 m2
Central de seguridad	38 m2
Limpieza	48 m2
Central de residuos	55 m2

Áreas Técnicas

Instalaciones	180 m2
---------------	--------

TOTAL PROGRAMA FUNCIONAL:

Superficie útil en m2:	6.794
Coefficiente sup.construida/programada (*):	1,08
Estimación superficie construida necesaria en m2:	11.414

(*) Coeficiente de corrección que incluye las zonas no contempladas (pasillos, distribuidores, etc.) en la programación de la superficie de uso asistencial y apoyos. Se trata de un coeficiente meramente orientativo sobre la superficie construida necesaria para dar cobertura a la relacionada en el programa funcional de locales. La superficie construida definitiva dependerá del diseño arquitectónico.

Página 1 de 1

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y TURISMO
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de SANTA CRUZ TENERIFE Provincia de S.C. TENERIFE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4187702CS744ES0001G.J

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIDAD: CL SANTA MARIA SOLEDAD 6
36010 SANTA CRUZ TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

USO: Sanidad, Benefic
AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1971

REFERENTE DE CALIFICACIÓN: 100,00000
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 9.971

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

RELACION: CL SANTA MARIA SOLEDAD 6
SANTA CRUZ TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

SUPERFICIE CONSTR. (K.M2): 9.971
SUPERFICIE GRACIAS A LA LEY: 14.269
TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Edificio	Planta	Plantas	Superficie(m ²)
SANIDAD	1	-2	01	527
SANIDAD	1	-1	01	999
SANIDAD	1	-1	02	729
SANIDAD	1	00	01	3.141
SANIDAD	1	01	01	2.084
SANIDAD	1	02	01	1.435
SANIDAD	1	03	01	957
SANIDAD	1	04	01	122

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SED.

Viernes, 5 de Mayo de 2016

PROGRAMACIÓN FUNCIONAL Y PROPUESTA GRÁFICA DE LA NUEVA RESIDENCIA DE MAYORES DE OFRA

ANEXO: 2
PLANO: 1
DESIGNACIÓN: Información catastral y urbanística

En este proyecto, deberá contemplarse la demolición del edificio existente y su dirección de obra, considerando un volumen edificado de 30.000m³ (aprox). Igualmente deberán incluirse las obras de urbanización de la parcela y los aparcamientos que se establezca en la normativa urbanística.

LOTE NUMERO 2: CSS GARACHICO

Se trata de una nueva construcción que se proyectará sobre parcela cedida por el Ayuntamiento de Garachico.

Se ha procedido al análisis de parcelas públicas disponibles en el municipio conforme a los siguientes requerimientos:

Requerimientos de parcela .

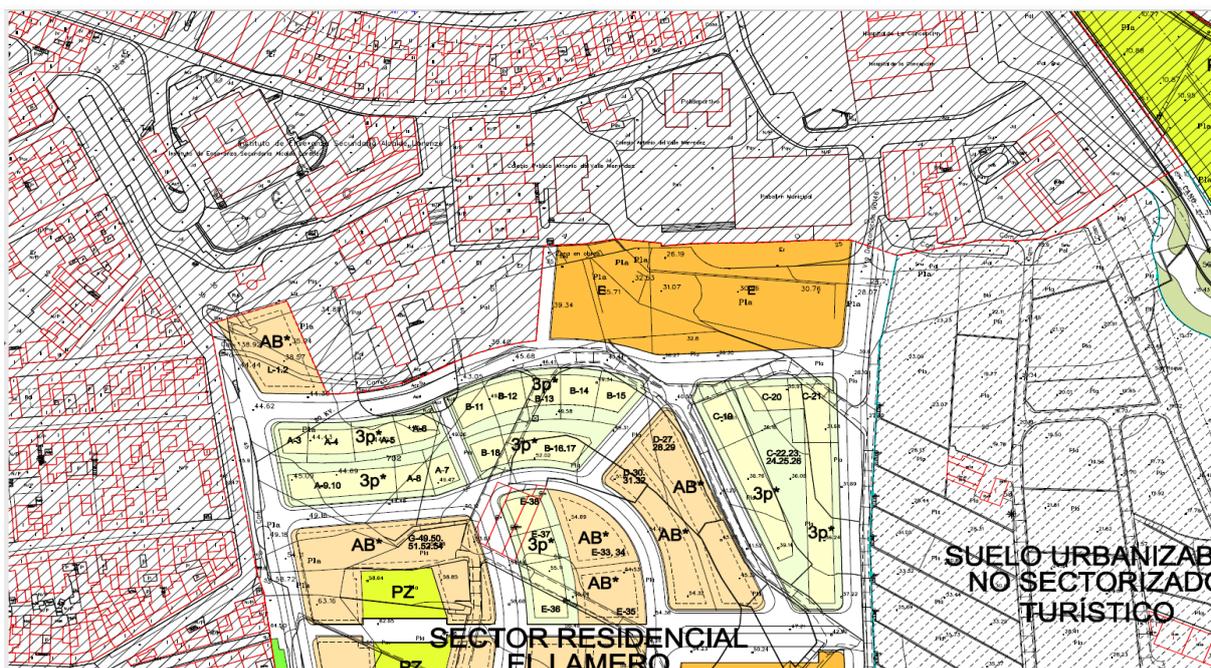
100 plazas residenciales x 70m²/plaza = 7.000m²

15 plazas de centro de día x 15 m²/plaza = 225 m²

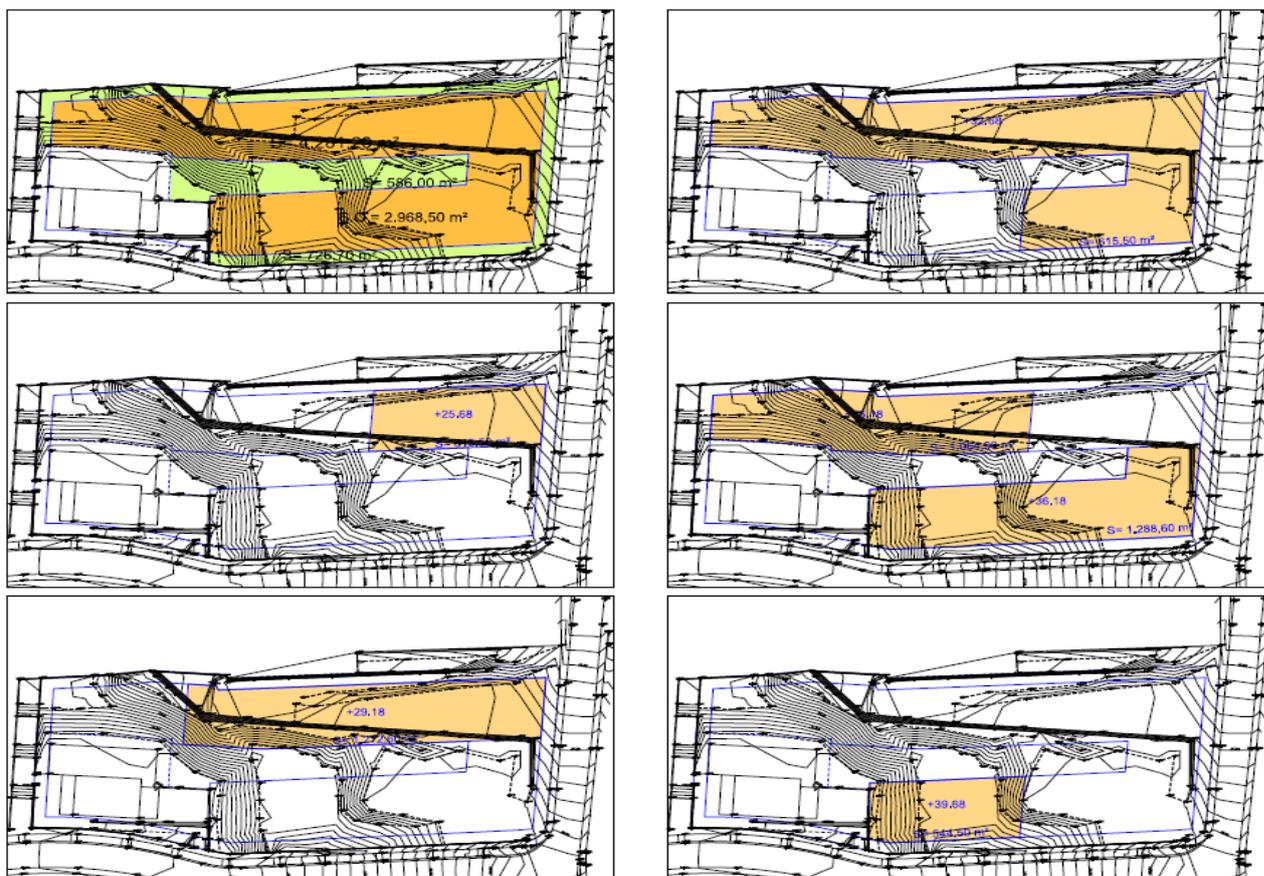
Total construido aprox 7.225 m² x 1.200 eur/m² de coste medio = 8.670.000 eur

Se ha consultado con el equipo técnico que desarrolla el planeamiento urbanístico municipal y analizando las posibilidades de las parcelas propuestas, se ha seleccionado la que será objeto de la redacción de proyecto conforme a los siguientes esquemas de distribución:

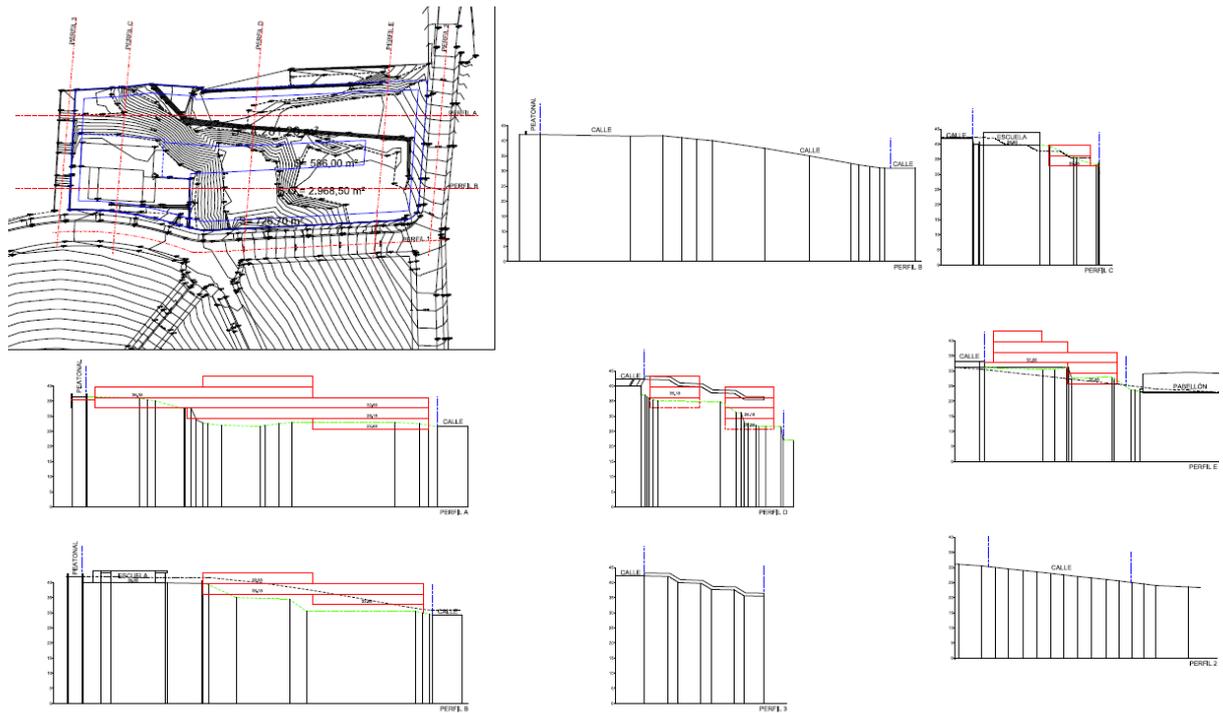
Plano de situación:



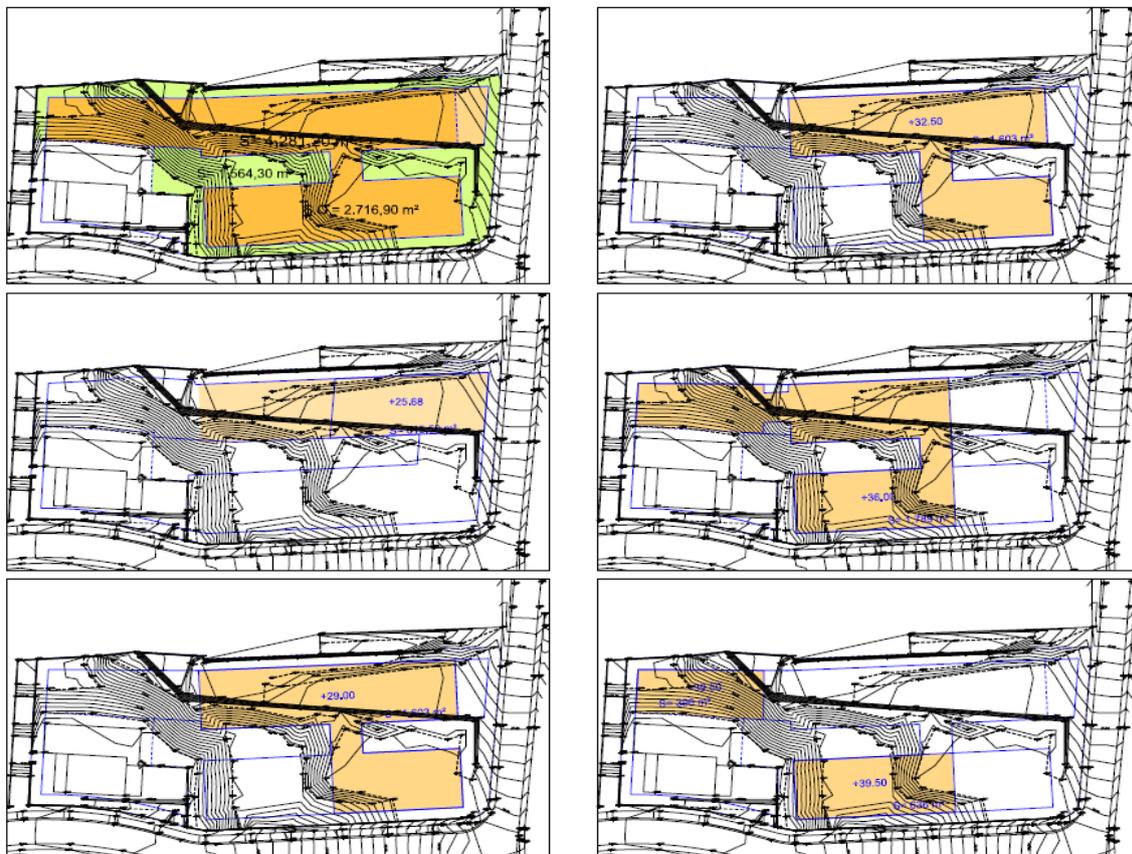
Propuestas para el desarrollo edificatorio



Alternativa 1 – Plantas.

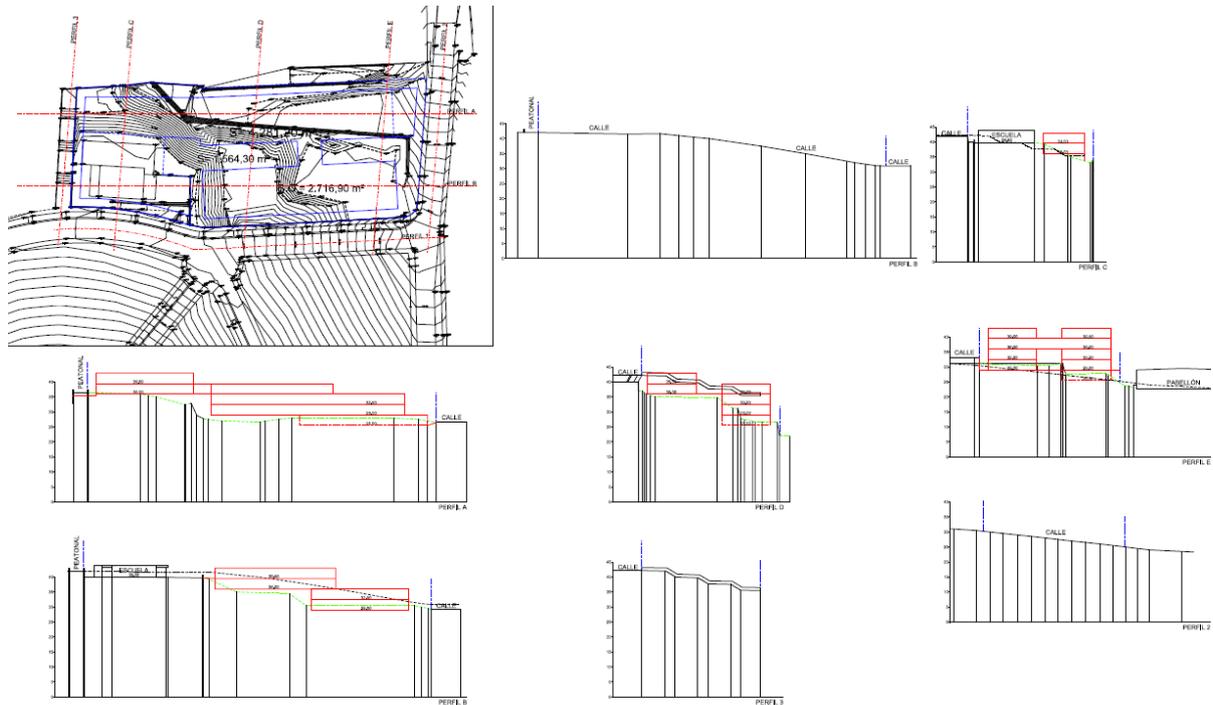


Alternativa 1 – Secciones.



Alternativa 2 – Plantas.





Alternativa 2 – Secciones.

Igualmente deberán incluirse las obras de urbanización de la parcela y los aparcamientos que se establezca en la normativa urbanística.

LOTE NUMERO 3: CSS GRANADILLA

La presente actuación, se fundamenta en el convenio de Colaboración suscrito entre el Excmo ayuntamiento de granadilla de Abona y este Instituto de fecha 20 de junio de 2.017, para la construcción de Centro Sociosanitario para personas mayores dependientes.

La parcela de una superficie aproximada de 3.400m², se ubica en Los Martines, El Médano. Se encuentra urbanizado y libre de edificaciones.

Los parámetros urbanísticos de la parcela son los siguientes

- Edificabilidad máxima.....1.50 m²c/m²suelo
- Nº de plantas.....baja+2alturas
- Ocupación máxima.....60%
- Altura máxima.....12 mts

Consta en el expediente informe técnico municipal.

INFORME URBANÍSTICO

1.- DATOS GENERALES.-

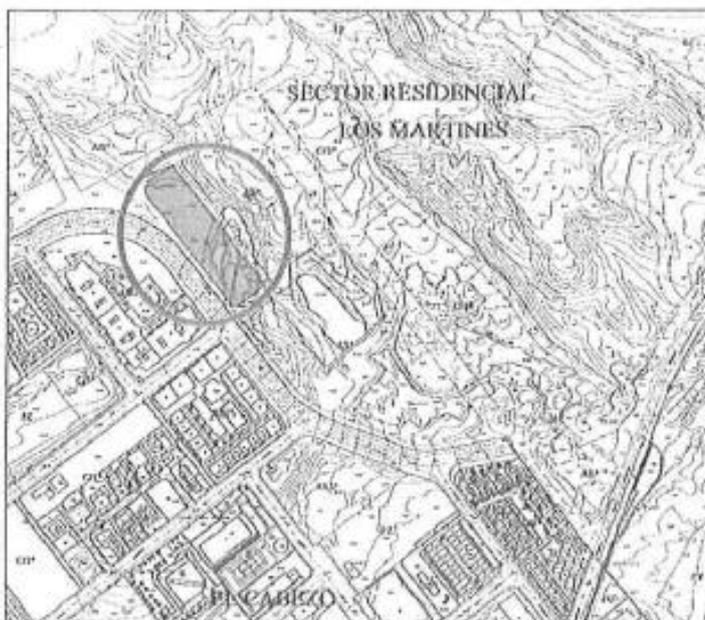
SOLICITANTE	ÁREA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA
EXPEDIENTE	449-17 (PAC 35-17)
FECHA	20-02-17
SITUACIÓN	Parcela 2a, sector Los Martines, El Médano
PARCELA CATASTRAL	No se aporta referencia catastral de la parcela

2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO.-

El presente informe se emite respecto al documento de adaptación plena del *PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GRANADILLA DE ABONA, TEXTO REFUNDIDO*, aprobado definitivamente mediante acuerdos de la *Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC)* de fechas 25 de junio de 2003 y 26 de enero de 2005, de conformidad con lo previsto por el *Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias* y demás disposiciones concordantes aprobada por el *Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo* (BOC número 67, de 6 de abril de 2005; BOP número 68, de 29 de abril de 2005).

A continuación se relacionan con carácter general los parámetros de aplicación. Para lo no reflejado en este informe, se estará a lo dispuesto en las normas urbanísticas, anexos gráficos aclaratorios y planimetría correspondiente.

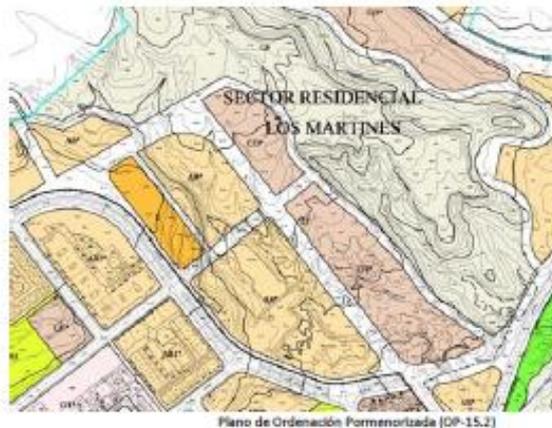
2.1.- PLANO DE SITUACIÓN Y ZONIFICACIÓN.-



Según el Plan General de Ordenación (T.R).2004 de Granadilla de Abona en el plano de Ordenación (OP-15.1) la parcela se sitúa en Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO) y que según el artículo 2.1.3.2.a) de las Normas Urbanísticas Generales está integrado como aquellos sectores que cuentan con plan parcial aprobado y en curso de ejecución, por lo que su ordenación pormenorizada queda recogida, con o sin modificaciones de sus determinaciones, por este Plan General o bien remitida en su totalidad o en parte a su Plan Parcial, así como -en su caso- a los Estudios de Detalle e instrumentos de gestión que se hubieran aprobado. Así mismo, se consideran como tal, los sectores ordenados directamente por el Plan General y su categoría es de Equipamiento, que según el artículo 5.7.2. de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada viene definida como categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Puede ser tanto de iniciativa y titularidad pública como privada, con aprovechamiento lucrativo.



Según el Plan General de Ordenación (T.R).2004 de Granadilla de Abona en el plano de Ordenación Pormenorizada (OP-15.2) (Ver Anejo Tomo II) la parcela se sitúa en Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO) su categoría de uso es de Dotaciones y Equipamiento y la categoría pormenorizada es de Social Asistencial que según el artículo 5.7.3.3. Social Asistencial de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada viene definida como Equipamientos destinados a la prestación de servicios sociales no específicamente sanitarios (centros de la tercera edad, guarderías, casas de acogida, etc.), así como a la realización de actividades de carácter asociativo y de relación social (asociaciones vecinales, juveniles, etc.).



Se cumplen los siguientes parámetros edificatorios:

- Edificabilidad máxima: 1,50 m²/m²
- Superficie Edificable máx.: 5100 m²
- Ocupación máxima: 60%
- Superficie Ocupación máx.: 2040 m²
- Altura máxima: 12 metros (planta baja + 2 pisos)
- Aparcamientos: 1,5 unds c/100,00 m²
- Máximo fondo edificable: 20 metros
- Retranqueo: 3 metros en todo su perímetro o alineada

LOTE NUMERO 4: CSS ARONA

Se trata de intervenir sobre un edificio que se encuentra parcialmente construido y que se plantea su terminación para su adaptación como centro sociosanitario.

El edificio tiene tres alturas y una planta de aproximadamente 4.800m², ascendiendo a un total de 14.400 m² construidos. Se plantea distribuir en las dos plantas superiores un centro sociosanitario para 150 plazas residenciales y 30 para centro de día, reservando la planta baja para futuros usos compatibles/parking cubierto, además de las instalaciones generales para el edificio que se requieran para completar la superficie necesaria para el uso sociosanitario.

Se deberán tratar también los accesos y sus zonas ajardinadas de esparcimiento para los usuarios y las conexiones con la plataforma de parking común con el centro Hospitalario.



LOTE NUMERO 5: CSS Febles Campos II

El citado centro, nace tras convenio de cesión de uso de una parcela actualmente de titularidad del Servicio Canario de la Salud, para construcción de un centro sociosanitario.

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

La superficie original de la parcela es de 5.216 m². Se encuentra parcialmente intervenida , ya que el servicio canario de la salud ha realizado los trabajos de excavación , estabilización de taludes y muros de contención. Además de los trabajos propios sobre el cauce del barranco, siguiendo las indicaciones del Consejo Insular de aguas de Tenerife(Mediante consulta efectuada al Consejo Insular de Aguas en el mes de Junio de 2003 se comprobó la viabilidad de construir un nuevo muro de contención más cercano al cauce para recuperar parte de ese terreno en su día desechado y hoy necesario para la expansión del Hospital. Ante el resultado positivo de la consulta el Proyecto se desarrolla sobre una parcela ampliada resultante de las obras de urbanización a realizar.).

Dentro de la parcela descrita se encuentran actualmente construidos varios edificios. El Edificio principal fue rehabilitado hace pocos años y se encuentra en pleno servicio. Se trata del Pabellón de Agudos que se conserva y se enlaza al nuevo edificio objeto de este Proyecto en dos de sus plantas: en la planta baja mediante un túnel bajo la rambla interior y en la planta segunda mediante una pasarela elevada.

Las superficies resultantes de esta actuación son:

Parcela : 6.672 m².

Pabellón de Agudos : 673 m².

Ocupación prevista para el nuevo edificio : 2.734 m².

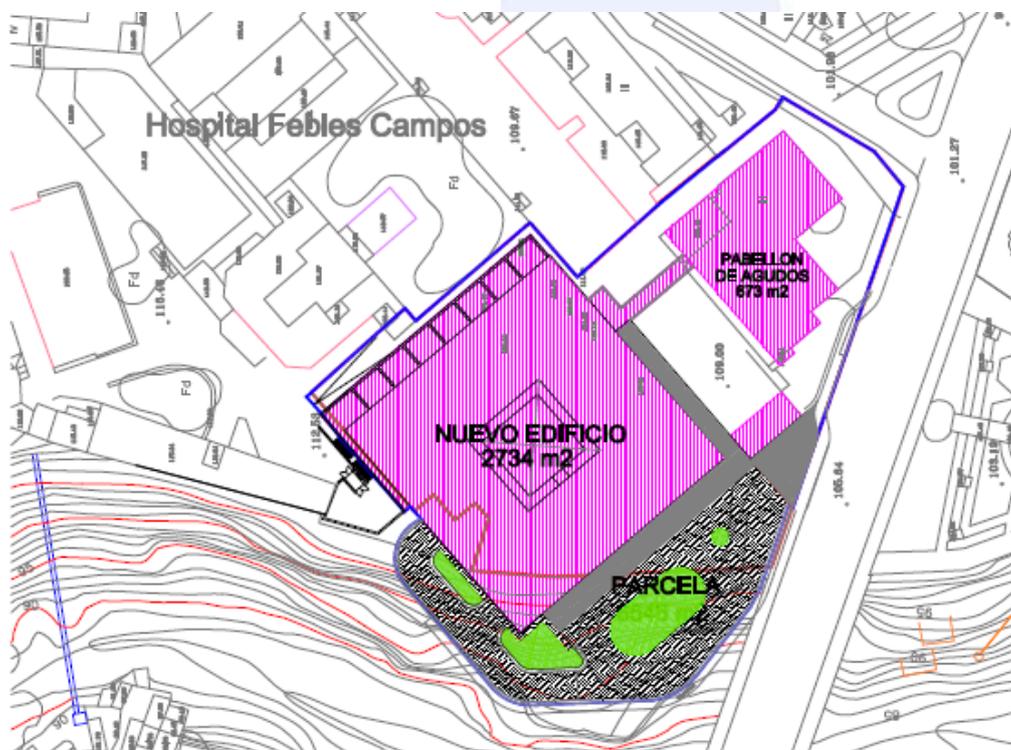
Ocupación total en planta : 51%

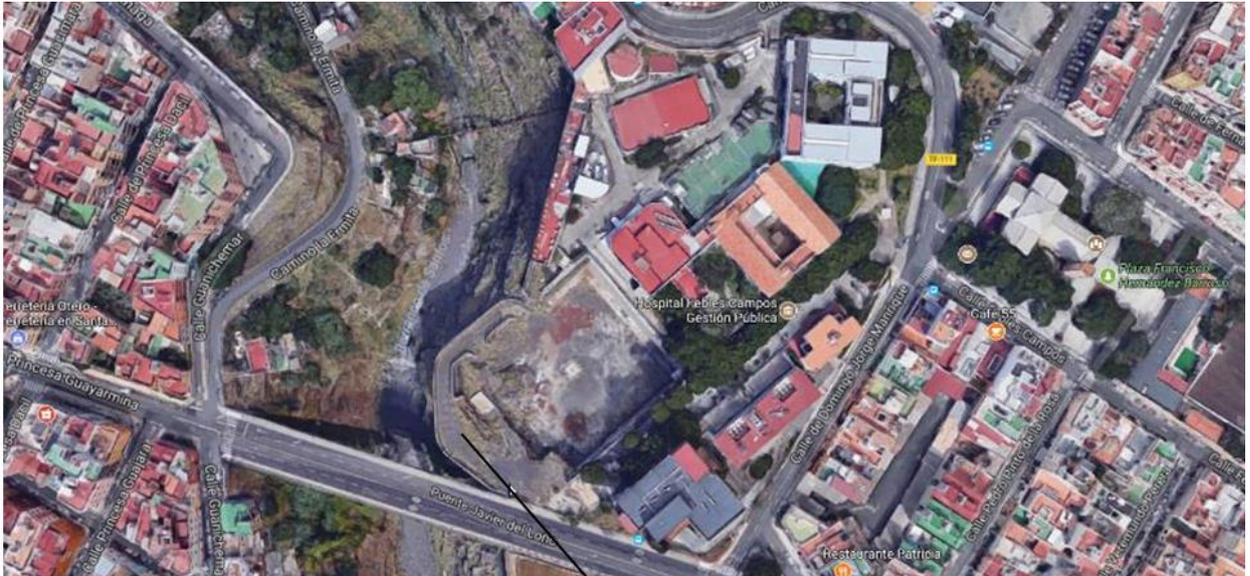
NORMATIVA URBANÍSTICA





Se produce una zona de afección sobre la cuenca del barranco al comparar la parcela que se grafía como “Sistema general Sanitario Asistencial” en la Modificación del PGOU-92 y las obras de desmonte y contención del estado actual. Estas actuaciones, según antecedentes facilitados por el antiguo promotor de las obras, el Servicio Canario de la Salud, fueron ejecutadas con el consenso y autorización del Consejo Insular de Aguas de Tenerife y las obras se realizaron con proyecto técnico que pretendía ejecutar un edificio de 12.140m². Esta misma superficie es la que se pretende ejecutar, adaptada a un uso sociosanitario, reservando la planta nivel en toda su superficie (Aprox. 2600 m² construidos) para cederlo al Servicio Canario de la Salud.



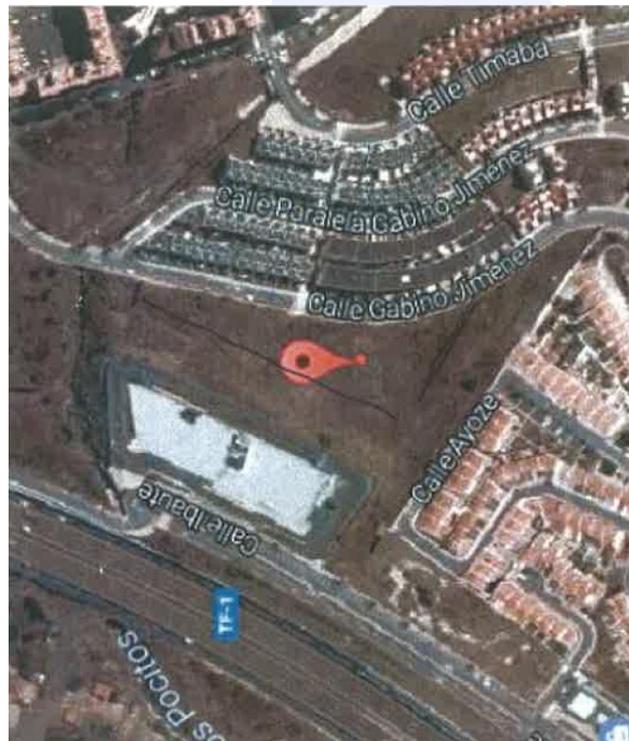


LOTE NUMERO 6: CSS Añaza

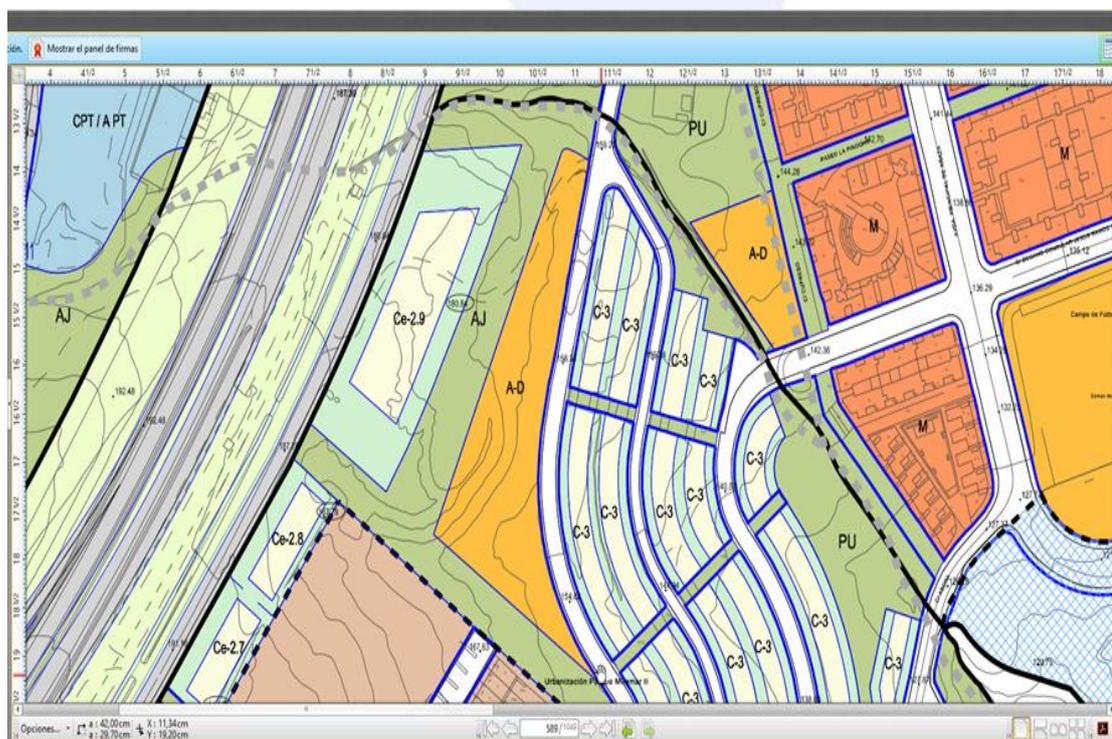
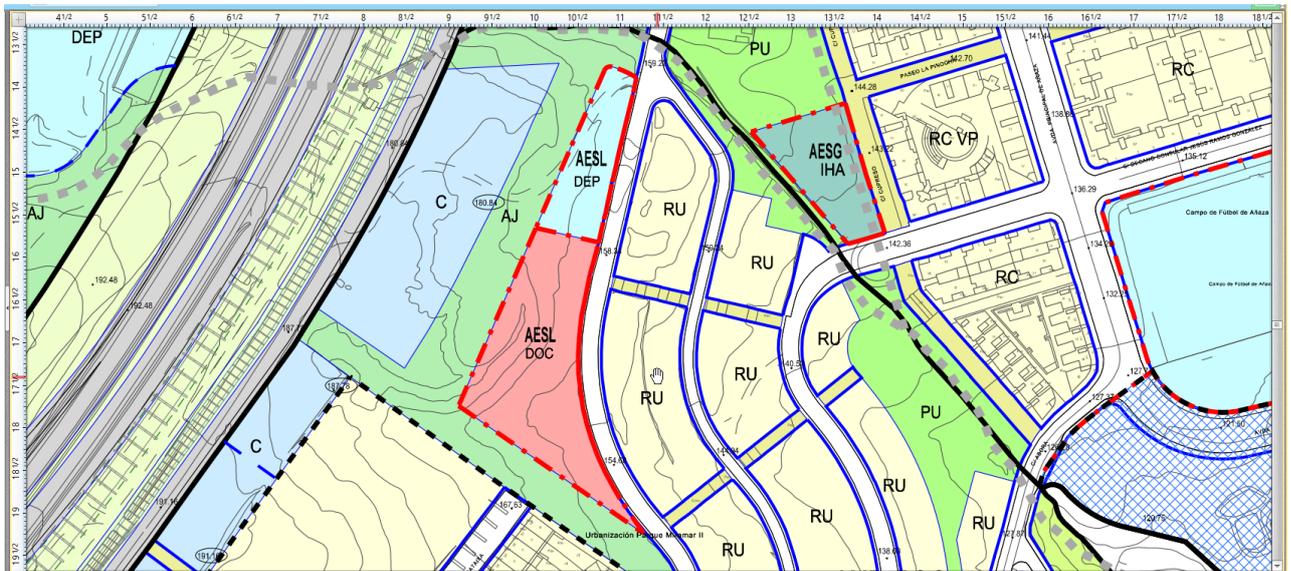
Se trata de proyectar nuevo Centro Sociosanitario en el TM de Santa Cruz de Tenerife, al amparo del convenio suscrito entre el Ayuntamiento y este Instituto.

La parcela ha sido cedida por el Ayuntamiento y se adjunta la siguiente información.

Situación de la parcela.



Planeamiento urbanístico municipal.



AMBITO	USO	ACTUACIÓN DE EJECUCIÓN DE SISTEMA LOCAL	SUPERFICIE (M ²)	OBTENCIÓN DEL SUELO (€)	EJECUCIÓN (€)	COSTE TOTAL (€)
4.8.4 Cementerio (Ambito)	SLV	Vialio- Ctra. Hoya Fria/Subida al Mayorazgo	1.897	2.464.791	379.400	2.844.191
	SLV	Vialio- Trasera del Cementerio	10.226	13.286.744	2.045.200	15.331.944
	EL	AJ- Ajardinado zona alta cementerio	7.810	10.147.611	312.400	10.460.011
	EL	AJ- Ajardinado frente a Cementerio	512	665.247	20.480	685.727
4.9.1 Las Moraditas (Ambito)	AJ	AJ- Ajardinado frente TF-5	18.129	1.018.659	725.160	1.743.819
	AJ	Area ajardinada	784	1.018.659	31.360	1.050.019
	AJ	AJ- Ajardinado en c/ Chafiras	1.408	1.829.428	56.320	1.885.748
4.9.2 Taco Industrial (Ambito)	SLV	Vialio- Prolongación c/ El Hierro y ajardinado	1.635	2.124.372	327.000	2.451.372
5.2.1 Añaza Alto (Ambito)	PZ	PZ- Plaza Centro Municipal de Añaza	2.400		Público	480.000
	DOC	DOC Ampliación Academia de Seguridad	2.014		Público	--
	DOC	DOC- Ampliación CEIP Los Menceyes	4.065		Público	--
	DOC	DOC- Docente en c/ Los Calados	3.153		Público	--
	DEP	DEP- Complejo Deportivo de Añaza	4.085		Público	408.500
	DEP	DEP- Deportivo junto a C.P Los Menceyes	3.444		Público	344.400
	SAS	SAS- c/ Decano Consular Jesús Ramos González	1.775		Público	2.769.000
	PS	PS- Peatonal cerca Centro Municipal	1.238		Público	247.600
	PZ	PZ- en c/ Sta. Maria de Añaza	1.018		Público	203.600
	DOC	DOC- en Avda. Principal de Añaza	1.848		Público	--
5.2.2 Añaza Bajo (Ambito)	SAS	SAS- en c/ Nanino Diaz Cullas	1.977		Público	2.372.400
	SAS	SAS- Social Asistencial Rambla de Añaza	1.290		Público	2.012.400
	DOC	DOC- en c/ Rumén	12.174		Público	--
	DEP	DEP- en c/ Abora	5.710		Público	571.000
5.3.1 Acorán (Ambito)	DOC	DOC- Glasor	4.922		Público	--
5.3.3 Glasor (Ambito)	DEP	DEP- Glasor	1.827		Público	182.700
5.4.1 El Dragullo (Ambito)	AJ	AJ- Ajardinado en c/ Los Perdigones	45	27.212	1.800	29.012
	SLV	Vialio- Ensanches c/ Pestño	300	181.416	60.000	241.416

parcelas

Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Abierta-D

Etiqueta	Condiciones Particulares	Ámbito de Aplicación
A-D	Nombre:	Abierta Dotacional
	Parcela mínima (m ²):	Libre
	Circulo inscribible mínimo (m):	Libre
	Ocupación máxima (%):	Libre
	Edificabilidad máxima (m ²):	Libre
	Altura máxima en plantas:	Según observaciones
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	Según observaciones
	Observaciones:	
*Para las condiciones de altura máxima y de retranqueo y separación mínima a linderos se atenderá a lo dispuesto en los Artículos 4.4.4.5, 4.4.5.4, 4.4.7.4 y 4.4.8.5 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.		Todo el municipio

5.- En el grado A-D de Edificación Abierta Dotacional las edificaciones podrán separarse o alinearse a los linderos de la parcela, debiéndose adoptar, en todo caso, la situación más razonable, en cuanto a la funcionalidad del edificio y su adaptación al entorno, salvo en los casos en los que exista medianera de edificación colindante, en cuyo caso, se habrá de producir adosamiento a la misma.

5.- En la Zona de Edificación Abierta Dotacional A-D será obligatoria la realización de un Estudio de Detalle para el desarrollo de parcelas no edificadas. Consiguientemente se excluyen de este requisito las parcelas dotacionales ya edificadas. Se excluyen también de este requisito aquellas categorizadas como sistema general.

LOTE NUMERO 7: CSS Arico. Abades.

Se trata de construir un centro residencial para mayores, que complemente el centro de día sobre el que se apoya, en parcela puesta a disposición por el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Arico.

Se sitúa en el núcleo de Abades y su programa específico, por plantearse como complemento a instalaciones existentes, deberá contener las siguientes superficies y usos .

Se desarrollará en dos plantas que dispondrán de salida directa a espacio seguro.

Se dispondrán un mínimo de 37 habitaciones dobles de superficie mínima de 25 m² y una sencilla.

Salas de estar de 100m²

Sala polivalente de 100m²

Despacho médico y de enfermería de 20m²

Sala de fisioterapia de 45m²

Almacenes y aseos adaptados en zonas comunes y habitaciones.

Recepción y zonas de personal dotadas de vestuarios suficientes para 10 trabajadores.

Despacho de dirección y sala de reuniones 75m²

Despachos profesionales 12m² de trabajador social y psicólogo.

Plano de situación e informe técnico municipal :

Asunto: Centro Socio-Sanitario de mayores (2ª Fase) Abades.

De acuerdo a la providencia del área de Bienestar Social emitida con fecha 13 de marzo de 2017, por el Concejal Don Pedro Andrés González Ramos, en la cual se solicita informe urbanístico del solar destinado a la construcción del Socio Sanitario en Abades (2ª Fase), se informa lo siguiente:

INSTRUMENTOS JURÍDICOS ANALIZADOS

- Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arico (NSPA), aprobadas por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias el día 30 de octubre de 1997.
- Plan Parcial Canteras del Sol, aprobado definitivamente el 16 de mayo de 1989 por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente.
- Decreto 56/2011, de 4 de marzo, por el que se aprueba la Revisión Parcial del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) para su adaptación a las Directrices de Ordenación General, para la racionalización del planeamiento territorial de desarrollo del PIOT y para la puesta de manifiesto de la complementariedad de las infraestructuras portuarias insulares.

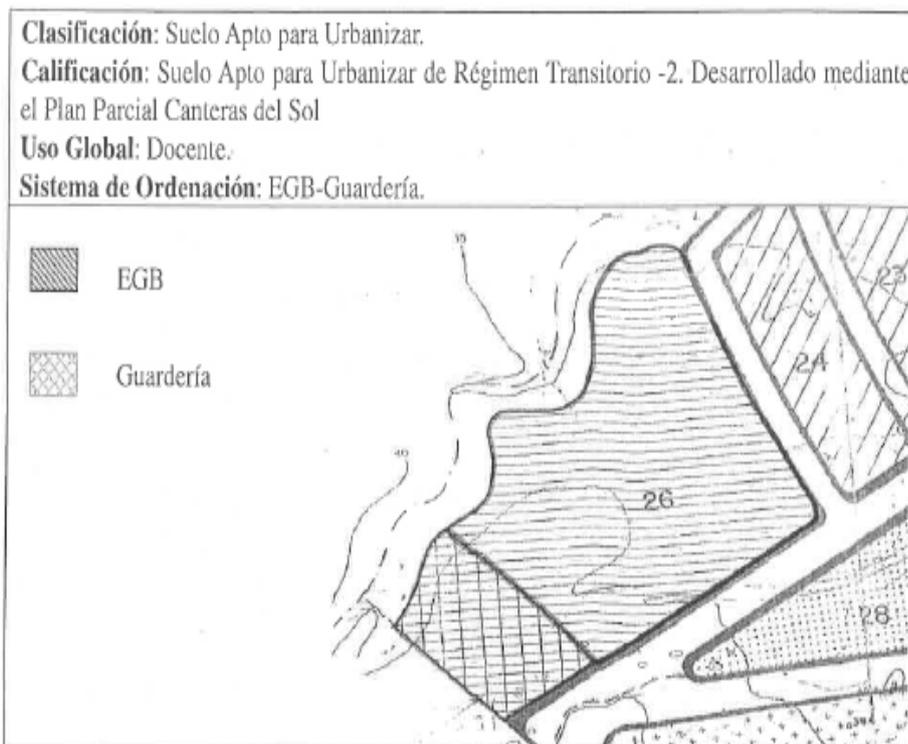
INFORME URBANISTICO

El solar se ubica en calle La Graciosa con Avenida de Ocira en Abades, Arico. con referencia catastral 8041101CS5184S.



Primero: De acuerdo a la **ordenación estructural** de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Arico (NSPA), aprobadas por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en la sesión celebrada el día 30 de Octubre de 1.997, se informa que la zona de referencia se encuentran en **Suelo Apto para Urbanizar en Régimen Transitorio SAU-RT.2**

“**Canteras del Sol**”, desarrollado mediante el Plan Parcial Canteras del Sol, aprobado definitivamente el 16 de mayo de 1989 por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente.



De acuerdo al plan parcial de Canteras del Sol, la parcela de referencia se identifica como parcela nº 26, de uso exclusivamente Docente.

Teniendo en cuenta la ficha resumen de las condiciones urbanística establecida por las NSPA para el Área SAU-RT.2: Canteras del Sol, establece que será de aplicación la normativa particular según partes 5,7 y 8 de las NSPA.

Nos encontramos con una parcela de uso global dotacional, cuyo uso pormenorizado de equipamiento comunitario es la subcategoría Docente, de acuerdo al apartado 8.1.1.7) el uso es exclusivo para un edificio completo o parcela. No obstante, el apartado 8.5.2. establece: "4) En las parcelas de uso dotacional exclusivo, además del uso característico, se podrán disponer cualquier otro uso que coadyuve a los fines previstos... (considerando los fines previstos los establecidos en el apartado 8.5.1 que dice "1) El uso dotacional constituye los espacios destinados a proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su bienestar, educación, enriquecimiento cultural o satisfacción de necesidades o servicios, y a proporcionar los servicios propios de la vida moderna, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales....").

Y teniendo en cuenta a su vez el apartado 8.5.2.punto "5) Ningún uso dotacional existente público o privado podrá ser sustituido sin que previamente se justifique, mediante informe técnico municipal, su procedencia por no responder a necesidades reales o que estas queden satisfechas por otro medio", al respecto, con fecha 24 de marzo de 2010 se emitió informe técnico por el área de Educación, en el cual se especifico lo siguiente: "(...) A la vista de lo expuesto concluyo, que según informe emitido por la Arquitecta Municipal, la Parcela nº 26 del Plan Parcial Canteras del Sol, no alcanza la superficie mínima requerida por la Consejería de Educación para la construcción de un Centro de Educación Infantil y Primaria en la Costa de Arico."

Por lo expuesto y teniendo en cuenta que:

- En dicha parcela hay construido un centro polivalente para mayores, cuyo proyecto fue aprobado mediante Acuerdo Plenario celebrado el 30 de marzo de 2010 (tramitado en el expediente de contratación año 2010 Fondo Estatal para el empleo y la sostenibilidad local).
- En el núcleo urbano de Abades ya existen otras dotaciones docentes.
- El informe de la técnica del área de Educación.

Conforme al apartado de las NSPA 8.5.1. punto 1) y 8.5.2. puntos 4y5), para el bienestar y satisfacción de las necesidades o servicios del municipio, se aplique a la parcela nº26 la normativa pormenorizada de **uso Asistencial**, que de acuerdo al Plan Parcial Canteras del Sol sería la siguiente:

I.- DISPOSICIONES GENERALES

- 1.- *Las presentes Normas Urbanísticas Regulatorias son las correspondientes al Plan Parcial "Canteras del Sol", en el término Municipal de Arico.*
- 2.- *El otorgamiento de licencias y la intervención de la administración en el desarrollo del presente Plan, estará a lo dispuesto en los artículos 178 a 180 de la Ley del Suelo.*
- 3.- *Estas Ordenanzas serán de aplicación hasta tanto no sean derogadas o modificadas total o parcialmente por otras, debiendo respetar sus prescripciones todas las edificaciones, propiedades y explotaciones, tanto en su uso, destino y aprovechamiento.*

II. - ORDENANZAS GENERALES

4. - ZONIFICACION

...

e) Social Comercial

En la misma disposición que el comercial dentro del Plan, admitiéndose los mismos usos además del social, sanitario, asistencial, religioso y de reunión. La altura máxima será de 1 planta. De los 4580 m2 de construcción disponible, se establecerán 1400 al uso social, con dominio privado y uso público.

III. - PARAMETROS URBANISTICOS.

...

8. - OCUPACION.

Es el porcentaje de suelo neto de parcela que puede ser edificado, entendiéndose como tal la proyección en planta de la caja habitable incluyendo vuelos y edificaciones enterradas.

La superficie libre no edificada de las parcelas deberá destinarse a zona verde privada, siendo obligatoria la plantación de un árbol por cada 6m² de la misma.

Se permitirá, en las zonas libres privadas de las parcelas, la edificación de pérgolas cubiertas que no sobrepasen el 10% de la superficie total de la parcela, pudiendo ir adosadas a la edificación.

Todo sin perjuicio de las condiciones particulares de cada zona.

9. - EDIFICABILIDAD.

El volumen de un edificio es el de solido que lo contiene, definido por el piso de la primera planta del edificio, el cielo raso de la última y los planos verticales que pasan por las caras exteriores de los de las fachadas.

A efectos de computo de edificabilidad, se considera la primera planta del edificio aquella en la que sea posible abrir un hueco a fachada de dimensión mínima superior 60cms.

No computaran, a efectos de edificabilidad, los cuerpos y elementos salientes abiertos por más de dos de sus caras.

Altura.....2p. y 7,50 metros.

Retranqueos..... 1/2h. nunca inferior a 3 metros.

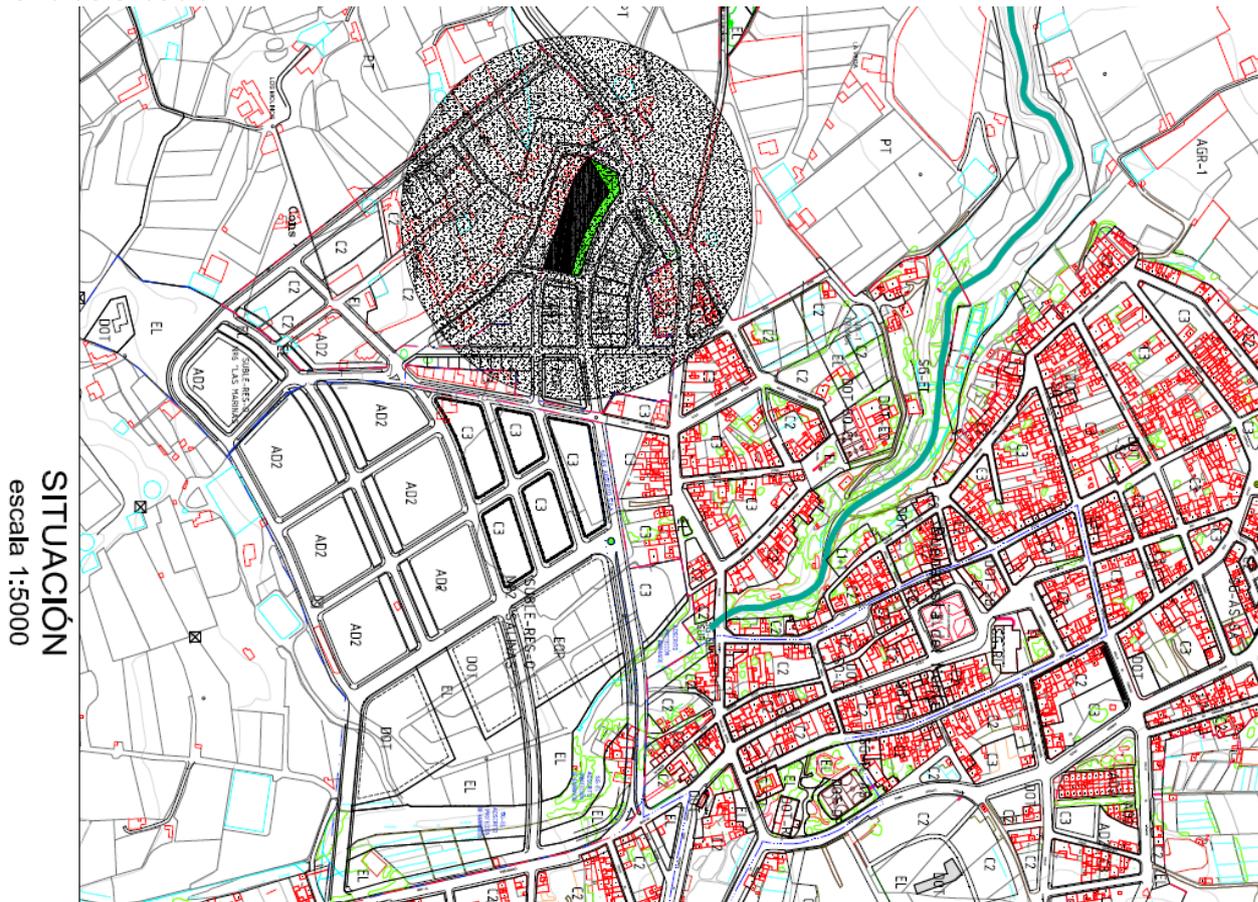
Se admitirá la ubicación de un único apartamento con fines de habitación para un posible guardián del Parque Marítimo.

LOTE NUMERO 8: Residencia Mixta para personas con discapacidad dependientes de Buenavista del Norte.

Se pretende la construcción de un centro residencial y asistencial para personas con discapacidad que atienda la demanda de la Isla baja. La actuación se enmarca en un entorno de colaboración entre el Ayuntamiento de Buenavista del Norte y el IASS.

La actuación se desarrollará sobre parcela puesta a disposición de este Instituto por el Ayuntamiento de Buenavista del Norte.

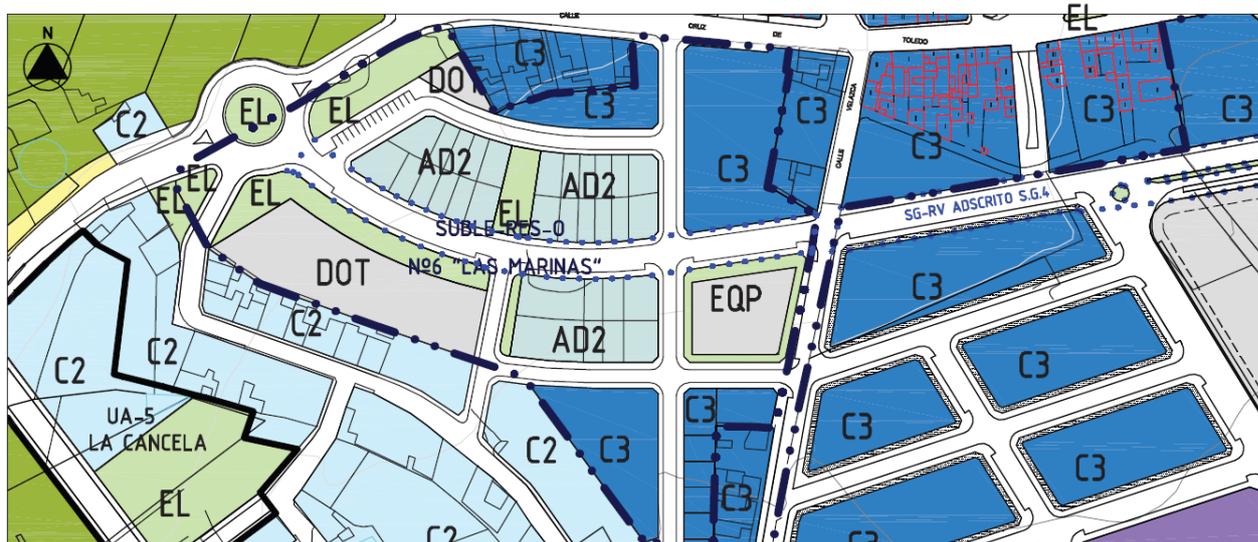
Plano de situación.



Consideraciones urbanísticas de la Parcela:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBLE) N°6 "LAS MARINAS"

Calificación: RESIDENCIAL ORDENADO (SUBLE-RES-O)



as son válidas. Por favor, rellene el siguiente formulario. Puede guardar los datos escritos en este formulario.

Panel de firma Resaltar campos ext

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS						
Nº Manzana	Sup. Bruta m ² s	Tipología	Coef. Edificab. m ² c/m ² s	Edificabilidad m ² c	Uso	Dominio
1.UZ6.001	283,00	DOT	3,00		Dotación	Privado
1.UZ6.002	856,00	EL			Zona Verde	Público
1.UZ6.003	919,00	C-3	3,00	2.757,00	Residencial	Privado
1.UZ6.004	2.592,00	C-3	2,50	6.480,00	Residencial	Privado
1.UZ6.006	1.628,00	AD-2	1,00	1.628,00	Residencial	Privado
1.UZ6.007	427,00	EL			Zona Verde	Público
1.UZ6.008	1.594,00	AD-2	1,00	1.594,00	Residencial	Privado
1.UZ6.009	149,00	EL			Zona Verde	Público
1.UZ6.010	848,00	EL			Zona Verde	Público
1.UZ6.012	3.082,00	DOT	1,00		Dotación	Privado
1.UZ6.013	1.643,00	EQP	1,79	2.942,58	Equipamiento privado	Privado
1.UZ6.014	118,00	EL			Zona Verde	Público
1.UZ6.015	1.756,00	AD-2	1,00	1.756,00	Residencial	Privado
1.UZ6.016a	1.600,00	C-3	2,75	4.400,00	Residencial	Privado
1.UZ6.016b	1.555,00	C-3	3,00	4.665,00	Residencial	Privado
1.UZ6.017	618,00	EL			Zona Verde	Público
1.UZ6.018	4.859,00	AB-3	1,50	7.288,50	Residencial	Privado
1.UZ6.019	6.224,00	EL			Zona Verde	Público
1.UZ6.020	1.851,00	EQP	0,20	370,20	Equipamiento privado	Privado
RESERVAS APROVECHAMIENTO V.P.P.						
Manzana	Reserva de Aprovechamiento V.P.P. (m ² c)					

3. Observaciones.

- Se adjunta Ficha del Anexo de Instrumentos de Desarrollo correspondiente al Sector de Suelo Urbanizable Nº 6 "Las Marinas", conforme a la cual la manzana 12 (1.UZ6.012), que se corresponde con la parcela objeto de informe, posee una superficie bruta de 3.082,00 m² y un coeficiente de edificabilidad de 1,00 m²c/m²s.
- La parcela se emplaza en un sector de suelo urbanizable sectorizado en el cual se han estado ejecutando las obras incluidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente junto con el Convenio Urbanístico de Gestión Concertada en sesión ordinaria de Junta de Gobierno Local celebrada el 11 de mayo de 2009.
En este sentido, cabe informar que conforme a lo previsto en el artículo 147 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el *Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias*, es posible simultanear las obras de edificación y de urbanización, si bien no podrá ser otorgada la Primera Ocupación del edificio en tanto no se proceda a la efectiva Recepción de la Urbanización.
- La parcela y el espacio libre que la rodea ofrecen frente a la carretera insular TF-445, por lo que cualquier actuación que se quiera realizar en la misma requerirá de la preceptiva autorización del Servicio de Carreteras del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife.
- Cualquier otro aspecto o parámetro que no figure en este informe deberá ser consultado con la Oficina Técnica Municipal.
- En su momento, el promotor deberá solicitar el Punto de Conexión a la empresa UNELCO-ENDESA.



El Centro contará con 40 plazas de atención residencial (construidas en forma modular), un amplio espacio para taller y comedor colectivo de ocupación de hasta veinte (20) personas y tres espacios más para unas diez (10) personas cada uno, de tal manera que, en función de la demanda que exista tras la finalización de las obras, se pueda determinar la necesidad o no de contar con plazas diurnas. Los espacios de talleres podrán ser utilizados por los residentes y/o por otros proyectos innovadores enfocados a la promoción de la autonomía.

CUARTA.- REQUISITOS DE SOLVENCIA EN RELACIÓN CON LA REDACCIÓN DEL PROYECTO Y LA DIRECCIÓN DE LA OBRA

El **técnico responsable de la redacción del proyecto**, tendrá la titulación de Arquitecto y será así mismo **responsable de la Dirección de las obras**, Director del equipo de Dirección e interlocutor ante la Administración. Si fuera necesario adscribirá al equipo de redacción los técnicos precisos para la correcta definición del proyecto, asumiendo la condición de coordinador en la redacción del documento. Como mínimo, los equipos estarán formados por un arquitecto, un ingeniero industrial, un ingeniero de telecomunicaciones, un arquitecto técnico y un técnico competente para la coordinación de seguridad y salud en fase de proyecto, que podrá ser uno de los indicados anteriormente.

El **equipo responsable de la Dirección** de las obras deberá contar con la titulación de arquitecto y, además contará con técnicos colaboradores, que serán al menos un arquitecto técnico, un ingeniero de instalaciones, un ingeniero de telecomunicaciones y, con un técnico competente

para asumir la coordinación en materia de seguridad y salud en fase de ejecución, que podrá ser uno de los indicados anteriormente.

En el caso de que alguno de los profesionales no perteneciera a la plantilla de la empresa consultora, se deberá presentar un compromiso de colaboración de los mismos con el adjudicatario.

Se aportará, para su inclusión en el expediente, la documentación acreditativa de la titulación de los profesionales anteriores, así como curriculum vitae que refleje su experiencia profesional en obras similares a las del objeto de este contrato. Asimismo se aportará la documentación acreditativa de que cuentan con un Seguro de Responsabilidad Civil, con una cobertura económica suficiente para cubrir la responsabilidad de una obra de este volumen.

Cualquier modificación posterior de los miembros del equipo adjudicatario habrá de ser sometida a la aprobación de este Instituto (IASS), debiendo acreditarse previamente su titulación y experiencia profesional.

Cabe aclarar expresamente en este punto y al objeto de dar cumplimiento a lo expuestos en el **APARTADO PRIMERO: OBJETO DEL PLIEGO**, que **la limitación de un lote por equipo, afecta no solo al director del mismo, sino a todos los técnicos integrantes en el mismo**, al objeto de lograr la máxima distribución del trabajo que permita cumplir con los plazos de entrega ofertados.

QUINTA.- IMPORTE DEL CONTRATO

Los honorarios se han calculado siguiendo los criterios normalmente empleados por esta Unidad, basados en contrataciones similares, atendiendo a los precios generales del mercado en el momento de fijar el precio de la presente licitación.

LOTE NUMERO 1:

- CSS NUEVO OFRA : capacidad : 175 plazas residenciales y 30 plazas centro de día. M2 construidos = 13.959m2. Costo Edificio = 16.750.800 Euros.

HONORARIOS PROFESIONALES : 1.172.556,00 Euros

	HONORARIOS		
	sin IGIC	IGIC (7%)	con IGIC
Honorarios totales	1.172.556,00	82.078,92	1.254.634,92
Redacción 70%	820.789,00	57.455,23	878.244,23
Dirección 30%	351.767,00	24.623,69	376.390,69

LOTE NUMERO 2:

- CSS GARACHICO : capacidad : 100plazas residenciales y 15 plazas centro de día.
M2 construidos = 7.225m2. Costo Edificio = 8.670.000 Euros.

HONORARIOS PROFESIONALES : 606.900,00 Euros

	HONORARIOS		
	sin IGIC	IGIC (7%)	con IGIC
Honorarios totales	606.900,00	42.483,00	649.383,00
Redacción	424.830,00	29.738,10	454.568,10
Dirección	182.070,00	12.744,90	194.814,90

LOTE NUMERO 3:

- CSS GRANADILLA capacidad : 70plazas residenciales y 15 plazas centro de día.
M2 construidos = 5.125m2. Costo Edificio = 6.150.000 Euros.

HONORARIOS PROFESIONALES : 430.500,00 Euros

	HONORARIOS		
	sin IGIC	IGIC (7%)	con IGIC
Honorarios totales	430.500,00	30.135,00	460.635,00
Redacción	301.350,00	21.094,50	322.444,50
Dirección	129.150,00	9.040,50	138.190,50

LOTE NUMERO 4:

- CSS ARONA: capacidad : 150plazas residenciales y 30 plazas centro de día.
M2 construidos = 10.950m2. Costo Edificio = 9.198.000 Euros.

HONORARIOS PROFESIONALES : 643.860,00 Euros

	HONORARIOS		
	sin IGIC	IGIC (7%)	con IGIC
Honorarios totales	643.860,00	45.070,20	688.930,20
Redacción	450.702,00	31.549,14	482.251,14
Dirección	193.158,00	13.521,06	206.679,06

LOTE NUMERO 5:

- CSS FEBLES CAMPOS II: capacidad : 135 plazas residenciales y 15 plazas centro de día.

M2 construidos = 12.100m2. Costo Edificio = 14.520.000 Euros.

HONORARIOS PROFESIONALES : 1.016.400,00 Euros

	HONORARIOS		
	sin IGIC	IGIC (7%)	con IGIC
Honorarios totales	1.016.400,00	71.148,00	1.087.548,00
Redacción	711.480,00	49.803,60	761.283,60
Dirección	304.920,00	21.344,40	326.264,40

LOTE NUMERO 6:

- CSS AÑAZA: capacidad : 170plazas residenciales y 20 plazas centro de día.
M2 construidos = 12.200m2. Costo Edificio = 14.640.000 Euros.

HONORARIOS PROFESIONALES : 1.024.800,00 Euros

	HONORARIOS		
	sin IGIC	IGIC (7%)	con IGIC
Honorarios totales	1.024.800,00	71.736,00	1.096.536,00
Redacción	717.360,00	50.215,20	767.575,20
Dirección	307.440,00	21.520,80	328.960,80

LOTE NUMERO 7:

- CSS Abades en Arico : capacidad : 75 plazas residenciales.

M2 construidos = 2.500m2. Costo Edificio = 2.500.000 Euros.

HONORARIOS PROFESIONALES : 175.000,00 Euros

	HONORARIOS	
	sin IGIC	IGIC (7%)
Honorarios totales	175.000,00	12.250,00
Redacción	122.500,00	8.575,00
Dirección	52.500,00	3.675,00

LOTE NUMERO 8:

- Residencia Mixta para personas con discapacidad dependientes de Buenavista del Norte.

Plazas residenciales 40 y 20 de centro de día.

M2 Construidos = 3.100 m2. Costo Edificio = 3.720.000 Euros

HONORARIOS PROFESIONALES : 260.400,00 Euros

	HONORARIOS	
	sin IGIC	IGIC (7%)
Honorarios totales	260.400,00	18.228,00
Redacción	182.280,00	12.759,60
Dirección	78.120,00	5.468,40

En el importe consignado se entienden incluidos todos los gastos que en la ejecución del contrato resultare necesario realizar (colaboraciones de otros profesionales necesarios para la correcta dirección de las obras, materiales, gastos de topografía, desplazamientos, tributos (excepto

IGIC),tasas municipales (excluida licencia de obras), seguros, visados colegiales, copias de proyectos, etc.).

En el caso de que el licitador realizara una baja en su oferta económica, se aplicará de forma proporcional a los conceptos anteriores, en el caso de que la oferta no indique expresamente el desglose entre redacción y dirección.

SEXTA.- PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo de redacción del proyecto será el siguiente según cada lote y contados desde la formalización del contrato.

LOTE NUMERO 1:

- CSS NUEVO OFRA : plazo de redacción de proyecto = **6 meses**

LOTE NUMERO 2:

- CSS GARACHICO : plazo de redacción de proyecto = **5 meses**

LOTE NUMERO 3:

- CSS GRANADILLA plazo de redacción de proyecto = **5 meses**

LOTE NUMERO 4:

- CSS ARONA plazo de redacción de proyecto = **5 meses**

LOTE NUMERO 5:

- CSS FEBLES CAMPOS II: plazo de redacción de proyecto = **6 meses**

LOTE NUMERO 6:

- CSS AÑAZA: plazo de redacción de proyecto = **5 meses**

LOTE NUMERO 7:

- CSS ABADES.ARICO: plazo de redacción de proyecto = **5 meses**

LOTE NUMERO 8:

- Residencia Mixta para personas con discapacidad dependientes de Buenavista del Norte.:plazo de redacción de proyecto = **5 meses**

La duración del contrato de dirección será desde el comienzo de la obra (Acta de Comprobación del Replanteo) y concluirá con la certificación final de obra, sin perjuicio de realizar los trabajos precisos de liquidación que fuesen pertinentes.

Dada las características y duración del contrato, no está previsto que se realice revisión de precios, en lo referente a la redacción del proyecto, ni en la dirección de la obra.

SÉPTIMA.- SUPERVISIÓN DEL CONTRATO DE SERVICIOS

El Servicio de Infraestructura y Mantenimiento será el responsable del seguimiento de la redacción del proyecto y de la dirección de las obras, y será la única interlocutora válida a los efectos de las relaciones de carácter técnico entre las partes. Este servicio, solicitará la conformidad de la Unidad de Atención a la Dependencia (UADEP) con la que se establecerán reuniones periódicas de coordinación y puesta en común de las propuestas en orden a adaptar los edificios a las necesidades del IASS.

Esta Unidad, a través del técnico que se designe como responsable del contrato, podrá requerir al adjudicatario cuantas veces lo considere preciso, en orden a la clara definición de cuantos extremos estime oportunos.

Igualmente podrá solicitar del proyectista los datos y documentos complementarios que precise para juzgar sobre la bondad de los trabajos, aceptándolos o rechazándolos, en cuyo caso ordenará las acciones correctoras que crea convenientes para alcanzar el objeto del contrato.

OCTAVA.- FORMAS DE ABONO DE LOS TRABAJOS

Redacción de Proyecto: se abonará el 45% de los honorarios de redacción una vez recibido el Anteproyecto y el 55% restante a la entrega de todos los ejemplares del proyecto. En ambos casos se procederá a su abono tras el visto bueno del Servicio de Infraestructura y Mantenimiento y de la Unidad de Atención a la Dependencia (UADEP).

El incumplimiento en los plazos de entrega, dará lugar a la aplicación directa de penalidades que se establecen a razón de 10.000 Euros mensuales, pudiendo suponer la anulación del contrato si el retraso supera los tres meses, respecto al plazo previsto en el contrato.

Dirección de Obras: Se abonará proporcionalmente contra facturas que se corresponderán con las certificaciones mensuales de las obras, una vez obtenido el visto bueno del Servicio de Infraestructura y Mantenimiento.

Dada la naturaleza de este contrato y la necesidad de contar con la documentación final de la obra que permita su regularización, se estima necesario solicitar una garantía definitiva del 10 % del precio de adjudicación del contrato.

Se aclara expresamente sobre este importe del contrato, que se encuentra sujeto a la posibilidad de ejecutar la obra y supeditado al inicio de ésta, no generando gasto alguno, ni posibilidad indemnizatoria al adjudicatario, en caso de no poder iniciar la obra, tanto por causas propias como ajenas a este Organismo.

NOVENA.- CONTENIDOS A ABORDAR EN EL PROYECTO

El Proyecto de Ejecución de obras deberán cumplir con lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (RD Leg. 3/2011, de 14 de noviembre), siendo en todo caso, el contenido mínimo, el siguiente:

9.1.- Memoria.- En la cual se describa detalladamente:

- Antecedentes.
- Objeto del proyecto.
- Agentes.
- Descripción del estado actual.
- Descripción del proyecto y justificación del diseño de los elementos de la obra.
- Plazo de ejecución de las obras.
- Presupuesto para conocimiento de la Administración.
- Propuesta de Clasificación del contratista.
- Propuesta

Anejos a la memoria

- Cartografía, Topografía y Replanteo de Obra.
- Acta de alineaciones y rasantes.
- Acta de Replanteo de la obra.
- Adecuación Urbanística.
- Adecuación a la normativa de Accesibilidad.
- Bienes y derechos afectados.
- Reposición de servicios.
- Coordinación con otros organismos y servicios.
- Estudio Geotécnico.
- Estudio para la Evaluación del Impacto Ecológico (o justificación de su exención en la Memoria).

- Cálculo, en uno o varios anejos, de los elementos estructurales y de las instalaciones, justificando el cumplimiento de la normativa de aplicación.
- Programas de Trabajos (con plazos y presupuestos parciales).
- Plan de Control de calidad (programa de ensayos a realizar durante la ejecución de las obras y valoración económica de los mismos).
- Estudio de Seguridad y Salud (en caso de redactarse un Estudio Básico deberá justificarse su procedencia).
- Estudio de Gestión de Residuos de construcción y demolición.
- Justificación de precios (precios elementales, auxiliares y descompuestos, partidas alzadas, porcentajes de costes directos y costes indirectos).
- Mejoras a incluir en la licitación de la obra.
- Anejo con las referencias de la normativa de obligado cumplimiento.
- Anejo fotográfico que defina el estado actual del lugar de actuación.

9.2.- Planos.- El Proyecto deberá contener planos, convenientemente acotados, que describan en conjunto y en detalle los diferentes elementos a realizar,. Se incluirán al menos:

- Plano de situación.
- Planos del estado actual (incluyendo la situación de servicios y servidumbres subterráneas y aéreas que puedan afectar a las obras).
- Planos de movimientos de tierra y demoliciones.
- Plantas y perfiles longitudinales y transversales.
- Planos de Estructuras.
- Drenaje.
- Soluciones propuestas al tráfico durante la ejecución.
- Señalización, balizamiento y defensas.
- Planos de trazado y replanteo.
- Planos generales y de detalle, a escala adecuada, para la completa definición y comprensión de las obras a realizar: Secciones constructivas, Planos de acabados, Plano de mobiliario y jardinería.
- Plano del "Cartel de Obra", cuyo modelo será proporcionado por el IASS.

Toda la documentación gráfica vendrá impresa de la misma manera en las distintas copias. Se tendrá en cuenta la necesidad posterior de fotocopiar planos, con la elección de los colores o tramas de los dibujos.

9.3.- Pliego de prescripciones técnicas particulares.-

9.4.- Presupuesto.-

9.4.1.- Mediciones.

9.4.1.1.- Mediciones auxiliares.

9.4.1.2.- Medición general.

9.4.2.- Cuadros de precios.

9.4.2.1.- Cuadro de precios nº 1.

9.4.2.2.- Cuadro de precios nº 2.

9.4.3.- Presupuesto.

9.4.3.1.- Presupuestos parciales.

9.4.3.2.- Presupuesto general.

9.4.3.3.- Presupuesto de Ejecución Material.

9.4.3.4.- Presupuesto de Ejecución por Contrata.

9.5.- Separata – Proyecto de Demoliciones.-

Se presentará separata del Proyecto de Demoliciones de los Edificios necesarios para liberar el suelo donde se ubicará la nueva obra., si fuera necesario.

9.6.- Separatas – Proyectos de Instalaciones.-

Se presentará Separatas del Proyecto de Ejecución correspondiente a las instalaciones eléctricas, estación transformadora, grupo electrógeno, de alumbrado, de electricidad de alta o baja tensión, de suministro de agua, evacuación y depuración de aguas residuales, telecomunicaciones (incluso video vigilancia y llamada paciente-enfermera), protección contra incendios (incluso megafonía), instalaciones térmicas eficientes, gases medicinales, instalaciones de GLP o alternativa mas eficiente, o de aquellas obras que prescriba la normativa vigente, suscrita por profesional competente y visado por el colegio profesional correspondiente.

9.7.- Aclaraciones al contenido de los Anejos a la Memoria.-

A.- Anejo de Cartografía, Topografía y Replanteo de la Obra: contendrá el resultado (listados de coordenadas y planos) del levantamiento topográfico, o nivelación en su caso, necesario para definir exhaustivamente el ámbito de actuación del proyecto, incluyéndose las coordenadas de las bases para el futuro replanteo de las obras.

La obtención de la cartografía, así como la realización de los trabajos topográficos necesarios para definir exhaustivamente el ámbito de actuación de los proyectos, será por cuenta del contratista y su importe se considera incluido en los honorarios de redacción de los proyectos.

El contratista deberá aportar un levantamiento del terreno a escala adecuada para su correcta definición y junto con la información topográfica básica (relieve), se fijarán los siguientes aspectos:

1.- Replanteo de la parcela objeto del proyecto, tanto en planta como en alzado, así como todas aquellas calles que afecten de una u otra manera al mismo, en una longitud adecuada para la correcta definición (perfiles longitudinales y transversales).

2.- Las líneas de cambio de pendiente.

3.- Las rasantes de vías existentes.

4.- Los elementos singulares, tanto en planta como en alzado, existentes dentro de la zona de trabajo: bordillos, rampas, puertas, jardineras, arquetas, bancales, muretes, vegetación, etc.

5.- Se determinarán todas las afecciones, existentes o previstas en el planeamiento urbanístico, que concurren sobre la zona a levantar. Las líneas eléctricas, si son de alta tensión, se determinarán en planta y alzado, para permitir establecer las posibles afecciones de vuelo de conductores. Las conducciones subterráneas se investigarán con sumo cuidado para su exacta ubicación, especificando en lo posible sus características técnicas, tales como tipo de conducción, material, diámetro, etc.

B.- Anejo de Adecuación urbanística: se identificará el planeamiento vigente detallándose la inserción de la actuación proyectada en el mismo. Se acompañarán los planos de clasificación y categorización del suelo correspondiente al ámbito de la actuación, así como los planos ordenación pormenorizada con la delimitación gráfica de los ámbitos de gestión.

C.- Anejo de Adecuación a la normativa de Accesibilidad: se indicarán las medidas adoptadas para la adecuación de la actuación proyectada a la legislación estatal y autonómica de aplicación, sobre accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio y de los espacios públicos urbanizados.

D.- Anejo de Bienes y derechos afectados: se definirá sobre un plano de planta el parcelario, destacando las superficies ocupadas por las obras, acompañándose la relación de los bienes y derechos afectados, con identificación catastral de los mismos (nº de polígono y parcela), así como el área afectada expresada en m².

E.- Estudio Geotécnico: En lo relativo al Estudio Geotécnico de los terrenos, se estará a lo dispuesto en el art. 123.3 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

El estudio geotécnico tendrá como objetivo definir la naturaleza de los materiales a excavar, el modo de excavación y la utilización de los mismos; los taludes a adoptar en los desmontes de la explanación y su estabilidad, la capacidad portante del terreno para soportar el edificio a ejecutar, la forma de realizarlos, sus taludes, estabilidad, los asentamientos que puedan producirse y el tiempo necesario para que se produzcan. Asimismo, permitirá definir los coeficientes de seguridad, las medidas a tomar para incrementarlos (caso de no ser aceptables), y las medidas a tomar para disminuir los asentamientos y/o acelerarlos, de forma que se consiga una explanación segura para la colocación del edificio y urbanización de la parcela.

Para tal fin, se redactará un Estudio geológico preliminar, en base a la información previa disponible y al estudio in situ del terreno, destinado a analizar la viabilidad geotécnica de las alternativas estudiadas. En base a este estudio previo, el equipo redactor realizará la propuesta de manera justificada de la campaña geotécnica a realizar, que servirá para calcular la cimentación y estructura del edificio en fase de proyecto, de tal manera que se evite modificaciones de cimentación, etc., una vez iniciada las obras de construcción.

El Estudio Geotécnico preliminar incluirá al menos los siguientes capítulos o epígrafes:

- Consideraciones Generales.
- Análisis de tensiones y asentamientos de terreno.

- Criterios para el diseño de las soluciones proyectadas.
- Propuesta justificada de campaña geotécnica: el proyectista enumerará, los trabajos geotécnicos que considera necesarios para el cumplimiento de los objetivos citados (calicatas, sondeos, ensayos de penetración...).

Se realizará la campaña geotécnica, se elaborará como siguiente fase del Estudio Geotécnico, a abonar por el adjudicatario y que deberá coordinar para evitar demoras en la entrega del documento definitivo (proyecto), que además deberá contener:

- Establecimiento de la campaña geotécnica, según normativa de aplicación.
- Realización de una cartografía geológica geotécnica
- Realización de las prospecciones de campo y toma de muestras.
- Realización de los ensayos de laboratorio adecuados para el problema planteado
- Preparación de la documentación

En ambos casos se concluirá con la **Redacción del informe final por entidad homologada**: Conclusiones y recomendaciones para los desmontes, terraplenes y explanadas. Se establecerá claramente en las conclusiones, la resistencia del terreno real y a cota de cimentación que avale el diseño de la misma.

F.- Se incluirá en el proyecto el Acta de alineaciones y rasante municipal que respalde la propuesta, siendo el adjudicatario el responsable de solicitar y abonar las tasas que se deriven.

9.8.- Trabajos complementarios, coordinación, modificaciones y correcciones.-

Los trabajos de campo complementarios que, a juicio del Técnico Gestor, sea necesario efectuar, así como todas las actuaciones complementarias que haya que llevar a cabo, en cuanto a las relaciones y coordinación con el Ayuntamiento correspondientes y otras Administraciones Públicas que pudieran estar implicadas, se consideran incluidos en los honorarios del contrato.

Las modificaciones que, en su caso, hubiera que realizar en el Proyecto, como consecuencia del trámite, o de alegaciones presentadas durante el proceso de tramitación de su aprobación, corresponderá ejecutarlas al Adjudicatario, entendiéndose comprendidas en el precio del contrato, al igual que el correspondiente visado, si fuese necesario.

DÉCIMA.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR, FORMATOS Y CONDICIONES DE ENTREGA

Los trabajos contratados tendrán la categoría administrativa de "PROYECTO" en el sentido explicitado en la legislación de la Contratos del Sector Público, adaptándose su contenido a lo indicado en el epígrafe anterior.

El proyecto deberá entregarse tanto en formato papel como digital.

En cuanto a la entrega en FORMATO PAPEL, los formatos utilizables, tanto en los documentos en modo "texto" como en modo "gráfico" verificarán las normas U.N.E. Los documentos de texto se entregarán en formato A-4 y los planos en formato A-1, A-2 ó A-3, u otros homologados, en función de la escala de dibujo, que habrá de ser la adecuada para la correcta definición y comprensión de lo representado.

Se entregará al IASS un mínimo de **cinco** (5) ejemplares del Proyecto EN PAPEL, encuadernados y autenticados por la firma del Facultativo(s) autor(es) de los mismos, con el correspondiente visado colegial.

En cuanto a la entrega del proyecto en FORMATO DIGITAL se entregarán de la siguiente forma:

- 5 CD del proyecto completo en abierto.
- 5 CD en formato PDF del proyecto completo + fichero BC3 del presupuesto + ficheros en abierto correspondientes al levantamiento topográfico y planos de planta de las diferentes instalaciones.

El número de copias de cada tipo vendrá determinado por el número de Autorizaciones necesarias para la ejecución de la obra.

UNDÉCIMA.- DIRECCIÓN DE LAS OBRAS

Se deberá cubrir todos los cometidos genéricos de la Dirección de obras de un proyecto de estas características, así como los contemplados en el RD 1627/1997 para la coordinación en materia de seguridad y salud durante la ejecución de obras. De acuerdo con las competencias y atribuciones específicas de cada uno de los miembros del Equipo Técnico-Facultativo, e incluyendo las siguientes funciones:

- **Realizar una supervisión exhaustiva en la obra, interpretando técnica y económicamente el Proyecto de Ejecución**, así como adoptar las medidas necesarias para llevarlo a término, estableciendo las adaptaciones, detalles complementarios y modificaciones que puedan requerirse con el fin de alcanzar la realización total de la obra. Analizar la forma de optimizar el desarrollo de la ejecución material.
- **Establecer los criterios de organización de la obra y definir con el contratista el programa de trabajos**. Controlar el cumplimiento del mismo a lo largo de todo el período de ejecución, informando puntualmente al Técnico Gestor responsable del contrato de los posibles incidentes con repercusión sobre los plazos.
- **Ordenar y dirigir la puesta en obra de cada una de las unidades del proyecto**, comprobando sus dimensiones y correcta disposición.
- **Resolver las contingencias que se produzcan en la obra y consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto**.
- **Inspeccionar los materiales** a emplear, dosificaciones y mezclas, exigiendo las comprobaciones, análisis necesarios y documentos de idoneidad precisos para su aceptación.
- **Elaborar las actas y certificaciones** correspondientes durante el replanteo, comienzo, desarrollo, terminación y recepción de las obras, asegurándose de que éstas se emitan con la periodicidad exigida y de la correspondencia de mediciones y valoraciones con lo realmente ejecutado y lo previsto en el proyecto, incluso redacción de informe bimensual de la marcha de trabajos, adecuación al plan de obras aprobado, incidencias del estado de ejecución y aquellos aspectos que se consideren relevantes, así como informe final de la obra a su conclusión.

El Director de las obras deberá proceder a la expedición de la correspondiente certificación ordinaria de las obras ejecutadas el mes anterior, dentro de los diez días naturales siguientes a dicho periodo, que será presentada en el Registro General del IASS (como mínimo 2 ejemplares originales). En caso de incumplimiento de esta obligación, este Instituto se reserva el derecho de exigir indemnización por daños y perjuicios que ocasionen dicho incumplimiento.

- **Informar al IASS previamente de cualquier modificación o incidencia con repercusión sobre el presupuesto.** No obstante, salvo circunstancias excepcionales, es misión de la Dirección Facultativa el llevar a término las obras sin exceso sobre el presupuesto de adjudicación de las mismas.

- **Elaborar, a requerimiento del promotor o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto,** que vengan exigidas por la marcha de las obras siempre que las mismas se adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto, sin que supongan un sobre coste para la administración.

- **Coordinar la aplicación de los principios generales de prevención y seguridad,** así como de acción preventiva contemplados en el artículo 15 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales y en el artículo 10 del R.D. 1627/1997. Aprobar el Plan de Seguridad y Salud elaborado por el contratista y supervisar su cumplimiento y, en general, responsabilizarse del cumplimiento de la legislación y normativa vigente en materia de Seguridad y Salud en las obras de construcción.

A tales efectos el Coordinación de Seguridad y Salud durante la ejecución deberá levantar Acta de las reuniones de coordinación mantenidas con la empresa contratista y subcontratistas, y establecer por escrito los procedimientos de control necesarios para una correcta gestión preventiva.

- **Elaborar los planos que reflejen la realidad física de la obra a la finalización de la misma.** Dichos planos se entregarán con los correspondientes visados colegiales, siguiendo las especificaciones del Técnico responsable del contrato y visados por los colegios correspondientes, junto con la Certificación Final.

Estos trabajos cumplirán lo establecido en el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, debiendo además los adjudicatarios entregar al Técnico Responsable del contrato, junto con la recepción de las obras, los documentos siguientes:

- Original del Libro de Órdenes y Visitas y del Libro de Incidencias.
- Copia de los certificados de calidad y recepción de materiales en obra.
- Copia de los ensayos que figuren en el Programa de Ensayos establecido.
- Relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación (facilitados por la contrata).
- Documentación acreditativa de la correcta Gestión de Residuos de Construcción y Demolición realmente producidos en la obra.
- Copia del Certificado final de obra y boletines de instaladores autorizados.
- Planos de liquidación en soporte papel y digital (tanto en formato pdf. Como en abierto: dwg.).

Los planos se elaborarán en formato de dibujo A-1, A-2 ó A-3, u otros homologados, en función

de la escala de dibujo, que habrá de ser la adecuada para la correcta definición y comprensión de lo representado.

- Mediciones y presupuesto final (relación valorada y Certificación Final) en formato digital (bc3 y pdf).
- Libro del Edificio. Manual de uso y mantenimiento.
- Los certificados y datos necesarios para la tramitación de la escritura y registro de la propiedad.
- Plan de Evacuación y Propuesta de Plan de Autoprotección del Centro.

DUODÉCIMA.- Financiación.

La presente contratación será financiada por cargo a los Presupuestos del IASS y códigos DIR correspondientes a cada Unidad y centro.

DÉCIMO TERCERA.- Procedimiento de adjudicación de contratación.

Dadas las características del contrato, se propone procedimiento abierto con varios criterios de adjudicación.

Teniendo en cuenta que están definidas las necesidades para la redacción del proyecto , los criterios de valoración serán los siguientes.

Criterios	Ponderación
a.- Oferta económica.	30 puntos
b.-Reducción de plazo	25 puntos
c.- Propuestas de Intervención y estudios presentados.	20 puntos
d.-Cualificación y experiencia del personal adscrito al contrato que vaya a ejecutar el mismo.	25 puntos

El criterio “Propuestas de intervención y estudios presentados” , se entiende no sujeto a valoración automática, sin embargo ,los criterios “Oferta económica” , “Reducción del plazo de ejecución” y “Cualificación y experiencia del personal adscrito al contrato que vaya a ejecutar el mismo ” son criterios automáticos y suponen el 80% de la valoración por lo que se entiende que se da cumplimiento a la Ley de Contratos del Sector Público con lo que se da cumplimiento a lo siguiente:

a.- Oferta económica.Su valoración va de 0 a 30 puntos:

CÁLCULO DE VALORACIÓN DEL CRITERIO ECONÓMICO

El sistema de valoración empleado consiste en utilizar la fórmula proporcional habitual, estableciendo proporciones entre la mejor oferta y el precio de licitación y asignando puntuaciones a las demás en función de la proporción directa que mantengan en relación a ese intervalo, pero tratando de salvar el comportamiento de dicha fórmula proporcional en el caso de que las ofertas se encuentren en un intervalo próximo al importe de licitación, en cuyo caso su aplicación asigna grandes diferencias de puntuación a pequeñas diferencias en las bajas.

En consecuencia se establece un Factor Corrector que se activa cuando la Mejor Oferta no alcanza una determinada baja para reducir esa distorsión, denominándose este limite Umbral de Referencia (UR).

El funcionamiento se traduce del siguiente modo:

a) Si la Mejor Oferta no mejora el nivel fijado por el Umbral de Referencia (MO>UR), se activará el factor corrector de la fórmula proporcional, asignando a las distintas ofertas puntos en función de la bondad de la oferta respecto a las condiciones de licitación. Este factor corrector supondrá que la mejor oferta no alcanzará la totalidad de los puntos en juego correspondientes al criterio en valoración.

b) Si nos encontramos que la Mejor Oferta mejora el nivel fijado por el Umbral de Referencia (MO<=UR), no se aplicará el factor corrector, por lo que el resultado será equivalente al que se obtendría aplicándose la fórmula proporcional de un modo directo, obteniendo la mejor oferta la totalidad de los puntos vinculados al criterio de valoración y el resto según proporción directa.

DESARROLLO DE LA FÓRMULA PROPORCIONAL

El criterio económico consta de un total de X puntos, y el resultado de valoración de cada oferta dependerá del volumen de la baja ofertada. Para poder optar a alcanzar el máximo de la puntuación asignada a esta variable, será necesario que la oferta tenga una baja superior al Umbral de Referencia definido respecto al precio de licitación, pudiéndose dar dos supuestos:

a) Si la mejor oferta está comprendida entre el Precio de Licitación y el Umbral de Referencia, esto es, si MO>UR, los puntos se asignaran por método proporcional simple tomando como base la diferencia entre el umbral de referencia y el precio de licitación, esto es:

$$Xn = (PL - On) / (PL - UR) * X$$

b) Si la mejor oferta es inferior o igual al Umbral de Referencia, o sea, MO<=UR, los puntos se asignaran por método proporcional simple tomando como base la diferencia entre la mejor oferta y el precio de licitación:

$$Xn = (PL - On) / (PL - MO) * X$$

Siendo en ambos casos:

- Xn: Resultado de la valoración económica de la oferta en estudio
- PL: Presupuesto de Licitación
- On: Valor de la oferta económica en estudio
- MO: Valor de la Mejor Oferta
- UR: Umbral de Referencia
- Y: Puntos asignados al criterio económico

A modo de resumen, se incluye la siguiente tabla:

Criterio Económico	Caso apartado A - (MO>UR)	Caso apartado B - (MO<=UR)
Valoración Económica de la oferta en estudio (Xn)	$Xn = (PL - On) / (PL - UR) * X$	$Xn = (PL - On) / (PL - MO) * X$

Datos:

Presupuesto de Licitación (PL) . Se refleja en cada uno de los lotes. (sin IGIC).

Umbral de Referencia (UR): se fija aplicando una baja del **5%** sobre el Presupuesto de Licitación.

Criterio Económico: X= 30 puntos.

Respecto a las ofertas consideradas desproporcionadas se atenderá a lo establecido en el art 85 del Reglamento de la L.C.A.P. 1098/2001 de 12 de octubre y en concreto a lo siguiente.

Se considerarán, en principio, desproporcionadas o temerarias las ofertas que se encuentren en los siguientes supuestos:

1. Cuando, concurriendo un solo licitador, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales.
2. Cuando concurren dos licitadores, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.
3. Cuando concurren tres licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media. En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales.
4. Cuando concurren cuatro o más licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.
5. Excepcionalmente, y atendiendo al objeto del contrato y circunstancias del mercado, el órgano de contratación podrá motivadamente reducir en un tercio en el correspondiente pliego de cláusulas administrativas particulares los porcentajes establecidos en los apartados anteriores.
6. Para la valoración de las ofertas como desproporcionadas, la mesa de contratación podrá considerar la relación entre la solvencia de la empresa y la oferta presentada.

La declaración de una oferta como temeraria, requeriría la previa audiencia del licitador, así como emisión de informe técnico, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 152 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y el 85 y 86 del Reglamento de Contratos de las Administraciones Públicas.

b.- Reducción plazo de ejecución.Se valora de 0 a 25 puntos:

Se le asigna un valor considerable en el presente procedimiento, dada la urgencia y necesidad de las actuaciones que constituyen el presente pliego.

La reducción del plazo de ejecución de la redacción del proyecto sobre el previsto, debidamente justificado con medios técnicos, humanos, etc. (hasta 25 puntos), asignando 5 puntos por cada semana de reducción de plazo, hasta un máximo de 5 semanas, que se le asignará la máxima puntuación .

c.- Propuestas de Intervención y estudios presentados: Se valorará de 0 a 20 puntos:

Se pretende valorar el trabajo de los licitadores que apuesten por presentar propuestas detalladas y desarrolladas en actuaciones concretas, por medio de croquis, perspectivas, planos de propuestas y en definitiva, toda aquella documentación que permita una mayor comprensión de la oferta y en última instancia suponga no solo un esfuerzo profesional , sino el inicio de un proceso de concreción que permita desarrollar la propuesta de forma rápida y eficaz.

Valoración del presente apartado:

- Presentación de propuestas mediante perspectivas, infografías : hasta un máximo de 10 puntos.
- Presentación de planos de planta y alzados esquemáticos de la propuesta: hasta un máximo de 10 puntos.

Se valorará la idoneidad de la propuesta en sus aspectos relativos a calidad técnica, adecuación al entorno, adaptación a normativas, eficiencia energética, accesibilidad y todos aquellos aspectos que redunden en la calidad del trabajo presentado y la definición de la propuesta.

d.- Cualificación y experiencia del personal adscrito al contrato que vaya a ejecutar el mismo.Se valora de 0 a 25 puntos:

Resulta del máximo interés para la Administración contratante la selección de equipos que demuestren mejor solvencia técnica en el ámbito sociosanitario y asistencial por las especiales características que requiere el diseño y ejecución de edificios singulares, sometidos al cumplimiento de normativa sectorial sensible y específica.

Valoración del presente apartado:

- Intervención en la redacción de Proyectos Sociosanitarios o proyectos similares de uso residencial o asistencial:

Presupuesto de Ejecución material : Entre 1- 5 M Euros..... 5 puntos

Entre 5 a 10 M Euros....10 puntos

Más de 10 M Euros.....15 puntos

Se valorará únicamente el de mayor cuantía entre los complejos presentados, estableciéndose por tanto, un máximo de 15 puntos para este apartado.

- Intervención en la direcciones de obras de Edificios Sociosanitarios o edificios similares de uso residencial o asistencial:

Presupuesto de Ejecución material : Entre 1-10 M Euros..... 5 puntos

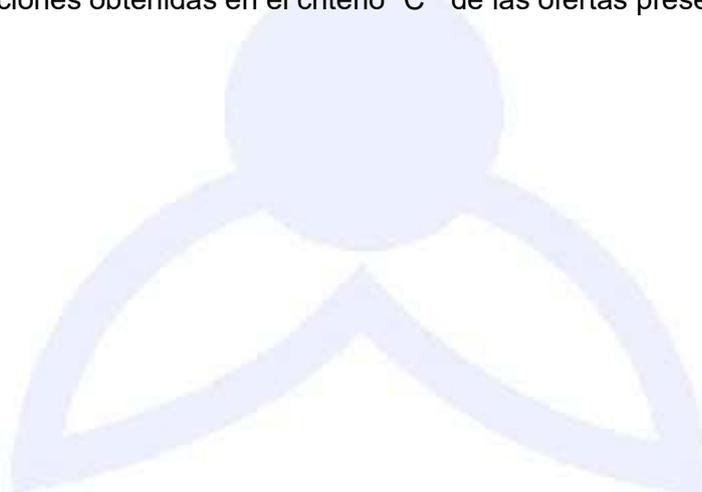
Más de 10 M Euros.....10 puntos

Se valorará únicamente el de mayor cuantía entre los complejos presentados, estableciéndose por tanto, un máximo de 10 puntos para este apartado.

Los méritos derivados del presente criterio, deberán acreditarse formalmente, mediante los correspondientes certificados públicos o privados que avalen los méritos argumentados.

CONSIDERACIONES FINALES

Si durante el proceso de valoración de las ofertas presentadas, resultara un mismo equipo con la mejor puntuación respecto a otros licitadores en los dos lotes presentados, se le dará la posibilidad de elegir el lote que le sea más favorable a sus intereses, desestimando por tanto uno de ellos atendiendo a lo especificado en el apartado "PRIMERO, Objeto del pliego". En este caso, podrá adjudicarse el lote desestimado a la siguiente mejor oferta y así sucesivamente. En caso de empate entre dos ofertas, este Organismo podrá resolver dicha situación atendiendo primeramente a las puntuaciones obtenidas en el criterio "C " de las ofertas presentadas.



Anexo 1

PLAN DE NECESIDADES MODELO PARA CENTRO SOCIOSANITARIO

NUEVO OFRA

ÁREAS ASISTENCIALES				Unidades Residenciales de 50 camas (3 Unidades)	
Zona	Local	Área (m2)	Uds.	Total (m2)	Observaciones
1. Área de residentes	- Habitación doble con aseo	30	23	690	Con aseo adaptado.
	- Habitación Individual con aseo	20	4	80	Con aseo adaptado.
	- Comedor de residentes	100	1	100	Abierta hacia el control de enfermería. Preferiblemente con acceso a espacio libre, parcialmente cubierto, o bien a terraza. Con zona de office o cercano al office de la unidad, para aparcamiento de carro de cocina. En esta sala se realizarán, además, actividades de animación.
	- Sala de estar -TV	30	1	30	Abierta hacia el control de enfermería.
	- Actividad física	8	1	8	Espacio abierto hacia el pasillo de circulación, para ejercitación de los residentes en la planta.
	- Aseos para residentes	5	2	10	Adaptados.
2. Área técnica	- Control de enfermería	9	1	9	Dispondrá de un espacio para la ubicación, en caso necesario, de un carro de parada, con toma eléctrica exclusiva.
	- Botiquín y preparaciones	9	1	9	Funciona como almacén de medicamentos y para preparaciones puntuales.
	- Sala de curas	14	1	14	Sala de enfermería. Con puerta de comunicación directa con la consulta médica.
	- Consulta médica	16	1	16	Funciona como sala de consulta y de trabajo médico, además de despacho de información a familiares.
	- Baño asistido	15	1	15	Debe prestarse especial atención a las condiciones de evacuación de las aguas de la actividad de ducha y a la resbaladizidad del suelo.
3. Área de personal	- Sala de trabajo profesional	16	1	16	Sala de trabajo del profesional asistencial, con acceso controlado debido a la presencia de las Historias de los residentes. Uso para sesiones y para trabajo individual.
	- Estar de personal-office	8	1	8	La superficie de este local estará condicionada al espacio del comedor de residentes que sea destinado al apoyo de la actividad de alimentación.
	- Taquillas de personal	4	1	4	Espacio cercano a los aseos de personal, para la custodia de objetos personales de los profesionales sanitarios, en taquillas pequeñas.
	- Aseos de personal	8	1	8	Con al menos una ducha para el caso de incidentes en planta y uso en turnos de guardia.
4. Área de familiares- visitas	- Sala de espera familiares	6	1	6	
	- Aseos	5	1	5	Adaptado.

ÁREAS ASISTENCIALES				Unidades Residenciales de 50 camas (3 Unidades)	
Zona	Local	Área (m2)	Uds.	Total (m2)	Observaciones
5. Área logística	- Almacén de equipamiento	15	1	15	Almacén de prod. sanitarios y de equipos (grúas, sillas de ruedas, portasueros, etc.). El tamaño de la puerta debe permitir la entrada de dichos equipos. La superficie puede distribuirse en dos almacenes, si es necesario.
	- Almacén de material sanitario	5	1	5	
	- Lencería	4	1	4	
	- Depósito de ropa sucia	4	1	4	Cercano al ascensor de suelo. Con punto de transporte neumático de ropa sucia.
	- Office sucio	5	1	5	Para actividades sucias y retención de basura. Con vertedero y fregadero. Cercano al ascensor de suelo.
	- Limpieza	5	1	5	
TOTAL. Unidades Residenciales de 50 camas (3 Unidades)					Superficie útil en m2: 3.198

ÁREAS ASISTENCIALES				Unidad Residencial de 25 camas	
Zona	Local	Área (m2)	Uds.	Total (m2)	Observaciones
1. Área de residentes	- Habitación doble con aseo	30	12	360	Con aseo adaptado.
	- Habitación Individual con aseo	20	1	20	Con aseo adaptado.
	- Comedor de residentes	50	1	50	Abierta hacia el control de enfermería. Preferiblemente con acceso a espacio libre, parcialmente cubierto, o bien a terraza. Con zona de office o cercano al office de la unidad, para aparcamiento de carro de cocina. En esta sala se realizarán, además, actividades de animación.
	- Sala de estar -TV	30	1	30	Abierta hacia el control de enfermería.
	- Actividad física	8	1	8	Espacio abierto hacia el pasillo de circulación, para ejercitación de los residentes en la planta.
	- Aseos para residentes	5	2	10	Adaptados.
2. Área técnica	- Control de enfermería	9	1	9	Dispondrá de un espacio para la ubicación, en caso necesario, de un carro de parada, con toma eléctrica exclusiva.
	- Botiquín y preparaciones	9	1	9	Funciona como almacén de medicamentos y para preparaciones puntuales.
	- Sala de curas	14	1	14	Sala de enfermería. Con puerta de comunicación directa con la consulta médica.
	- Consulta médica	16	1	16	Funciona como sala de consulta y de trabajo médico, además de despacho de información a familiares.
3. Área de personal	- Baño asistido	15	1	15	Debe prestarse especial atención a las condiciones de evacuación de las aguas de la actividad de ducha y a la resbaladizidad del suelo.
	- Sala de trabajo profesional	12	1	12	Sala de trabajo del profesional asistencial, con acceso controlado debido a la presencia de las Historias de los residentes. Uso para sesiones y para trabajo individual.
	- Estar de personal-office	5	1	5	La superficie de este local estará condicionada al espacio del comedor de residentes que sea destinado al apoyo de la actividad de alimentación.
	- Taquillas de personal	4	1	4	Espacio cercano a los aseos de personal, para la custodia de objetos personales de los profesionales sanitarios, en taquillas pequeñas.
4. Área de familiares-visitantes	- Aseos de personal	8	1	8	Con al menos una ducha para el caso de incidentes en planta y uso en turnos de guardia.
	- Sala de espera familiares	6	1	6	
	- Aseos	5	1	5	Adaptado.

ÁREAS ASISTENCIALES				Unidad Residencial de 25 camas	
Zona	Local	Área (m2)	Uds.	Total (m2)	Observaciones
5. Área logística	- Almacén de equipamiento	10	1	10	Almacén de prod. sanitarios y de equipos (grúas, sillas de ruedas, portasueros, etc.). El tamaño de la puerta debe permitir la entrada de dichos equipos. La superficie puede distribuirse en dos almacenes, si es necesario.
	- Almacén de material sanitario	4	1	4	
	- Lencería	4	1	4	
	- Depósito de ropa sucia	4	1	4	Cercano al ascensor de suelo. Con punto de transporte neumático de ropa sucia.
	- Office sucio	5	1	5	Para actividades sucias y retención de basura. Con vertedero y fregadero. Cercano al ascensor de suelo.
	- Limpieza	5	1	5	
TOTAL. Unidad Residencial de 25 camas					Superficie útil en m2: 613

ÁREAS ASISTENCIALES				Centro de Día (30 plazas)	
Zona	Local	Área (m2)	Uds.	Total (m2)	Observaciones
1. Área de atención	- Espacio de espera	0	1	0	No contabilizado por considerarlo parte del hall de entrada del edificio. En caso contrario, deberá preverse una superficie mínima de 12 m2 para esta espera.
	- Comedor de usuarios y sala de TV	65	1	65	Con zona de office para apoyo y para aparcamiento de carro de comida.
	- Sala polivalente	24	3	72	Con espacios distribuidos para terapia ocupacional, actividades tranquilas, etc. Prever encimeras con fregadero.
	- Sala de reposo	25	1	25	Con características similares a las de una habitación doble de hospitalización (suministro de gases medicinales, iluminación, aseo, etc.).
	- Zona de esparcimiento exterior	40	1	40	Protegida de las inclemencias del tiempo. Con acceso desde las salas de actividades.
	- Sala de consulta y tratamiento	16	1	16	Funcionamiento como consulta médica y sala de enfermería.
	- Vestuario de usuarios	10	2	20	Vestuarios adaptados, con inodoro, ducha, cabina, etc. Deben posibilitar la higiene de los usuarios asistidos por personal. Ubicación a la entrada del área. Con espacio para taquillas de los usuarios.
	- Aseo de usuarios	5	2	10	Adaptados. Ubicación junto a las salas de actividades.
	2. Área de personal	- Despacho responsable	9	1	9
- Sala de trabajo profesional y sesiones		15	1	15	
- Aseos de personal		5	2	10	Al menos uno de ellos con ducha para el caso de incidentes. Con espacio para taquillas pequeñas de custodia de objetos personales de los profesionales.
	- Estar de personal-office	4	1	4	

ÁREAS ASISTENCIALES					Centro de Día (30 plazas)
Zona	Local	Área (m2)	Uds.	Total (m2)	Observaciones
3. Área logística	- Almacén general	6	1	6	Material sanitario, agua, etc.
	- Almacén de material de actividades	12	1	12	
	- Almacén de lencería	4	1	4	
	- Oficina sucio	5	1	5	Para actividades sucias y retención de basura. Con vertedero y fregadero. Cercano al ascensor de sucio.
	- Depósito de ropa sucia	4	1	4	Retención de basura y lencería sucia.
	- Limpieza	5	1	5	
TOTAL Centro de Día (30 plazas)					Superficie útil en m2: 323

ÁREAS ASISTENCIALES					Atención Especializada
Zona	Local	Área (m2)	Uds.	Total (m2)	Observaciones
1. Fisioterapia y animación	- Entrada y retención de camillas y sillas	10	1	10	
	- Gimnasio	80	1	80	Plantado para una atención simultánea de hasta 20 residentes.
	- Sala de trabajo profesional	16	1	16	Sala con dos puestos. Debe estar contigua al gimnasio, con acristalamiento, asegurando acceso directo y visión completa del mismo desde este despacho.
	- Tratamiento en suelo	10	1	10	Zona con suelo acolchado (tipo tatami). Abierta hacia el gimnasio y con visibilidad total desde este.
	- Box de terapia	9	2	18	Formando una sala con los boxes, abierta hacia el gimnasio. Boxes separables visualmente por cortinas, para terapia individual.
	- Terapia ocupacional	40	1	40	Prever instalación para mobiliario de cocina con electrodomésticos fregadero, y extracción de humos.
	- Sala polivalente	40	1	40	Para terapias y actividades varias. Debe contar con fregadero y encimera, y con un espacio para la implantación de un puesto de trabajo.
	- Aseo de usuarios	5	2	10	Adaptado.
2. Consultas	- Sala de espera	12	1	12	Los aseos para los usuarios de esta sala pueden ser compartidos con el área de Fisioterapia y Animación.
	- Consulta médica	16	2	32	Con espacio para trabajo profesional del médico.
	- Sala de curas	14	1	14	
	- Psicología	16	1	16	Consulta y despacho de trabajo profesional.
	- Trabajo social	16	1	16	Despacho de trabajo profesional y sala de atención personalizada en caso necesario. Debe contar con espacio para reunión con varios familiares de los residentes.
3. Área de personal	- Despacho responsable enfermería	8	1	8	
	- Sala de trabajo profesional y sesiones	15	1	15	
	- Estar de personal-oficio	6	1	6	
	- Aseos de personal	5	2	10	Al menos uno de ellos con ducha para el caso de incidentes.

ÁREAS ASISTENCIALES					Atención Especializada
Zona	Local	Área (m2)	Uds.	Total (m2)	Observaciones
4. Área logística	- Almacén general	6	1	6	
	- Almacén de material	6	2	12	Un almacén para material de fisioterapia y otro para material de animación/actividades.
	- Almacén de lencería	3	1	3	
	- Depósito de sucios	4	1	4	
	- Limpieza	5	1	5	
TOTAL Atención Especializada					Superficie útil en m2: 383

ÁREAS DE ATENCIÓN Y APOYO AL USUARIO					Entrada y Recepción
Zona	Local	Área (m2)	Uds.	Total (m2)	Observaciones
1. Entrada y recepción	- Acceso al edificio	9	1	9	Acceso preferiblemente con doble puerta automática y con separación entre las puertas para evitar corrientes y pérdidas energéticas.
	- Hall de entrada	50	1	50	Con bancadas y sillones de espera distribuidos.
	- Desembarco vehículos particulares y TSNU	0	1	0	No se contabiliza por ser área exterior, si bien debe contar con espacio para 2 vehículos en simultáneo. Debe estar cubierta, con altura de techo suficiente para ambulancia.
	- Aparcamiento de camillas y sillas de ruedas	6	1	6	
	- Control de entrada y recepción	16	1	16	Con zona de mostrador adaptado. Puestos de trabajo administrativo, de atención telefónica y de atención presencial. Con casilleros de Cartería. El control de megafonía y la centralita de llamadas de emergencia se ubicarán en la recepción.
	- Almacén de custodia temporal	6	1	6	Para custodia de objetos de los residentes por ausencia temporal. El ancho de puerta debe permitir la entrada de una silla de ruedas vacía.
	- Aseos públicos	10	2	20	Debe contar con aseos adaptados.
2. Servicios al residente	- Peluquería	14	1	14	
	- Podología	14	1	14	
3. Cafetería	- Cafetería	40	1	40	Espacio para implantación de máquinas expendedoras, con zona de mesas. Preferiblemente con acceso a algún espacio exterior cubierto. Cercana a los aseos públicos.
4. Área logística	- Limpieza	5	1	5	
TOTAL Entrada y Recepción					Superficie útil en m2: 180

ÁREAS DE ATENCIÓN Y APOYO AL USUARIO					Ocio y Convivencia
Zona	Local	Área (m2)	Uds.	Total (m2)	Observaciones
1. Ocio y animación	- Biblioteca de residentes	24	1	24	Fondo bibliográfico para los residentes y sala de lectura. Condiciones acústicas apropiadas.
	- Sala de Informática	20	1	20	Para actividades de los residentes, dotada de la instalación correspondiente.
	- Sala polivalente	30	2	60	Sala multifuncional para actividades a demanda. Dotada de punto de agua y desagüe, que permita la instalación de lavamanos o de fregadero, a decisión institucional.
	- Sala de actividades tranquilas y descanso	24	1	24	Con atenuación acústica para favorecer el reposo.
	- Aseo de usuarios	10	2	20	Debe contar con aseos adaptados.
2. Área de coordinación con el entorno	- Estar de residentes	100	1	100	Gran espacio de estar de residentes con sillones y espacios de convivencia. Contiguo al hall de entrada del edificio.
	- Sala polivalente	30	2	60	Una de estas salas con decoración y mobiliario compatible con presencia infantil.
	- Espacio infantil exterior	0	1	0	No contabilizado por tratarse de espacio en exterior.
	- Oratorio multicofesional	20	1	20	El equipamiento para las ceremonias puede ser acoplado en uno de los almacenes de material de la zona de apoyos.
	- Salón polivalente	100	1	100	Para uso multifuncional (sala de cine, fiesta, docencia, eventos, misas, etc.). Con acceso público. Capacidad máx. aprox. 100 personas. Separable en varias salas por paneado móvil. Cercano al hall de entrada del edificio.
3. Apoyos	- Aseos de público	20	2	40	Distribuidos según la configuración del área. Debe contar con aseos adaptados.
	- Aseos de personal	5	2	10	
	- Almacén de material	4	3	12	Para distintas necesidades (oratorio, animación, etc.)
	- Limpieza	5	1	5	
TOTAL Ocio y Convivencia					Superficie útil en m2: 495

ÁREAS DE ATENCIÓN Y APOYO AL USUARIO					Mortuorio
Zona	Local	Área (m2)	Uds.	Total (m2)	Observaciones
Área de familiares	- Vestíbulo de familiares	20	1	20	Con visión directa del túmulo y con punto de llamada de emergencia.
	- Túmulo	12	1	12	
	- Aseo adaptado	5	1	5	
TOTAL Mortuorio					Superficie útil en m2: 37

ÁREAS DE PERSONAL					Dirección y Administración
Zona	Local	Área (m2)	Uds.	Total (m2)	Observaciones
1. Dirección y administración	- Sala de espera	8	1	8	
	- Dirección	12	1	12	Este local debe disponer de un armario de seguridad, para la custodia de objetos de valor y documentos personales de los residentes.
	- Sala de trabajo	32	1	32	Oficina paisaje de 4 puestos de trabajo.
	- Despacho polivalente	9	1	9	
	- Sala de reuniones	20	1	20	Con acceso desde pasillo y desde el despacho de Dirección.
2. Apoyos	- Almacén de material	4	1	4	
	- Reprografía e Impresoras	6	1	6	No necesariamente debe ser un local cerrado, pudiendo ser un espacio abierto destinado al uso descrito. Debe prestarse atención a la especial generación de ruido y de calor.
	- Archivo administrativo	10	1	10	Para administración y para historias activas.
	- Archivo pasivo	10	1	10	Para historias no activas.
	- Aseos de personal	8	1	8	Pueden ser compartidos con los aseos de personal de áreas colindantes, en cuyo caso deberá ajustarse su número y dimensión. Al menos uno de ellos deberá ser adaptado.
TOTAL Dirección y Administración					Superficie útil en m2: 119

ÁREAS DE PERSONAL					Despachos Sindicales
Zona	Local	Área (m2)	Uds.	Total (m2)	Observaciones
Despachos sindicales	- Sala de espera	6	1	6	Para 10 personas aprox.
	- Sala de reuniones	15	1	15	
	- Despacho	12	3	36	Dentro de cada despacho se ubicarán armarios para material y para archivos. Las instalaciones deben permitir ubicar tres puestos de atención sindical en cada despacho.
	- Aseos de personal	8	1	8	Pueden ser compartidos con los aseos de personal de áreas colindantes, en cuyo caso deberá ajustarse su número y dimensión.
TOTAL Despachos Sindicales					Superficie útil en m2: 65

ÁREAS DE PERSONAL				Vestuarios Centrales
Zona	Local	Área (m2)	Uds. Total (m2)	Observaciones
Área de personal	- Personal asistencial	130	1 130	Cerca del área de Lencería para facilitar la dispensación y recogida de uniformidad.
	- Personal no asistencial	50	1 50	cercana al área de Lencería y Uniformidad.
TOTAL Vestuarios Centrales				Superficie útil en m2: 180

ÁREAS DE SERVICIOS GENERALES				Cocina
Zona	Local	Área (m2)	Uds. Total (m2)	Observaciones
5. Apoyos	- Sala de trabajo	16	1 16	Despacho de dos puestos. Con pared acristalada hacia la zona de producción.
	- Office de personal	6	1 6	
	- Almacén de ropa limpia	3	1 3	
	- Vestuario de personal	8	2 16	En esclusa a la entrada al área de producción.
	- Aseos de personal	3	2 6	
6. Lavado	- Lavado automático	10	1 10	Lavado de utensilios de grandes dimensiones. Puede ser una zona dentro del local de lavado automático.
	- Lavado de utensilios de grandes dimensiones	6	1 6	
	- Lavado de carros	10	1 10	Con zona húmeda y zona seca.
	- Almacén de detergentes	3	1 3	
7. Logística e Instalaciones	- Mantenimiento	5	1 5	
	- Compresores	9	1 9	La dimensión y ubicación de los espacios para los compresores estará en relación con el proyecto de equipamiento e instalaciones, por lo que este dato es meramente orientativo, para el cálculo de la superficie total.
	- Depósito de suelo	6	1 6	
	- Cámara de basuras	4	1 4	Basura refrigerada. La necesidad y dimensión de esta cámara deberá valorarse en relación con la gestión de la recogida de los residuos orgánicos.
	- Separador de grasas	5	1 5	Dependerá de la implantación detallada del servicio de cocina.
	- Limpieza	5	1 5	
TOTAL Cocina				Superficie útil en m2: 303

ÁREAS DE SERVICIOS GENERALES				Cocina
Zona	Local	Área (m2)	Uds. Total (m2)	Observaciones
1. Acceso	- Control	6	1 6	
	- Recepción de mercancía	6	1 6	Llegada de productos alimentarios provenientes del almacén general y de los proveedores de productos refrigerados.
	- Retención de carros de retorno	6	1 6	Conectada con el lavado de carros y el depósito de residuos.
2. Almacenes	- Almacén general de cocina	10	1 10	Para productos de diario, no refrigerados. La mercancía del proveedor que no es refrigerada se recibe y acopia en el área de Almacenes, que funciona como regulador del almacén de cocina.
	- Almacén de carros limpios	6	1 6	
	- Almacén de productos alimentarios	3	2 6	Varios almacenes diferenciados: pan, bebidas, etc.
	- Almacén de tubérculos	3	1 3	
	- Almacén de vajilla y menaje	10	1 10	
	- Cámara de refrigerados	4	4 16	Carnes, pescados, lácteos/charcutería, y vegetales.
	- Cámara de congelados	5	1 5	
	- Cámara de día	3	1 3	dependerá de la ordenación de las cámaras.
3. Cocción y preparación	- Antecámara	5	1 5	Esta superficie dependerá de la ordenación de las cámaras.
	- Preparación	20	1 20	Con zonas o recintos diferenciados para vegetales, carnes y pescados. Con acceso directo a las cámaras.
	- Preparaciones frías	9	1 9	Con acceso directo a la cámara de lácteos/charcutería.
	- Producción (cocción)	40	1 40	
	- Emplatado	18	1 18	
4. Desayunos y meriendas	- Carga de carros de distribución	6	1 6	
	- Preparación	12	1 12	
	- Retención de carros	6	1 6	

ÁREAS DE SERVICIOS GENERALES				Almacenes
Zona	Local	Área (m2)	Uds. Total (m2)	Observaciones
1. Área administrativa	- Recepción / Secretaría	6	1 6	Ubicación cercana a la zona de entrada de la carga al edificio. Con dotación de instalaciones para un puesto de trabajo (ej. para control por lector electrónico).
	- Despacho responsable	8	1 8	Ubicación cercana a la zona de entrada de la carga al edificio.
2. Área técnica	- Almacén general	30	4 120	Separación en varios recintos distintos. Con dotación de instalaciones para un puesto de trabajo en cada uno (ej. para control por lector electrónico).
	- Almacén de medicamentos	30	1 30	Funciona como almacén regulador de los botiquines de planta. Con espacio para la preparación de los carros a planta.
	- Almacén de cocina	30	1 30	Funciona como almacén regulador del servicio de Cocina, al que suministra productos a diario.
	- Almacén de equipamiento	30	1 30	Para camas y otro equipamiento, así como para material de gran volumen.
	- Recepción de mercancía	15	1 15	Desempaquetado de grandes bultos y retención hasta su distribución en almacén. Con espacio para un puesto de trabajo.
3. Área de personal	- Expedición	10	1 10	Zona de retención de carros de distribución a los almacenes de las unidades.
	- Estar de personal/oficio	4	1 4	Podrá ser compartido con otras áreas de servicios generales, en cuyo caso deberá ajustarse su dimensión.
4. Área logística	- Aseos de personal	4	1 4	Pueden ser compartidos con los aseos de personal de áreas colindantes, en cuyo caso deberá ajustarse su número y dimensión.
	- Depósito de embalajes	4	1 4	
	- Retención y limpieza de carros	8	1 8	
	- Depósito de suelo	4	1 4	
	- Limpieza	5	1 5	
TOTAL Almacenes				Superficie útil en m2: 278



ÁREAS DE SERVICIOS GENERALES					Lencería y Uniformidad
Zona	Local	Área (m2)	Uds.	Total (m2)	Observaciones
1. Área técnica	- Recepción de ropa limpia	10	1	10	Prever instalación para punto de pesaje de carros o para lectura óptica/digital.
	- Almacén central de ropa plana	40	1	40	Para lencería. Con dotación de instalación para un puesto de trabajo (control por lector electrónico por ejemplo).
	- Almacén de uniformidad	12	1	12	Con puesto de trabajo para atención y entrega. Este local debe estar abierto hacia el pasillo de circulación de personal, con recorrido hacia los vestuarios de personal asistencial. Prever instalación para armario de dispensación automática de uniformidad.
	- Ropa de residentes	12	1	12	Clasificación y acopio de ropa limpia de los residentes. Con zona de planchado.
	- Lavado y secado	6	1	6	Lavadora y secadora de tipo doméstico.
	- Expedición	8	1	8	Zona de preparación y retención de carros de distribución a planta.
	- Entrega y clasificación de ropa sucia	12	1	12	Punto de llegada de los carros de ropa sucia de las diferentes unidades asistenciales, o de retención y clasificación de ropa sucia procedente del transporte neumático.
	- Retención y salida de ropa sucia	10	1	10	Para entrega a servicio externo de lavado. Prever instalación de punto de pesaje de carros o de lectura óptica/digital.
2. Área de personal	- Despacho responsable	8	1	8	
	- Estar de personal-oficio	4	1	4	
	- Aseos de personal	4	1	4	Pueden ser compartidos con los aseos de personal de áreas colindantes, en cuyo caso deberá ajustarse su número y dimensión.
3. Área logística	- Retención y limpieza de carros	6	1	6	
	- Depósito de suelo	4	1	4	
	- Limpieza	5	1	5	
TOTAL Lencería y Uniformidad					Superficie útil en m2: 141

ÁREAS DE SERVICIOS GENERALES					Mantenimiento
Zona	Local	Área (m2)	Uds.	Total (m2)	Observaciones
1. Área administrativa y de personal	- Apoyo administrativo	8	1	8	
	- Despacho responsable	8	1	8	
	- Sala de trabajo y documentación	12	1	12	Archivo de documentación técnica, sala de trabajo técnico y de reuniones.
	- Oficio	4	1	4	
	- Aseos de personal	6	1	6	Pueden ser compartidos con los aseos de personal de áreas colindantes, en cuyo caso deberá ajustarse su número y dimensión.
2. Área técnica	- Taller	24	2	48	
	- Almacén de material	10	1	10	
	- Almacén de herramientas y EPIs	6	1	6	
	- Almacén de productos químicos	4	1	4	Pinturas, disolventes, etc
	- Retención de equipamiento en reparación	10	1	10	
	- Retención de equipamiento reparado	8	1	8	

ÁREAS DE SERVICIOS GENERALES					Mantenimiento
Zona	Local	Área (m2)	Uds.	Total (m2)	Observaciones
3. Área logística	- Recepción de mercancía	0	1	0	No se contabiliza ya que se situará en el exterior, en zona cubierta.
	- Depósito de embalajes y reciclables	4	1	4	
	- Depósito de residuos grupo I	4	1	4	Residuos asimilables a urbanos (depósito de suelos).
	- Depósito de residuos grupo V	5	1	5	Almacenamiento de equipos fuera de uso hasta su retirada.
	- Depósito de residuos peligrosos	3	1	3	Almacenamiento de productos tóxicos o contaminantes hasta su retirada.
	- RAEE	3	1	3	Residuos de aparatos eléctricos y electrónicos, y almacenaje de pilas y acumuladores hasta su retirada.
	- Lavado de camas y equipamiento reparado	10	1	10	Con diferenciación entre zona de lavado y zona de secado.
	- Limpieza	5	1	5	
TOTAL Mantenimiento					Superficie útil en m2: 158

ÁREAS DE SERVICIOS GENERALES					Central de seguridad
Zona	Local	Área (m2)	Uds.	Total (m2)	Observaciones
1. Área técnica	- Central de seguridad	15	1	15	Monitores de videovigilancia.
	- Central de incendios y de GTC	8	1	8	Esta sala debe ubicarse de tal modo que se asegure la presencia continua de personal.
	- Armario	3	1	3	
2. Área de personal	- Despacho	8	1	8	
	- Aseo - vestuario	4	1	4	Con ducha.
TOTAL Central de seguridad					Superficie útil en m2: 38

ÁREAS DE SERVICIOS GENERALES					Central de residuos
Zona	Local	Área (m2)	Uds.	Total (m2)	Observaciones
1. Área técnica	- Almacenamiento exterior residuos grupo I	0	1	0	La configuración de esta zona estará en relación con la dinámica y la frecuencia de recogida de los residuos por parte del gestor autorizado. No se contabiliza en el total de superficie del área por tratarse de espacio en exterior del edificio, si bien debe preverse al menos 20 m2. El centro deberá considerar la necesidad de la presencia de este local en el área, en relación con el volumen de generación de estos residuos y con la frecuencia de la retirada de los recipientes por un gestor externo.
	- Almacén de residuos grupo II	4	1	4	
	- Almacén de residuos grupo III	4	1	4	
	- Almacén de residuos grupo IV	4	1	4	
	- Almacén de reciclables	9	1	9	
2. Área logística	- Espera de contenedores	10	1	10	Para contenedores llenos en espera de salida a espacio de almacenamiento exterior. Esta retención debe estar ubicada lo más cerca posible de la salida de los contenedores al exterior del edificio, y su recorrido hasta el área de almacenamiento debe ser lo más corto posible y sin cruces con circulaciones limpias.
	- Retención de contenedores sucios	8	1	8	Carros ya vaciados, en espera de lavado.
	- Lavado de contenedores	8	1	8	Con zona de secado.
	- Retención de contenedores limpios	8	1	8	
TOTAL Central de residuos					Superficie útil en m2: 55

ÁREAS DE SERVICIOS GENERALES					Limpieza
Zona	Local	Área (m2)	Uds.	Total (m2)	Observaciones
1. Área de personal	- Despacho responsable	8	1	8	
	- Office	5	1	5	
2. Área logística	- Lavado de carros	6	1	6	
	- Almacén de equipos de limpieza	10	1	10	
	- Almacén de material de limpieza	6	1	6	
	- Almacén de productos lóxicos	3	1	3	
	- Lavado de útiles	6	1	6	Lavadora y secadora de tipo doméstico.
	- Depósito de sucio	4	1	4	
TOTAL Limpieza					Superficie útil en m2: 48

ÁREAS TÉCNICAS					Instalaciones
Zona	Local	Área (m2)	Uds.	Total (m2)	Observaciones
Área técnica	- Centro de transformación	15	1	15	
	- Sala de grupo electrogeno	20	1	20	Y cuadro de control/transferencia. Debe prestarse especial atención a la implantación del depósito de combustible.
	- Sala de CGBT	15	1	15	Y baterías de condensadores.
	- SAIs centrales	10	1	10	
	- Central térmica	50	1	50	Producción, acumulación y bombeo de a.c.s. Prever el recorrido y las dimensiones de los huecos de puerta para los equipos voluminosos (ej. acumuladores).
	- Soplante y cuadro transporte neumático	20	1	20	
	- Central de vacío	8	1	8	
	- Central de oxígeno	8	1	8	
	- Central de aire medicinal	8	1	8	
	- Sala hídrica	10	1	10	Grupos de bombeo de agua fría y contra incendios.
	- Producción de agua enfría	0	1	0	Ubicación prevista en la cubierta del edificio.
	- Equipos de climatización	0	1	0	Ubicación prevista en la cubierta del edificio.
	- Informática y comunicaciones	10	1	10	Armario central de comunicaciones, y SAIs de Informática.
	- Central de telefonía	6	1	6	
TOTAL Instalaciones					Superficie útil en m2: 180
TOTAL PROGRAMA FUNCIONAL:					Superficie útil en m2: 6.794
					Coefficiente sup.construida/programada (*): 1,88
					Estimación superficie construida necesaria en m2: 11.414
(*) Coeficiente de corrección que incluye las zonas no contempladas (pasillos, distribuidores, etc.) en la programación de la superficie de uso asistencial y apoyos. Se trata de un coeficiente meramente orientativo sobre la superficie construida necesaria para dar cobertura a la relacionada en el programa funcional de locales. La superficie construida definitiva dependerá del diseño arquitectónico.					

Anexo 2

PLAN DE NECESIDADES MODELO PARA CENTRO DE ATENCION A PERSONAS CON DISCAPACIDAD

NUEVO CAMP

PLAN DE NECESIDADES - NUEVO CAMP LA CUESTA	
PERSONAS USUARIAS DE AT. RESIDENCIAL	50
PERSONAS USUARIAS DE AT. DIURNA	20
INDICACIONES GRALES (a tener en cuenta en las instalaciones del centro)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tener en consideración que el 50%-75% de las personas usuarias pueden requerir de silla de ruedas para su movilidad ▪ Espacios amplios y luminosos ▪ Puertas y pasillos amplios ▪ Suelos antideslizantes ▪ Acristalamiento y espejos irrompibles ▪ Acristalamiento aislante (térmico y acústico) ▪ Equipamiento sólido y robusto / que no implique peligrosidad / con perfiles redondeados o sin aristas / Los materiales deberán ser antimanchas y de fácil limpieza ▪ Puertas de habitaciones y aulas/zonas de rehabilitación, con ojo de buey ▪ Mobiliario de oficina ergonómico ▪ Hilo musical y megafonía disponible en cualquier estancia del centro ▪ Dispositivos de seguridad ▪ A medida que se vaya desarrollando el Proyecto, el equipamiento de cada espacio se irá detallando
RECEPCIÓN	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habilitar zona administrativa con dos puestos de trabajo ▪ Disponer de sala de espera amplia ▪ Zona habilitada para almacenar documentación y material de oficina con armarios archivadores ▪ Centralita con manos libres y portero con cámara
ENTRADA DE VEHÍCULOS / APARCAMIENTO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Opuesta a la zona de atención a la persona usuaria ▪ Disponible para el personal, familiares, visitas y proveedores
COCINA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ** Descripción de equipamiento estimado, en documento adjunto ▪ Espacios que permitan ofrecer la prestación directamente desde el centro
LAVANDERÍA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona aislada e insonorizada

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ventilación adecuada ▪ ** Descripción de equipamiento estimado, en documento adjunto
LENCERÍA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ubicar el espacio en la zona residencial cercana a las habitaciones ▪ Disponer de espacios individuales para la organización
ALMACÉNES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Para el material de uso en las zonas exteriores (huerto, zona deportiva,...) ▪ Para sillas de ruedas ▪ Para ayudas técnicas (colchonetas, cuñas,...) ▪ Para limpieza ▪ Para cocina ▪ Para lavandería ▪ Para material de aseo / pañales ▪ Para el área educativa y de fiestas ▪ Para mantenimiento / herramientas
ZONAS EXTERIORES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Disponibilidad de zonas abiertas y otras techadas ▪ Zona deportiva ▪ Huerto / Invernaderos ▪ Espacio para el cuidado de animales
OFFICE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Disponibilidad de 2 zonas habilitadas para el descanso del personal, una de las zonas ubicada en el área residencial, y otra en el área de atención diurna
COMEDOR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Espacios amplios, considerando que se establecerán dos turnos de comedor ▪ Armarios empotrados para menaje
ZONA DE HABITACIONES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aproximadamente el mismo número de habitaciones individuales que dobles (18 habitaciones dobles y 14 individuales) ▪ Cada habitación dispondrá de un baño compartido con la habitación adyacente ▪ Camas articuladas en cuatro planos ▪ Armarios empotrados con cerradura

	<ul style="list-style-type: none"> Habilitar en la zona exterior a las habitaciones, espacios amplios con mobiliario de descanso
BAÑOS PERSONAS USUARIAS (para zona residencial y zona diurna)	<ul style="list-style-type: none"> Habilitar los diferentes espacios teniendo en cuenta la intimidad de la persona Zonas habilitadas para: Cambios en Camillas / WC / Duchas / Duchas para camillas hidráulicas / Lavabos Adaptaciones necesarias como asideros y mobiliario con adaptaciones necesarias para personas que usan silla de ruedas ** Descripción de equipamiento estimado, en documento adjunto
BAÑOS (otros)	<ul style="list-style-type: none"> Baños habilitados para el personal y otros destinados a las visitas Los baños del personal dispondrán de lavabos, WC, duchas, habitáculos para el cambio y zona de taquillas
SALA DE ESTAR / TV	<ul style="list-style-type: none"> 2 espacios amplios, uno para el área de atención diurna y otra ubicada en la zona de atención residencial, habilitado para la atención de 20 personas aproximadamente en cada uno.
SALÓN DE ACTOS	<ul style="list-style-type: none"> Zona amplia que permita la celebración de fiestas y actos. Con separadores móviles, para diferenciar en determinadas situaciones varias zonas
SALA DE REUNIONES	<ul style="list-style-type: none"> Espacio habilitado para dar cabida a 15 personas aproximadamente
AULAS / ZONAS DE REHABILITACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> 6 aulas, cada una con una capacidad máxima de 12 personas usuarias Armarios / taquillas para disponer del material de trabajo de las personas usuarias Disponibilidad de algunas aulas que tengan acceso directo a zonas exteriores
AULA ESPECIFICA	<ul style="list-style-type: none"> Para poder abordar posibles alteraciones conductuales
AULA DE AVD	<ul style="list-style-type: none"> Espacio habilitado con mobiliario mínimo para la simulación de una pequeña vivienda (cocina, baño, cama,...) y con armario empotrado para el almacenaje de material
AULA DE INFORMÁTICA	<ul style="list-style-type: none"> Zona habilitada para 6 puestos
DESPACHOS	<ul style="list-style-type: none"> Disponibilidad de un despacho por cada profesional técnico de las diferentes áreas (psicológica, médica, enfermería, trabajo social, terapia ocupacional, logopedia). Ubicados en la zona de rehabilitación del centro. Despacho habilitado con tres puestos de trabajo destinado a la coordinación del personal asistencial, registro de incidencias del personal educador y cuidador. Estos despachos se encontrarán cercanos a la zona de rehabilitación de las personas usuarias. El despacho de la dirección se encontrará cercano a la zona de recepción / área administrativa

	<ul style="list-style-type: none"> El espacio de oficina de fisioterapia, y el de psicomotricidad, se encontrarán en sus respectivas áreas de trabajo (Gimnasios) El despacho destinado al área médica, y el destinado a enfermería, se encontrarán próximos y cercanos a la habitación especial reservada a personas que estén inmersos en algún proceso que requiera atención más personalizada
AREA SANITARIA	<ul style="list-style-type: none"> Los despachos habilitados para el/la médico, y enfermero/a, dispondrán además de una zona para la colocación de una camilla para llevar a cabo las revisiones de las personas que así lo requieran. La zona de farmacia se encontrará en el despacho destinado a enfermería. Habilitar una habitación especial reservada a personas que estén inmersas en algún proceso que requiera atención sanitaria más personalizada (aerosolterapia,...) y donde puedan quedar dispuestas 2 camas y dos sillones. Se encontrará cercana a los despachos de esta área Disponer además de un control de enfermería en la zona residencial ** Descripción de equipamiento estimado, en documento adjunto
GIMNASIOS	<ul style="list-style-type: none"> 1 Espacio de trabajo para Psicomotricidad 1 Espacio de trabajo para Fisioterapia ** Descripción de equipamiento estimado, en documento adjunto
HIDROTERAPIA	<ul style="list-style-type: none"> ** Descripción de equipamiento estimado, en documento adjunto
SALA DE ESTIMULACIÓN MULTISENSORIAL	<ul style="list-style-type: none"> Espacio amplio e insonorizado

