

**ESTUDIO.-**

**“ MEJORA DE LAS INSTALACIONES DE LA RESIDENCIA  
SOCIOSANITARIA MARÍA AUXILIADORA”**

**SITUACIÓN.-**

Calle Rafael Clavijo García, N° 11

**MUNICIPIO.-**

Villa de Arafo

**PROMOTOR.-**

Ilustrísimo Ayto. Villa de Arafo

## **CONTENIDO DE LA MEMORIA**

**1°.- ANTECEDENTES**

**2°.- OBJETO**

**3°.- SITUACIÓN**

**4°.- ESPACIOS-ESTANCIAS QUE COMPONENEN EL C. GERIÁTRICO**

**5°.- MEJORAS A REALIZAR**

**6°.- IMPACTO AMBIENTAL DE LAS OBRAS. COMENTARIOS.-**

**7°.- PLAZO DE EJECUCIÓN**

**8°.- EXPROPIACIONES Y SERVICIOS AFECTADOS.**

**9°.- OBRA COMPLETA.**

**10°.- PRESUPUESTO**

**OBRAS DE MEJORA DE LAS INSTALACIONES DE LA RESIDENCIA SOCIOSANITARIA “MARÍA AUXILIADORA”, SITA EN LA CALLE RAFAEL CLAVIJO GARCÍA, EN EL CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE LA VILLA DE ARAFO Y PROMOVIDA POR EL ILTMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ARAFO.**

**ABRIL 2.008.-**

# - MEMORIA -

## 11.- ANTECEDENTES

Por la presente se procede a realizar la redacción del estudio técnico de las Obras de Mejora de las Instalaciones de la Residencia Sociosanitaria (Geríátrica) María Auxiliadora, de este municipio, con la intención de que sirva de base para la petición de las oportunas subvenciones y ayudas necesarias para su ejecución.

El mencionado estudio abarca las diferentes unidades de obra relativas a la mejora de las condiciones de evacuación y emergencia, creación de una nueva área de enfermería, mejoras de las duchas de los baños para evitar obstáculos en la entrada y salida a las mismas, así como para finalizar, reforzar el cerramiento exterior perimetral de la parcela.

## 21.- OBJETO

El presente estudio, relativo a la Mejora del Centro Geriátrico, está formado por los siguientes apartados:

### 2.1.- Memoria.

En ella se detallan los diferentes espacios, que componen el Centro Geriátrico, motivo de Dotación y Equipamiento.

### 2.2.- Documentación Gráfica.

La documentación gráfica está formada por el plano de la parcela donde se aprecia la ubicación del edificio en el interior de la misma, planos de plantas donde se aprecia la distribución interior y un plano de situación donde se observa su ubicación con respecto al casco urbano.

### 2.3.- Mediciones y Presupuesto.

En el apartado de mediciones y presupuesto se especifican las diferentes partidas que componen las dotaciones y el equipamiento, precios unitarios a aplicar y el presupuesto total de contrata de dicho suministro.

## 31.- SITUACIÓN.

El Centro Geriátrico está situado en el interior de una parcela sita en la C/. Rafael Clavijo

García N1 11, de este término municipal.

Para mejor aclaración de su ubicación dentro del municipio, se adjunta en la documentación gráfica el correspondiente plano de situación.

## **41.- ESPACIOS Ó ESTANCIAS QUE COMPONEN EL CENTRO GERIÁTRICO.**

Los diferentes espacios que componen el Centro Geriátrico en su conjunto, se pueden apreciar en los planos de planta que se adjuntan al presente estudio y en términos generales la edificación, está formado por tres plantas, situadas a nivel semisótano, planta baja y planta alta.

En planta semisótano, los espacios más significativos son los siguientes:

- Lencería y planchado.
- Cámaras frigoríficas.
- Economato.
- Sala mortuoria y servicios anexos.
- Espacio de personal.
- Espacios de maquinaria e instalaciones.
- Cuarto de basuras.

En planta baja, los espacios más significativos son los siguientes:

- Salón principal.
- Sala de T.V.
- Biblioteca.
- Espacios de dirección, recepción y administración.
- Vestíbulo central y accesos.
- Aseos, masculinos y femeninos.
- Comedor y cocina, incluso servicios.
- Zona de rehabilitación y fisioterapia.
- Despacho médico y anexo.
- Porche cubierto (zona de trabajos manuales)

En planta alta, los espacios más significativos son los siguientes:

- Habitaciones con servicio.
- Vestíbulo y recepción y control.
- Espacios del vigilante, incluso servicios y botiquín.
- Baños geriátricos y salas de oficio.

En planta cubierta, los espacios más significativos son los siguientes:

- Caja de Escalera.
- Cuarto de Bomba de Calor.

## 51.- MEJORAS A REALIZAR.

Por la presente se procede a realizar la redacción del estudio técnico de las Obras de Mejora de las Instalaciones de la Residencia Sociosanitaria (Geriátrica) María Auxiliadora, de este municipio, con la intención de que sirva de base para la petición de Subvenciones en el Ejercicio 2.008.

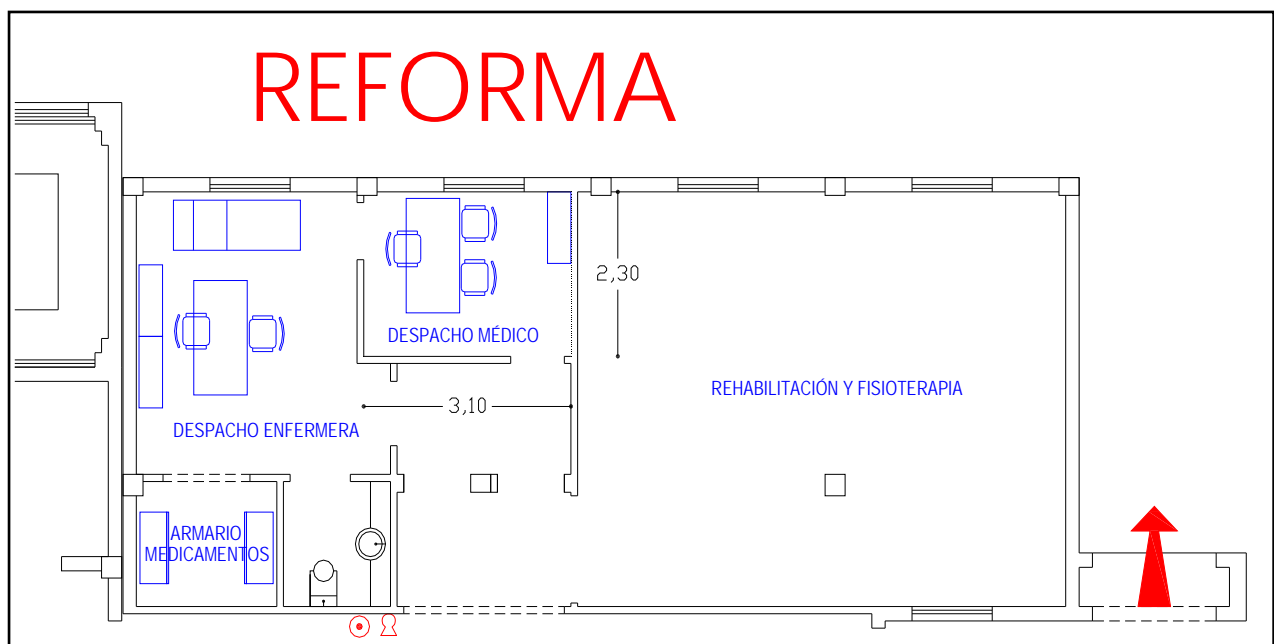
**En planta baja, los espacios más significativos donde se pretende actuar son los siguientes:**

- En la planta baja junto al despacho médico y el local de Rehabilitación y Fisioterapia, se pretende acondicionar un nuevo local ó despacho, pensando en localizar en el mismo el despacho médico, mientras que el actual, pasará a despacho de enfermera, ya que se demanda su localización centralizada con el resto

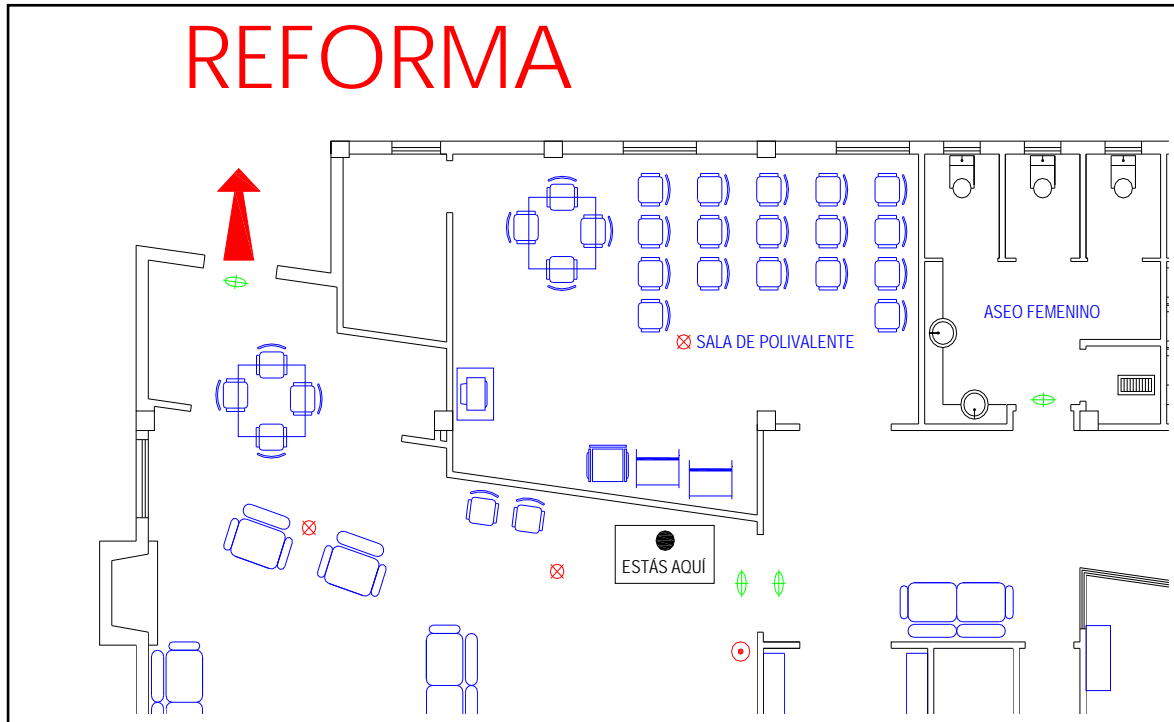


de especialistas. Dada las características de la zona, las obras parecen mínimas, ya que se aprovecharían las instalaciones existentes, como utilizando un cerramiento tipo “pladur”, las obras a realizar son poco molestas y no generan gran cantidad de escombros.

- Así mismo, en una zona del actual despacho médico, sin uso actualmente, se pretende localizar, realizando prácticamente obras de carpintería, el Armario de Medicamentos, espacio este que parece el más adecuado, dado sus dimensiones, como localización y dificultad para acceder al mismo a personal no autorizado.



- En esta planta, también se pretende, la eliminación de dos puertas de aluminio que obstaculizan el paso fluido de una salida de emergencia, puesto que una de ellas, tiene el sentido de apertura, en contra del sentido de circulación y la otra, debe ser sustituida por una puerta de emergencia, de fácil maniobra.
- Y para finalizar, se ha planteado una pequeña obra de reforma en esta planta, consistente



Al espacio localizado junto al Salón como a la antigua Sala de Televisión, se le cerrará el acceso desde el salón y se abrirá un hueco hacia dicha Sala de Televisión, para reconvertirlo en Almacén ó Trastero, y poder adaptar dicha Sala de Televisión a Sala Polivalente, que englobe y permita desarrollar más actividades.

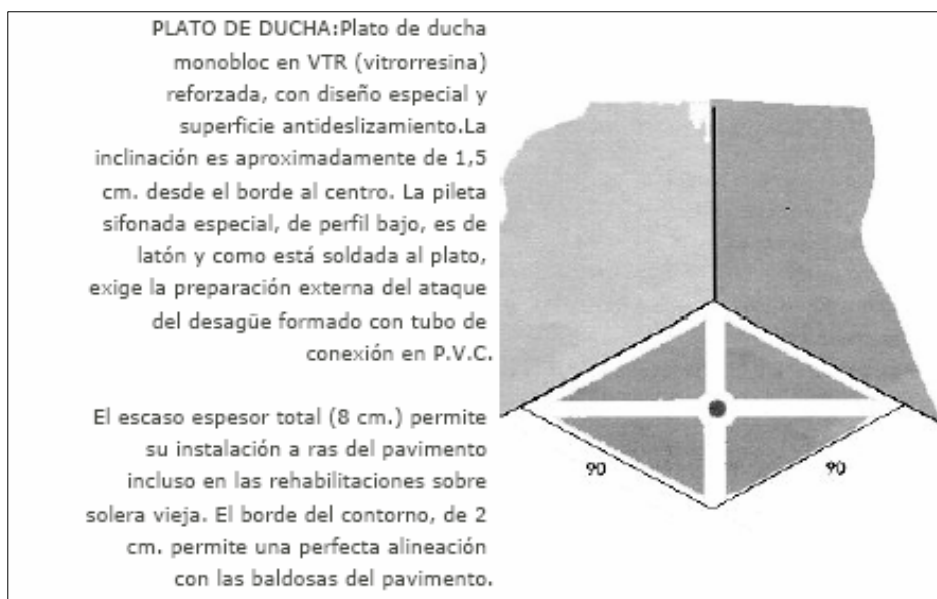
Así mismo, se ha planteado la posibilidad de adaptar el hueco existente en un lateral del Salón, hoy un gran ventanal, para reconvertirlo en Salida de Emergencias, eliminando la carpintería existente y habilitando el hueco para una puerta de fácil maniobra que favorezca la evacuación del recinto y por supuesto del centro.

**En planta alta, los espacios más significativos donde se pretende actuar son los siguientes:**

- Reforma de todos los baños de las habitaciones, puesto que es necesario eliminar los platos de duchas actuales, y realizar unos platos de duchas de fábrica, para que el acceso sea libre y sin obstáculos. Para estas obras se hará necesario eliminar el plato de ducha existente, como impermeabilizar toda la superficie horizontal del baño, previa a la colocación nuevamente de un pavimento antideslizante con pendiente hacia el punto de evacuación, evitándose con ello posibles fugas muy molestas a corto plazo. Así mismo se aprovecharán las presentes obras para canalizar el cableado de los puntos de luz de los espejos conforme a lo prescrito en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, y sus instrucciones complementarias, R.D. 842/2002, de 2 de agosto.

En este sentido señalar que la zona efectiva mínima de uso en la ducha será de 1.20 m. de profundidad y 0.80 m de ancho, quedando su base enrasada con el pavimento colindante, con una corriente adecuada hacia el sumidero que será sifónico y de gran absorción. Se dispondrá de grifería tipo teléfono. El pavimento se impermeabilizará con una membrana de P.V.C. ó similar, que subirá 30 cms por las paredes laterales y 1 metro por la zona de la ducha según establece el Decreto autonómico 63/2000 en su Anexo II A)1. apartado 1.1.2 Aseos y teniendo en cuenta lo indicado por CTE DB SU1, Seguridad frente al riesgo de caídas, que indica la clase de resbaladicidad en pendientes menores de 6 % y uso en mojado, que para el presente caso condiciona el tipo de suelo a clase 2.

Se ha estudiado la posibilidad de realizar las obras en función del siguiente modelo de plato de ducha, no obstante, dadas las obras a realizar y su costo, se ha desestimado.



- En cuanto a la problemática detectada de que las puertas de las habitaciones como tienen la apertura hacia el exterior, cuando se abren puertas de habitaciones enfrentadas, se obstaculiza totalmente el paso por dicho pasillo, y dado que la apertura hacia el interior de las habitaciones es imposible de acuerdo con el Decreto 227/1997, Reglamento de la ley 8/1995, de Accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, (Anexo 2-Edificación.E.2.2.4.Dormitorios en establecimientos de uso público), se ha planteado la sustitución de todas las puertas abatibles por puertas correderas, por lo que habrá que realizar algunos trabajos de albañilería, suprimiendo el ensanche actual del pasillo, en la zona de puertas. (para lo cual se realizarán trabajos en pladur, retirada de las hojas actuales de las puertas, retirada del pasamuros existente en el pasillo, colocación de puertas correderas vistas, así como los consiguientes revestimientos y acabados)
- Así mismo, se plantea el trastejado de la cubierta de tejas del Anexo a Comedor, puesto que presenta gran cantidad de tejas sueltas, así como se procederá a la revisión de la impermeabilización.

**En planta sótano, el espacio más significativo donde se pretende actuar es el siguiente:**

- Así mismo, se ha planteado transformar el hueco principal de salida exterior compuesto de puerta abatible de dos hojas con reja exterior, para reconvertirlo en Salida de Emergencias, eliminando la carpintería existente y habilitando el hueco para una puerta de fácil maniobra que favorezca la

evacuación de dicha planta.

**En planta cubierta, el espacio más significativo donde se pretende actuar es el siguiente:**

- En la planta de cubierta, en el local donde se localiza el acumulador de agua caliente, se pretende sustituir la puerta de cerrajería por una puerta de aluminio, evitándose con ello que las posibles y ocasionales fugas de agua dañe dicho elemento de carpintería.

**En la zona de jardines, se pretende realizar la siguiente mejora:**

- Colocación de barandillas en la escalera de jardín que desciende desde la planta baja a la zona de estacionamiento de la parcela.

- Refuerzo del cerramiento tipo malla existente, mediante la colocación de un perfil metálico en “L” ó en “T”, que anclado a la coronación del muro ó base del cerramiento, se le realicen una serie de orificios o perforaciones que permitan la sujeción y atado del cerramiento en su parte inferior, puesto que en algunos puntos da la sensación de un espacio libre ó vacío entre el vallado y los límites de la parcela. Así mismo, se realizarán en todo el perímetro del cerramiento, más puntos de atado de la malla a la estructura horizontal rigidizadora compuesta de alambre,



utilizando en los casos que se consideren necesarios pletinas perforadas, soldadas a los tubos verticales, para realizar una mayor acción de atado.

- En la zona ajardinada dentro del recinto señalar que las barandillas localizadas no tienen protección en su base, debiéndose colocar, como mejor opción dado el presente caso, una pletina metálica de 10 cms, situada a 5 cms del suelo. Tal como indica el Decreto 227/1997, Reglamento de la ley 8/1995, de Accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. (Anexo 1-Urbanismo.U.1.2.Normas de los elementos comunes)

**En zona exterior, se pretenden realizar las siguientes mejoras:**

- Se pretende colocar en la acera exterior del Centro, una barandilla de aproximadamente un metro de alto que bordeando la misma, transcurra desde la puerta de acceso y salida del Centro, hasta el paso de peatones que se localiza a cota superior, con dicha medida pretendemos evitar que los vehículos puedan ocupar la acera, como al mismo tiempo, evitamos que algunos de los usuarios en sus salidas del centro, puedan dar algún mal paso y bajen a la vía, que es una de las más usadas, por tratarse de una de las salidas preferentes del casco.
- Se realizará la mejora de un tramo de un camino agrícola existente en la parte trasera del Centro Geriátrico, que es el lugar, en el que desembarca una rampa que compone la salida de emergencia del centro, con lo que se intenta acondicionar un acceso rodado a dicha salida de emergencia.



Las diferentes unidades que componen el presente estudio, se encuentran perfectamente detalladas en el apartado del Presupuesto que compone el presente estudio.

## **6°.- IMPACTO AMBIENTAL DE LAS OBRAS. COMENTARIOS.-**

La presente obra se ha planteado con el objetivo de mantener en lo posible una consonancia con las edificaciones ya existentes y su entorno, para así evitar cualquier posible impacto.

Sin embargo, según la Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico (B.O.C. nº 92, de 23.07.90), en su Capítulo II, Categorías de evaluación a aplicar y más concretamente en su:

Artículo 5.- Por razones de la financiación. Se someterá a Evaluación Básica de Impacto Ecológico todo proyecto de obras y trabajos financiado total o parcialmente con fondos de la Hacienda Pública Canaria, salvo cuando se realización tenga lugar dentro de suelo urbano, o en aquellos en los que en el convenio o resolución que establezca la cooperación o subvención se exceptúe motivadamente.

**En este caso en concreto el suelo donde se ubican las obras en cuestión, se encuentra clasificado como Suelo Urbano: Equipamiento y Dotaciones: Uso Asistencial.**

**Por lo tanto y según lo anteriormente indicado el presente proyecto no tiene por que someterse a Evaluación Básica de Impacto Ecológico.**

## **7º.- PLAZO DE EJECUCIÓN**

Dada las características de las obras en cuestión, que permiten ser ejecutadas simultáneamente, se estima como plazo para la ejecución de las unidades de obra que componen el presente estudio el de **CINCO MESES** que empezará a contar desde la fecha del Acta de Comprobación del Replanteo de dicha obras.

## **8º.- EXPROPIACIONES Y SERVICIOS AFECTADOS.**

Las presentes obras se ejecutan en terrenos o edificios de propiedad municipal ó uso público, por lo que no se hace necesario ni la compra ni la expropiación de terrenos.

## **9º.- OBRA COMPLETA.**

Las obras una vez terminadas pueden ponerse en servicio, por lo que estimamos se trata de obras completas, susceptibles de entregarse inmediatamente al uso y servicio público; por lo que, y con el fin de asegurar una buena ejecución y posterior utilización, será obligatorio el cumplimiento de las Normas para el Control de Calidad exigidas en el Decreto 80/1.987, 7 de Mayo, del Gobierno de Canarias.

## **10º.- PRESUPUESTO.**

Asciende el Presupuesto de EJECUCIÓN POR CONTRATA DE LA TOTALIDAD DE LAS OBRAS, a la cantidad de: **CIENTO ONCE MIL CIENTO SIETE EUROS CON SESENTA Y UN CÉNTIMOS.**

Villa de Arafo a 7 de Abril de 2.008

EL ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL

Fdo.- Juan U. Hernández Hernández