

ANEXO 1

Análisis de alternativas y Plan de Viabilidad para un Centro Rural de Atención Diurna en Azagra - Navarra

Azagra - Navarra – Noviembre 2021



1. Anexo 1

- 1.1.- DESCRIPCIÓN
- 1.2.- RESUMEN PLAN DE INVERSIÓN TOTAL
- 1.3.- PROGRAMA DE NECESIDADES CENTRO DE DIA
- 1.4.- PROGRAMA DE NECESIDADES CLUB JUBILADOS
- 1.5.- DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS PARCELA

1. ANEXO 1

1.1. Descripción

ANTECEDENTES

El pasado mes de septiembre se hizo entrega del plan de viabilidad de un Centro de día para atención a personas mayores con o sin dependencia en la localidad de Azagra.

Las conclusiones otorgaban sostenibilidad al proyecto al conseguir un equilibrio económico y social entre diferentes variables que fueron tenidas en cuenta:

- Inversión
- Subvenciones y planes estratégicos del Gobierno de Navarra
- Necesidad y demanda de este tipo de servicios en Azagra y alrededores,
- Sistema de financiación de las plazas y servicios a ofertar,
- Creación de empleo

El Ayuntamiento de Azagra cuenta con un club de jubilados en un local arrendado al Arzobispado de Navarra.

El local tiene múltiples barreras arquitectónicas y apenas dispone de separación de espacios, por lo que la programación de actividades se ve limitada.

NUEVO PLANTEAMIENTO

Por estos motivos, se plantea la posibilidad de realizar un proyecto de inversión conjunto en una parcela de suficiente tamaño que de cobertura al Centro de día y al club de jubilados de Azagra.

Los beneficios son múltiples y pasamos a describir algunos de ellos:

- Nuevos locales con diseños adaptados a las necesidades de las personas que vayan a hacer uso de los mismos.
- Edificios sin barreras arquitectónicas
- Ahorro económico del contrato de alquiler
- Edificios diseñados para optimar la eficiencia energética
- Sinergias en el uso de ambos edificios en cuanto a instalaciones, mantenimiento, control de accesos, eficiencia en los horarios, etc....

1.2. Resumen plan de inversión total

En el informe de viabilidad elaborado para la construcción del centro de día, realizamos una estimación de la inversión total del edificio:

PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	451.147,94 €
GASTOS GENERALES (9%)	40.603,31 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	27.068,88 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA- CONSTRUCCION	518.820,13 €
HONORARIOS TÉCNICOS	41.486,33 €
TOTAL PRESUPUESTO	560.306,46 €
IMPUESTOS IVA 21%	117.664,36 €
TOTAL FASE CONSTRUCCIÓN	677.970,82 €
EQUIPAMIENTO + FURGONETA	100.000 €
TOTAL PROYECTO	777.970,82 €

Como se puede observar, el importe total del mismo se aproxima a los 800.000€.

Con el nuevo planteamiento del Ayuntamiento de Azagra, procedemos a realizar una estimación de la inversión total necesaria para construir un centro de día y un club de jubilados en la propia localidad.

TERRENOS

El Ayuntamiento tiene previsto realizar la compra de un terreno de 6.000 metros cuadrados de superficie valorado en 600.000€. Obviamente, para el uso planificado no se requiere todo el terreno adquirido, por lo que existirá un sobrante que podrá ser usado o vendido a terceros en un futuro.

El espacio necesario para construir el Centro de día ronda los 400 metros cuadrados de superficie útil, con una capacidad de 30 personas usuarias. Contará además con una zona exterior cubierta a modo de terraza de paseo.

El espacio necesario para construir el club de jubilados rondará los 350 metros cuadrados de superficie.

Ambos espacios deberán contar con zona exterior propia.

Estimamos un uso del terreno adquirido aproximado de 1.200m² – 1.500m².

URBANIZACIÓN

La urbanización de la parcela es necesaria para realizar la construcción, por lo que esta partida deberá incluirse en los pliegos que han de realizarse para el proyecto arquitectónico.

A efectos de coste, vamos a estimar una urbanización completa en la zona que se usará para Centro de día y Club de Jubilados, y una urbanización básica para el resto de la parcela.

- Coste urbanización parcela dotacional: 1.500m² x 100€/m²= 150.000€

- Coste urbanización resto de parcela: $4.500\text{m}^2 \times 50\text{€/m}^2 = 225.000\text{€}$
- Total coste urbanización= 375.000€

CONSTRUCCIÓN CLUB DE JUBILADOS

Para el cálculo de esta inversión usaremos un valor de construcción medio teniendo en cuenta que parte de las instalaciones van a ser compartidas con el Centro de día.

- Coste de construcción club de jubilados: $350\text{m}^2 \times 1.500\text{€/m}^2 = 525.000\text{€}$
- Equipamiento club: 75.000€

HONORARIOS ARQUITECTOS

- Coste de proyecto de urbanización y club de jubilados:
 - 5% PEM Urbanización: 18.750€
 - 7,5% PEM Construcción Club de jubilados: 39.375€

RESUMEN DE COSTES DE INVERSIÓN

CONCEPTO	PARTIDA	IMPORTE	SUBTOTALES
CENTRO DE DIA	CONSTRUCCIÓN	518.820	
	EQUIPAMIENTO	82.645	
	HONORARIOS ARQUITECTOS	41.486	
	IVA	135.020	777.971
SUELO	TERRENO	600.000	
	IVA	60.000	660.000
CLUB DE JUBILADOS	CONSTRUCCIÓN	525.000	
	EQUIPAMIENTO	75.000	
	HONORARIOS ARQUITECTOS	39.375	
	IVA	134.269	773.644
URBANIZACIÓN	URBANIZACIÓN	375.000	
	HONORARIOS ARQUITECTOS	18.750	
	IVA	82.688	476.438
		TOTAL	2.688.052

1.3. Programa de necesidades Centro de día

La distribución interior del Centro se ajustará a las exigencias del Gobierno de Navarra. Estas condiciones son exigidas para la concertación de plazas, por lo que se recomienda su ejecución desde la fase de obras.

El Centro deberá contar, al menos, con los siguientes espacios:

- Superficie útil de al menos 350-400 m².
- Doble puerta de acceso, automáticas, con apertura lateral y cierre de seguridad.
- Recepción con hall de entrada con espacio suficiente para la colocación de armarios roperos.
- Dos despachos para técnicos y dirección. Al menos uno de ellos tendrá acceso directo desde la zona de recepción para la atención a familias y visitas.
- Comedor con cocina integrada. Debe ser un espacio amplio, lo más diáfano posible y con espacio suficiente para el paso de carros y sillas entre las mesas. La cocina deberá contar con la mayor superficie de encimera posible sin obstáculos. Igualmente, espacios habilitados (tipo isla) para la realización de talleres de cocina. Deberá contar con espacio suficiente para almacenamiento de vajilla, cubertería, mantelería y demás enseres propios de un comedor y cocina de uso multitudinario. (90 m²)

Teniendo en cuenta la Normativa actual, se deberá tener en cuenta, además, las siguientes consideraciones:

- Tomas eléctricas, fontanería y desagüe para la instalación de fregadera, lavavajillas industrial, lavadora 9 kg aprox, mesa caliente, horno regenerador, armario refrigerador doble puerta, microondas, placa inducción y campana extractora.
- Zona de servicios que incluya: vestuarios, baños de personal, baños adaptados, al menos dos para hombres y dos para mujeres, una ducha geriátrica, almacén de sillas, almacén de productos y limpieza.
- Sala usos múltiple 1. Indicada para la realización de actividades varias según programación del Centro. (35 m²)
- Sala usos múltiple 2. Indicada para la realización de actividades varias según programación del Centro. Espacio suficiente para equipar con equipamiento para la realización de rehabilitación y fisioterapia. (20 m²)
- Sala usos múltiple 3 – sala de estar general. Espacio amplio, luminoso y diáfano. (80 m²)
- Sala de enfermería. Contará con toma de agua y espacio suficiente para puesto de trabajo y zona de atención a los usuarios.
- Zona de instalaciones: zona exterior cerrada para la ubicación de los equipos de instalaciones: centralita-rack telecomunicaciones, climatización, calefacción, caldera/termo ACS...
- Zona exterior protegida: destinada al paseo de los residentes y realización de actividades.

- Zona exterior abierta: contará con camino para el tránsito de residentes y zona ajardinada para la realización de distintos talleres.

Superficie general aproximada 400 metros cuadrados de zonas interiores.

1.4. Programa de necesidades Club de Jubilados

La distribución del Club de Jubilados se ajustará a las exigencias del Gobierno de Navarra.

Contará con, al menos, con los siguientes espacios:

- Superficie útil de al menos 300-350 m².
- Acceso mediante puerta abatible o corredera, ancho suficiente para silla de ruedas, con cierre de seguridad.
- Zona de entrada con espacio suficiente para la colocación de armarios roperos.
- Zona Bar-cafetería. Contará con zona de barra de bar y espacio para mesas y sillas.
- Cocina: tamaño medio para uso hostelería. Zona de cocción con plancha industrial, dos fuegos, horno y mesa fría. Espacio para almacenamiento de productos, tanto frescos como refrigerados/congelados. Fregadera industrial y lavavajillas con peana. Mobiliario y equipamiento necesario para el correcto funcionamiento de cocina de hostelería.
- Sala multiusos: sala de estar general. Espacio amplio, luminoso y diáfano (150 m²)
- Aseos y baños adaptados para hombres y mujeres. Dos de cada tipo.

Dado que se plantea la realización tanto del Centro de Día como del Club de Jubilados en la misma parcela, existen sinergias en el uso de ambos edificios que pueden ser compartidas para la mejora de la eficiencia en espacios, instalaciones y usos. Se plantean a continuación aquellas sinergias que se considera pueda estudiarse su unificación:

- *ACCESOS: un acceso principal y común con hall para ambos espacios. Desde este hall principal, se accederá posteriormente a cada uno de los centros interiormente. En todo caso, los accesos podrán diseñarse igualmente por separado.*
- *COCINA: ejecución de una cocina completa de uso industrial en el Club de Jubilados. Desde la misma, se podrá dar servicio al Centro de Día, el cual mantendrá únicamente el equipamiento básico para la realización de talleres de cocina.*

Esta cocina deberá contar con acceso directo al comedor del Centro de día sin acceder a espacios transitados de uso común de ambos centros.

- BAÑOS Y ASEOS: el Centro de Día debe contar con ducha geriátrica y baños adaptados, según Normativa vigente. Se plantea la posibilidad de unificar los baños adaptados y aseos para visitas en el hall principal de acceso común.
- CUARTOS DE INSTALACIONES: un único cuarto donde ubicar las diferentes maquinarias de instalaciones y desde el que se pueda controlar ambos Centros.
- ALMACEN: un único almacén para productos de limpieza y otros enseres que puedan ser posteriormente utilizados desde ambos centros independientemente.

1.5. Distribución de espacios de la parcela principal

La distribución de espacios dentro de la parcela adquirida no puede detallarse en este informe al carecer de información y detalles de la misma.

No obstante, se deberán tener en cuenta una serie de criterios:

- Tanto club de jubilados como Centro de día deberán estar en planta baja y no tener ningún tipo de barreras arquitectónicas.
- El Centro de día contará con transporte adaptado, por lo que se debe tener en cuenta el fácil acceso al mismo.
- Ambos espacios pueden ser ampliables en el futuro verticalmente, por lo que debemos contemplar este hecho de cara a la solución arquitectónica a adoptar, incluyendo posibles espacios para escaleras y/o aparatos elevadores.