MEMORIA
ENFOQUE LEADER



RESIDENCIA Y CENTRO DE DÍA PARA PERSONAS MAYORES

“Residencial El valle de las Palas”

Ctra. de Tallante a Las Palas, km.3 -
30334 Las Palas

RESIDENCIA EL VALLE DE LAS PALAS

Región de Murcia
GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE
Unión Europea
Fondo Europeo Agrícola de Desarrollo Rural
Europa invierte en zonas rurales
LEADER
Campoder
ASOCIACIÓN PARA EL DESARROLLO RURAL

"Residencia El Valle de Las Palas"



SUMARIO

1. JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO
2. ENTORNO
3. PROYECTO DE INVERSIÓN
4. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES
5. FINANCIACIÓN



1. Justificación del Proyecto



TIPOLOGÍA:
"Residencial El Valle de las Palas"
SITUACIÓN: Ctra. de Tallante a Las Palas, km.3
30334 Las Palas
PROMOTOR: Residencial El Valle de Las Palas S.L.

Figura jurídica

Residencial El valle de Las Palas, S.L. es una nueva sociedad cuya actividad se inició en Enero de 2012 a efectos de solicitudes y tramitación administrativa ya que en dicha fecha no se había realizado actividad alguna y tampoco tenía empleados a su cargo.

Titulación, formación y experiencia de sus promotores

Dña. Mª Ángeles Sánchez Pérez, promotora y accionista de la sociedad, es diplomada en enfermería desde el año 2000. Con **amplia experiencia** en los sectores de atención primaria, unidades de geriatría y geronto-psiquiatría, del Servicio Murciano de Salud. Además de recibir formación específica en enfermería geriátrica, se ha documentado ampliamente en la bibliografía existente del sector de asistencia a la tercera edad.

Don José Pagán Torres, promotor y accionista de la sociedad, es diplomado en ingeniería desde el año 1986.

Ha desarrollado diversas y variadas facetas en la empresa privada, que van desde control de producción, mantenimiento, compras, marketing, hasta su última etapa realizando la función de Gerente.

Además, como formación complementaria, ha realizado un amplio listado de cursos reglados afines a las actividades realizadas en cada momento, entre los que destaca el Máster MBA en Dirección y Administración de Empresas impartido por la Escuela de Negocios de la Región de Murcia.

Asociación profesional del sector

ADERMUR (Asociación de la Dependencia Región de Murcia), es la asociación que integra a los centros de servicios socio-sanitarios y asistencias en sus diferentes modalidades, de reciente creación, que en la actualidad aglutina a 15 centros residenciales.

Residencial El Valle de Las Palas, S.L., forma parte de la citada asociación.

La empresa "Residencial El Valle de Las Palas, S.L." en adelante "El Valle de Las Palas", ubicada en **Las Palas, término municipal de Fuente Álamo**, es una **iniciativa privada** que nace de la inquietud de sus promotores, en un entorno social cambiante ante la frontera de la vejez, donde se requiere adaptabilidad y flexibilidad para ofrecer servicios acordes a las necesidades de las personas susceptibles de necesitarlos.

El Valle de Las Palas, es una compañía centrada en la prestación de servicio asistencial socio-sanitario y técnico a personas de la tercera edad en la que se unifican los conceptos de hogar y atención socio-sanitaria. La especialización de su personal permite tratar a los usuarios en función de su grado de dependencia, potenciando la actividad tanto mental como motora a fin de lograr que su evolución sea lo más lenta posible y que disfrute de una mejor calidad de vida durante un mayor plazo de tiempo.

En ella se garantiza la **calidad del servicio** mediante la estructura organizativa presentada, los recursos humanos, los medios materiales y técnicos adecuados.

Sus promotores aunando sus conocimientos y experiencias, ven la oportunidad de crear una empresa, que de un servicio complementario a la población donde ellos mismos residen, en la que detectan la necesidad de cubrir una nueva área, orientada a las personas mayores en situación de dependencia, para ofrecerles bienestar y calidad de vida.

Asistimos a un **creciente envejecimiento de las poblaciones de los países desarrollados**, fenómeno demográfico al que no es ajena nuestra comunidad autónoma. Este envejecimiento de la población, y de un modo muy especial el aumento de la franja de edad de mayores de 80 años, conlleva relevantes repercusiones de diversa índole.

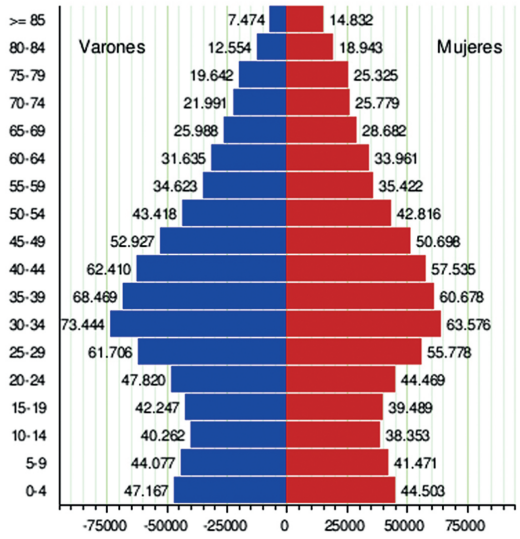


La realidad de nuestro país señala que la provisión de cuidados a la persona mayor dependiente proviene fundamentalmente de la red informal, donde la familia "especialmente las cuidadoras de género femenino" desempeña un papel primordial. Sin embargo, las actuales previsiones indican un debilitamiento de esta red de cuidados, circunstancia que viene provocada por varios factores: el cambio en el rol social de la mujer, el envejecimiento y aumento de la fragilidad de los cuidadores, así como el estrés del cuidador/a habitualmente generado por una situación de cuidados larga e intensa y a menudo dificultosa en **ausencia de un apoyo adecuado**.

En los dos cuadros reseñados, podemos comprobar como ha evolucionado la sociedad española desde **1900 a 2007**.

Distribución por edad de la población española (1900)	
Grupo de edad	%
0 a 14 años	33,52%
15 a 29 años	24,36%
30 a 44 años	19,24%
45 a 59 años	13,94%
60 a 74 años	07,51%
75 años y más	24,36%

Distribución por edad de la población española (2007)	
Grupo de edad	%
0 a 14 años	14,34%
15 a 29 años	19,74%
30 a 44 años	25,30%
45 a 59 años	18,92%
60 a 74 años	13,53%
75 años y más	08,18%



Observando la **pirámide demográfica de La Región de Murcia** comprobamos que sigue un patrón similar a la evolución de la población del País, en la que la base se estrecha, por la reducción de la natalidad, la zona intermedia ensancha considerablemente, y el vértice amplia su base. Esta **evolución** nos llevará a una Pirámide Demográfica en forma de Barril, en primera instancia en la que los dos extremos del "barril son iguales", para evolucionar a una pirámide invertida en la que la población va envejeciendo paulatinamente, debido al descenso de la natalidad y sobre todo a una mejora en la calidad de vida, servicios sanitarios, etc. lo que aboca en una **esperanza de vida** aún mayor.



Centrándonos en la **ubicación del proyecto** desarrollado, "El Municipio de Fuente Álamo", si establecemos un radio de 10 Km, con centro en el mismo Municipio, obtenemos las siguientes poblaciones con sus correspondientes habitantes (según censo de 2008):

Fuente Álamo	15.193	Las Cuevas de Reyllo	981
Las Palas	1.545	Balsapintada	1.477
Los Cánovas	530	El Estrecho	436
La Pinilla	455	Los Almagros	387
El Escobar	282	Valladolises	672

Estas poblaciones suman un total de 21.958 habitantes, por tanto el 10% de la población supera los 70 años. En este área determinada habría 2.958 personas mayores de 70 años y susceptibles de requerir los servicios de centros de mayores, bien sea residencia o centro de día. Si ampliamos el radio a 30 Km. nos encontramos con las siguientes poblaciones y sus respectivos habitantes (según censo de 2008):

Baños y Mendigo	545	Lobosillo	3.302
Corvera	2.271	Tallante	359
Los Puertos de Sta.B	222	La Aljorra	4.447
La Magdalena	122	San Isidro	111
El Albujón	2.995	Pozo Estrecho	4.944
Los Martínez del P.		1.392	

Estas poblaciones suman un total de 20.710 habitantes, por tanto el 10% de la población supera los 70 años. En este área determinada habría 2.071 personas mayores de 70 años y susceptibles de requerir los servicios de centros para personas mayores.

Es decir en un área de 30 Km a la redonda habría 5.029 personas a las que dirigirse para ofrecer los servicios del centro, **en la cual no existía este tipo de servicio**, amén de otras poblaciones próximas y de la posible concertación a tramitar con el **"IMAS"** para plazas requeridas por la Consejería de Sanidad y Política Social.





Objetivos del proyecto

a) Generales

La misión en este proyecto de trabajo es: **Proporcionar una atención global** que, de forma integral, responda a las necesidades de cuidados sociales, sanitarios, culturales, funcionales, psicológicos, y espirituales, mediante la oferta de un abanico de servicios, que a la vez que persiguen el mayor nivel de calidad, se realicen respetando la autonomía y dignidad de la persona.

Los **valores** que enmarca la aplicación del modelo son:

- Prevalencia de la **autonomía**.
- Salvaguarda de la dignidad.
- Respeto a la intimidad.
- Trabajo en equipo.
- Individualidad en la atención.
- Flexibilidad en la atención.
- Concepción integral del usuario.
- Búsqueda del desarrollo personal.
- Perseguir el confort.

El modelo está basado en el respeto del proyecto individual del usuario como elemento de búsqueda de calidad de vida. En este contexto la voluntad del usuario y familiares es un referente fundamental en las intervenciones del servicio.

Sólo mediante el respeto a la dignidad, intimidad e intervención integral de la persona podemos obtener un servicio ajustado a las demandas de los usuarios. El **trabajo en equipo** de los profesionales asegura una intervención coordinada que bajo un mismo prisma consiga el confort y la satisfacción en el servicio percibido por el residente.

El **modelo asistencial** debe ser dinámico y flexible de atención integral y global, para poder atender de forma adecuada todas las necesidades biopsico-sociales, en continuo cambio de esta población de usuarios.

El enfoque filosófico se sustenta en:
Autonomía y dignidad en la vejez.

- Asegurar que todos los mayores, y sobre todo los más vulnerables reciban una atención de calidad.
- Potenciar la autonomía y libertad individual.
- Respeto y calidad de trato a los mayores.
- Calidad de vida.
- Salvaguardar la voluntad y decisión individual.
- Humanización por encima de tecnología.
- Evitar el dolor y el sufrimiento innecesario.
- Nunca ageismo e infantilización del mayor.
- Respeto a la intimidad.
- Muerte digna.



b) Específicos

Dentro de las instalaciones ejecutadas, "El Valle de Las Palas" ofrece los servicios de Residencia permanente o temporal, y/o servicios de Centro de Día, asistencia continua o parcial.

La **finalidad** de "EL Valle de Las Palas", es atender de forma integral a los usuarios, proporcionándoles servicios individualizados que les permitan promover la salud, ambiente afectivo-familiar y socio-cultural mediante el uso de programas, actividades y áreas de trabajo que interactúan para conseguir tal fin.

Residencia

Se define como, **un centro gerontológico, de desarrollo personal y atención socio sanitaria interdisciplinar, en el que viven temporal o permanentemente personas mayores dependientes o con necesidades sociales.**

Es un recurso social de derecho, especializado, con carácter de universalidad e igualdad, y por tanto a disposición de personas mayores que por su situación de dependencia y/o necesidad social, requieran de la atención que ofrece en sus modalidades asistenciales.

Estancia permanente: Modalidad general que ofrece alojamiento y atención integral individualizada de forma continua y con carácter indefinido.

Estancia temporal: Ofrece alojamiento y atención integral individualizada de forma temporal, sin duración mínima y con una duración máxima establecida previamente en común acuerdo.

Servicios ofertados

Servicios asistenciales:

- Alojamiento.
- Manutención.
- Lavandería.
- Limpieza de dependencias.
- Mantenimiento de instalaciones.
- Conserjería (información, telefonía y correspondencia)

Servicios socio sanitarios:

- Atención médica
- Cuidados de enfermería
- Asistencia en AVD
- Fisioterapia
- Terapia Ocupacional
- Atención Psicológica
- Atención social

Además el centro, facilita otros **servicios sociales complementarios** en función de la demanda:

- Peluquería
- Podología
- Cafetería
- Etc.

Centro de Día en la residencia

El Centro de Día para mayores dependientes es un recurso social intermedio que se define como centro gerontológico socioterapéutico y de apoyo a la familia que durante el día presta atención a las necesidades básicas, terapéuticas y sociales de la persona mayor dependiente promoviendo su autonomía y una permanencia adecuada en su entorno habitual.

El **Centro de Día** está dirigido a personas mayores en situaciones de dependencia, física y/o psíquica, que cuenten con un apoyo social suficiente para permitir su permanencia en el medio habitual.

Se presta dos modalidades de asistencia, las cuales se establecen en el centro teniendo en cuenta tanto los motivos fundamentales como los objetivos prioritarios que persiga el uso del recurso ,el del apoyo familiar o la intervención terapéutica al usuario, así como las posibilidades organizativas del centro. Los usuarios accederán al Centro, según valoración del caso y consenso con el usuario y familia, bien durante un periodo de tiempo establecido previamente al ingreso o bien sin determinación del mismo.

Modalidades de asistencia:

1. Asistencia continúa: Los usuarios mantendrán una asistencia al centro diaria y durante la totalidad del horario de atención. Esta modalidad asistencial se reserva a los usuarios cuyo motivo de ingreso es prioritariamente el del apoyo a los cuidadores donde la valoración social haya detectado una situación de sobrecarga familiar importante.

2. Asistencia parcial: En esta modalidad asistencial los usuarios acudirán al centro existiendo flexibilidad tanto en la frecuencia de la asistencia como en el horario. Dicha asistencia se establecerá en el centro, consensuándose con el usuario y las familias, en función de la valoración efectuada por el equipo del centro, valorando tanto la situación familiar como las necesidades terapéuticas del usuario, y las posibilidades organizativas del centro.

Servicios ofertados en el centro de día

La cartera de servicios del centro orientada desde un enfoque de atención integral para personas mayores dependientes, cubre las necesidades personales básicas, terapéuticas y sociales.



Servicios básicos:

- Transporte
- Manutención
- Asistencia en las actividades básicas de la vida diaria (AVD)

Servicios terapéuticos:

- Atención social
- Atención psicológica
- Terapia Ocupacional
- Cuidados de salud

Además el centro, facilita otros **servicios sociales complementarios** en función de la demanda:

- Peluquería
- Podología
- Cafetería
- Servicio de atención de fin de semana o de ampliación de horarios
- Etc.

Los **objetivos específicos** que se pretenden alcanzar con la gestión integral planificada son:

• Organizar la Residencia y el Centro de Día, con una estructura funcional que garantice prestaciones de calidad a cada uno de los residentes.

•Identificar, describir y priorizar las situaciones-problemas de cada usuario, a fin de establecer su programa general de intervención individualizado.

• Mediante la aplicación realista y efectiva de todas las actividades programadas, queremos alcanzar la máxima capacidad autónoma posible del residente para las A.V.D. (actividades de la vida diaria)

• Lograr la excelencia en la calidad de la alimentación de los usuarios, adecuándola tanto a sus patologías y necesidades como a sus preferencias.

• Promover el desarrollo socio-cultural de las personas mayores potenciando su máxima libertad, actividad y plena integración social y óptima calidad de vida.

• Prevenir la marginación procurando su integración y participación social.

• Promocionar la salud, el empleo de tiempo libre, la libre expresión, la participación, el disfrute de otros recursos adaptados y más integral desarrollo del mayor.

• Potenciar el desarrollo de estructuras y actuaciones internas y sociales, que proporcionen apoyo al mayor y su familia.

• Gestionar de forma eficaz los recursos humanos y materiales de manera que sean viables económicamente.

• Establecer y promover una formación continuada del personal.

• Desarrollar, implantar y ejecutar un sistema de información y participación de usuarios, familias y personal.





2. Entorno

Dirección

El proyecto en cuestión se encuentra en el Término Municipal de Fuente Álamo, concretamente en la localidad de **Las Palas**, pedanía esta con población inferior a 5.000 habitantes, (1.545 habitantes s/ censo 2008) siendo su dirección:

Carretera de Tallante a Las Palas, Km. 3. 30334 Las Palas

Coordenadas UTM

X: 660327.51 ; Y: 4169376.56

Plano



Descripción detallada de la ubicación

Se trata de una parcela de secano situada en la Diputación de Las Palas, del término Municipal de Fuente Álamo, que ocupa la superficie de **20.000 M2** que linda por el **Oeste** con la carretera RM- E17 y por Norte, Este y Sur, con resto de finca matriz de 132.474 m2, Parcela 35 Polígono 169.

Accesos y comunicaciones

La parcela linda por el Oeste con la **RM-E17**, ésta comunica por su derecha hacia Las Palas, con la **RM-E15** hasta Fuente Álamo, conexionada a su vez con la **RM2,** (Autovía Alhama- Campo de Cartagena) entroncando con la **A30**, (Autovía Murcia-Cartagena).

La **RM-E17** por su lado izquierdo hacia Tallante se comunica con la N332-1 (Nacional Cartagena-Almería). Antes de llegar a Tallante se encuentra la incorporación a la Autovía **AP-7** (Autovía del Mediterráneo) que enlaza Cartagena con Vera pasando por la poblaciones de Mazarrón, Águilas, Pulpí y Vera.

En consecuencia podemos decir que la ubicación se encuentra **bien comunicada** por carretera (comarcal, regional, nacional, autovía y autopista) y que se halla en una franja de entre 20 y 40 minutos de las dos poblaciones principales de la Región de Murcia, que son Murcia y Cartagena, el resto de destinos más próximos, reducirán su tiempo de llegada proporcionalmente a las distancias kilométricas.

Ventajas e inconvenientes de ubicación

Los promotores entre diferentes posibles ubicaciones, finalmente se decidieron por la presente al ser una **zona rural tranquila**, sin contaminación acústica, ni edificaciones próximas que hicieran efecto barrera.

Con un entorno montañoso magnífico, con los Cerros de Las Cebollas y de la Loma por el Sur-Oeste y Oeste, respectivamente y por el Sur la Sierra de Almenara que por su vertiente Norte se encuentra el Tajo de las Peñas Blancas. Cerros, montañas y campos de almendras que en definitiva conforman un entorno rural idílico, de paz, reposo y vistas excelentes, que en la estación primaveral, alcanza su esplendor máximo.

Así mismo la comunicación es correcta, teniendo las posibilidades de utilizar vías rápidas como autovía y autopista o carreteras convencionales, que aproximan los servicios a las poblaciones más cercanas.

En cuanto a los **inconvenientes**, en realidad no se hallan pues el "teórico" hándicap de la distancia hasta las grandes poblaciones de la Región (Cartagena, Murcia, Lorca, Totana, Alhama, Torre Pacheco, etc.) no supone un problema, ya que en realidad los servicios propuestos están destinados a las poblaciones pertenecientes al Término Municipal de Fuente Alamo y en segundo lugar a aquellas poblaciones cercanas que estarían en un radio inferior a 30 Km. Como se indicaba en el punto tercero.

Idoneidad de la implantación de la Inversión en dicha ubicación

A pesar de ser una parcela rústica, transformada a urbana por cambio de uso por interés social, dispone de servicios de agua y alcantarillado a linde de parcela por su cara Oeste (RM-E17); la acometida de electricidad, se halla a 300 m. y el punto de servicio de telefonía se halla disponible a 50 m., por tanto, la idoneidad de la ubicación de la inversión es óptima en su vertiente de servicios.

Las comunicaciones por carretera son adecuadas para las visitas de familiares a los usuarios de Residencia Permanente, así como para el transporte diario de los usuarios del Centro de Día.

La Residencia está emplazada en una parcela de 20.000 M2, como anteriormente hemos dicho, disponiendo de un edificio de 2100 M2 a cuya superficie hay que añadir una explanada en la fachada Oeste (RM-E17) en la que se encuentra los aparcamientos del personal, usuarios y visitas familiares.





Además dentro de esta explanada se ubica una zona amplia para el aparcamiento de los vehículos de proveedores, bien sean de servicios o de tangibles, así como retirada de basuras, residuos, etc.

No hay que decir que en una ciudad los inconvenientes que acarrea la no posibilidad de estacionar un vehículo, dificulta ostensiblemente la labor de proveedores y personal, no facilitando además la accesibilidad de los familiares.

Efectos de la implantación en el lugar

Indudablemente la economía del entorno se dinamiza ostensiblemente en dos fases al generar un punto de negocio que requiere productos perecederos, no perecederos y servicios.

Una **primera fase** propia de la inversión, en la que los oficios propios de este tipo de edificaciones (constructor, fontanero, electricista, carpintería, pintor, mobiliario, menaje, etc.) se hallan en el término municipal de Fuente Álamo.

Una **segunda fase**, propia del desarrollo de la función en atención socio-sanitaria y asistencial, genera mano de obra de personal especializado (médico, enfermero, auxiliar de enfermería, fisioterapia, terapia ocupacional, trabajadora social, etc.), así como un grado de negocio en cuanto al acopio y compra de mercaderías y productos frescos, y servicios variados.



3. Proyecto de Inversión

Descripción

Se trata de la **nueva construcción de una Residencia para Mayores** con capacidad para 40 residentes y de otras 10 personas en régimen de Centro de Día (de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto nº 69/2005 de 3 de junio).

1. Edificación:

Se plantea una edificación relativamente compacta que ocupa un rectángulo de dimensiones aproximadas 56x48 metros (alto, ancho), ubicado en la mitad oeste de la parcela y centrado en ella, respecto al eje este-oeste. El resto de la parcela no se edifica.

En un análisis más detallado, vemos que la edificación propiamente dicha está compuesta por **tres bloques encajados entres sí** formando un patio. Estos bloques se disponen longitudinalmente (el norte y el sur) y transversalmente (el bloque oeste); a efectos estructurales (juntas de dilatación), serán 3 edificios independientes.

El bloque oeste tiene en su interior un segundo patio más pequeño (patio del comedor) y un porche (porche de entrada). Los bloques norte y sur tienen sendos voladizos a todo lo largo de sus caras sur.

2. Espacios exteriores:

Los espacios exteriores cumplen principalmente dos funciones diferentes:
Por un lado, se garantiza un correcto acceso rodado a la parcela desde la futura rotonda ubicada en el norte de la misma.

A tales efectos, se diseñaron unos viales adecuados para la circulación interna de la parcela que den acceso a la Residencia (público, de personal y de servicio con zonas de carga y descarga bien dimensionadas), y se ha reservado una amplia zona de aparcamiento en superficie para personal y visitas (siempre de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 1.3.6.7 de las Normas Urbanísticas del PGMO, que establece la proporción de 1 plaza de aparcamiento por cada 100,00m2 construidos. Todos estos espacios están adecuadamente urbanizados y son aptos para el tránsito rodado.

El resto de la parcela se piensa como un espacio menos urbanizado donde unos senderos describirán paseos entre los almendros existentes.

Se han dispuesto bancos fijos en ciertos rincones para propiciar espacios íntimos especialmente pensados para las visitas de los familiares.



3. Infraestructuras exteriores:

• **Suministro de agua**: Conexión con la red principal de agua y acometida hasta la parcela. Se instaló una llave de registro dentro de una arqueta de obra con tapa en el margen exterior de la parcela.

• **Saneamiento:** conexión con la red de saneamiento pública y ramal colector hasta el interior de la parcela. Los colectores del edificio desaguan, preferentemente por gravedad, en el pozo o arqueta general que constituye el punto de conexión entre la instalación de evacuación y la red de alcantarillado pública a través de la correspondiente acometida.

• **Suministro eléctrico:** conexión con la red eléctrica (línea aérea) y derivación hasta el centro de Transformación de 400KVA

• **Telecomunicaciones:** conexión a la red de telefonía y acometida hasta armario en el interior de la parcela.

4. Infraestructuras interiores:

El trazado interior de las redes de la parcela (agua, electricidad, telefonía y saneamiento) se define pormenorizadamente en el Proyecto de Ejecución.

• **Suministro de agua:** Instalación de la llave de corte general situada en el interior de la parcela; esta llave sirve para interrumpir el suministro del edificio, accesible para su manipulación y señalada adecuadamente para permitir su identificación. Instalación de filtro de la instalación general a continuación de la llave de corte general; éste tendrá que retener los residuos que puedan dar lugar a corrosiones en las canalizaciones metálicas. Instalación de contador

• **Saneamiento:** Aunque la red de alcantarillado es única, toda la instalación interior se realiza según un sistema separativo con una conexión final de las aguas pluviales y las residuales antes de la salida a la red exterior. La conexión entre la red de pluviales y la de residuales se realiza con interposición de un tratamiento hidráulico (arqueta sifónica) que impide la transmisión de gas de una a la otra. Los colectores discurren enterrados, con una pendiente mínima del 2% y siempre por debajo de la red de distribución de agua potable. Se han dispuesto registros cada 15 metros.

El trazado y la pendiente de la instalación facilitan la evacuación de las aguas residuales y de los residuos evitando la retención. La instalación se dimensionó para transportar los caudales previsibles en condiciones seguras.



• **Suministro eléctrico:** instalación de un Centro de Transformación de 400KVA, derivación individual hasta C.G.P.

• **Telecomunicaciones:** instalación de un armario ubicado en la zona noroeste de la parcela.

5. Esquema Funcional:

Es muy **simple, compacto y, en consecuencia, muy eficaz**. Se dispone el programa en forma de H de manera que se consolidan dos franjas paralelas en sentido este-oeste mientras que en la parte central se disponen dos patios, el porche de entrada, un núcleo sensiblemente cuadrado y una conexión en sentido perpendicular a las franjas norte y sur.

En lo concerniente al programa funcional: los dormitorios se disponen en las dos alas (norte y sur) a ambos lados del patio central; por otra parte las áreas comunes y sanitaria se ubican en estas mismas alas pero en la mitad oeste; por último, el área de dirección y administración junto con la recepción y acceso principal se encuentran en la franja central.

Con este esquema se ofrece una fachada a la carretera con el acceso principal como principal elemento arquitectónico que facilita la comprensión del conjunto, hace las veces de cerramiento ofreciendo una imagen abierta y accesible, y protege la Residencia del impacto acústico negativo de la carretera. Por otro lado, los dos patios, uno central y otro menor, ofrecen recintos controlados climáticamente, y resguardados de los vientos predominantes, con una cara soleada y otra arrojando sombra. Éstos simplifican las tareas de control y asistencia del personal, disponiendo de amplias zonas de recreo, reposo y estancia para los residentes.

6. Recepción y área de dirección y administración/conserjería

El acceso principal del edificio que se produce a través de un porche se sitúa, como hemos dicho, en el centro de la fachada oeste.

Este ingreso central está reforzado por un núcleo que acoge el área de dirección y administración de manera que se facilita la atención a los visitantes y usuarios en régimen de centro de día mediante un amplio mostrador, se controla en acceso de la Residencia y ofrece una percepción clara del funcionamiento y distribución de la centro. La administración hace las veces de conserjería.

7. Áreas comunes:

Por un lado, el comedor (con la cocina y almacén de cocina) se ubica en el ala norte y, por otro, las salas de estar y las salas de actividades y ocupacionales se emplazan en el ala sur. Esta disposición, a ambos lados del patio central, impulsa el tránsito interno de manera que los residentes y usuarios cambian de ubicación a lo largo del día potenciando la movilidad y evitando su estacionalidad. La sala de estar de los usuarios en régimen de centro de día se ubica en el corredor central; los espacios destinados a Centro de Día aparecen grafiados en rojo en la Documentación Gráfica.
En el núcleo central, también se ubica la sala de visitas y una pequeña capilla.





8. Dormitorios:

Como hemos dicho, se disponen según un eje este-oeste de manera que tienen orientaciones norte-sur evitando la orientación a poniente (muy molesta y desaconsejable en verano). Se disponen las habitaciones (siempre dobles) a lado y lado de un corredor central de manera que se optimizan los recorridos del personal; se facilita la orientación de los residentes; es un esquema compacto y funcional. En la boca de cada ala de dormitorios, se ubican sendos espacios de control para el personal interno, un baño geriátrico y un pequeño cuarto de limpieza.

9. Área sanitaria:

Se centralizan la Unidad de Enfermería, el Cuarto de Curas y Botiquín y la Sala de Consultas junto con la sala de Fisioterapia y Rehabilitación en el ala sur y alrededor de un espacio de circulación un poco mayor que hace las funciones de Sala de Espera. Estos espacios forman una unidad de carácter asistencial claramente identificable reforzada por el servicio complementario que ofrece la Peluquería/ Podología.

10. Área de lavandería y lencería:

Ubicada en la fachada norte y contigua a la zona de carga y descarga y al acceso de personal, disponen de ventilación y acceso directos desde el exterior así como acceso desde el pasillo interno de personal.

11. Servicios higiénicos:

Como hemos dicho, los baños geriátricos se ubican en las bocas de las alas de dormitorios de manera que se disponen en un punto central pero suficientemente alejados entre sí. Los aseos públicos se ubican próximos al acceso principal del centro.

12. Área de personal y depósito de residuos:

La cocina, el almacén de cocina, los vestuarios de personal y el depósito de residuos se encuentran en la fachada norte y contigua a la zona de carga y descarga, formando un paquete que con acceso interior mediante un pasillo de uso restringido para el personal interno. El almacén de cocina y el depósito de residuos tienen a su vez acceso directo desde el exterior.



13. Área de almacén:

Se dispone de un largo espacio de almacenaje con doble acceso desde el interior y desde exterior (porche de entrada).

14. Área de instalaciones:

Se reserva un espacio contiguo al acceso de personal y con ventilación y acceso directos desde el exterior para ubicar los cuartos de instalaciones (cuadro general de distribución, telecomunicaciones, equipo de bombeo, sala de calderas, etc.).
Se reserva un espacio en la esquina suroeste del edificio, punto más próximo a la Estación Transformadora ubicada en la esquina suroeste de la parcela, para ubicar el Cuadro General de Protección y con acceso directo por parte de la compañía suministradora.

15. Equipamiento:

Además del equipamiento mobiliario convencional propio de este tipo de instalaciones (mesas, mesitas, sillas, sillones, sofás, armarios, estanterías, taquillas, etc.), **Residencial El Valle de Las Palas, S.L.**, cuenta con un equipamiento específico, adquiriendo en el mercado profesional las últimas novedades e incorporaciones novedosas en cuanto a ergonomía, automatismo y funcionalidad, en aéreas como:

- Mecanoterapia.
- Electroterapia.
- Termoterapia.
- Hidroterapia.
- Oxigenoterapia.
- Apoyo.
- Terapia ocupacional.
- Estimulación multisensorial.
- Psicomotricidad.
- Logopedia.
- Actividades Recreativas.

Sin ánimo de ser exhaustivo, y meramente enunciativo por lo amplio del equipamiento, se han incorporado entre otros: camas articuladas motorizadas, grúas eléctricas, eleva-sillones eléctrico, intercomunicadores de emergencia, mesas con atril, mesas circulares asistencia comida, carros medicalizados, etc.



Iniciativa que presenta este centro

Residencial El Valle de Las Palas, S.L., es una compañía centrada en la **prestación de servicio asistencial socio-sanitario asistencial y técnico a personas de la tercera edad** en la que se unifican los conceptos de hogar y atención socio-sanitaria. La especialización de su personal permite tratar a los usuarios en función de su grado de dependencia, potenciando la actividad tanto mental como motora a fin de lograr que su evolución sea lo más lenta posible y que disfrute de una mejor calidad de vida durante un mayor plazo de tiempo.

Es por tanto una **sociedad de servicios** cuyo motor es la prestación de un servicio determinado a un sector de la población que por sus características personales, particulares y familiares es acreedor de él.

Unida a la **actividad empresarial principal**, la estructura se completa con proveedores-colaboradores que suministran las mercaderías propias de una Residencia de la Tercera Edad, tales como productos alimenticios, bebidas, lácteos, lencería, medicinas, pañales, menaje, etc. El resto de proveedores son equivalentes al de cualquier organización productiva empresarial, entre los que se pueden encontrar proveedores de servicios como telefonía, ofimática, suministros generales de agua, luz y electricidad, mantenimiento, etc.

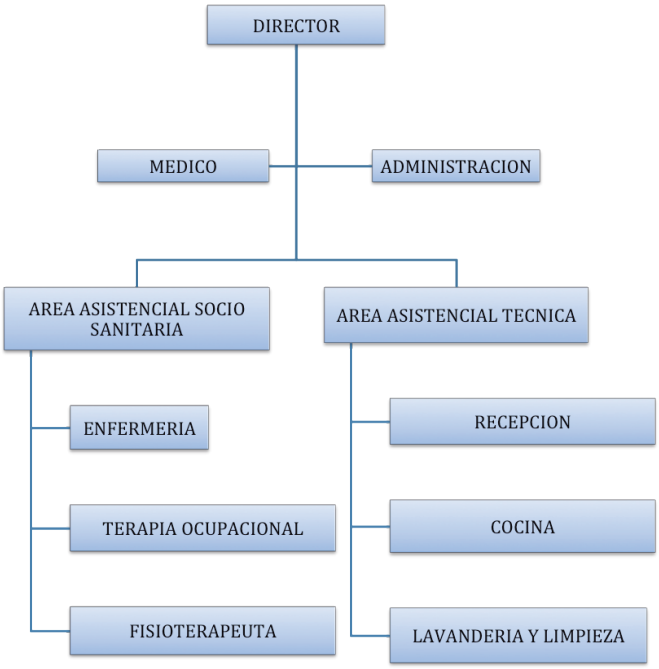
Este no es un sector donde exista la **competencia** como factor determinante para la viabilidad del proyecto, ya que como hemos indicado anteriormente, y debido a una mejor calidad de vida provocada por una mejor alimentación, mejores atenciones asistenciales y sanitarias, etc., la longevidad de las personas aumenta, siendo de 83 y 77 años para mujeres y hombres respectivamente (vida media, alcanzando ampliamente edades superiores).

Esto determina que la población que puede demandar este tipo de servicio va en aumento, siendo la oferta de cama por habitante en la Región de Murcia, ostensiblemente deficitaria en estos momentos, según datos de la propia Comunidad Autónoma.

Proyecto y Gestión

Residencial el Valle de Las Palas, S.L., es una sociedad limitada compuesta por capital privado, cuyos accionistas son los propios promotores de la presente iniciativa, Dª. Mª Ángeles Sánchez Pérez y D. José Pagán Torres.

Para el **funcionamiento administrativo, asistencial y productivo**, se establece una organización formal jerárquica que se esquematiza en el siguiente organigrama:



Carácter innovador del proyecto y como afecta al territorio

En la actualidad este tipo de servicio (Residencia y Centro de día) no se prestaba en la pedanía de Las Palas, de 1.545 habitantes (población inferior a 5.000).

Así mismo en el término Municipal de Fuente Álamo existía una Residencia (Fundación San Agustín), que por diferentes motivos y de diversa índole, procedió a su cierre. Este establecimiento ofrecía el servicio de **Residencia, NO** así, el servicio de **Centro de Día.**

Matizar, como complemento, que tampoco en las poblaciones de La Aljorra, Camponubla, La Magdalena, Puertos de Santa Bárbara, Baños y Mendigo, Carrascoy-La Murta, Corvera, Lobosillo, y Valladolises-LoJurado, existen este tipo de servicio a la población.

En definitiva, podemos considerar que **Residencial El Valle de Las Palas, S.L.**, es una iniciativa innovadora desde un punto de vista pionero al ofrecer una cartera de servicios inexistentes en las poblaciones mencionadas anteriormente.

Uso de las nuevas tecnologías

Las definiciones ofrecidas de las nuevas tecnologías de la información y comunicación son diversas, variadas y algunas veces incluso contradictorias, entre otros motivos por el simple hecho de que el propio término "nuevo" ya implica caducidad. Aunque suele haber un cierto acuerdo a considerarlas como aquellos instrumentos técnicos que giran en torno a la información y a la comunicación, y a los nuevos descubrimientos que sobre la misma se van originando.

Las nuevas tecnologías vendrían a diferenciarse de las tradicionales, en las posibilidades de creación de nuevos entornos comunicativos y expresivos que facilitan a los receptores la posibilidad de desarrollar nuevas experiencias formativas, expresivas y educativas.



En esta línea de diferenciarlas con las que se han venido a considerar como tecnologías tradicionales (cine, proyectores de diapositivas, retroproyectores, vídeo…), puede decirse que son las que giran en torno a cuatro medios básicos:

• la informática

• la microelectrónica

• la multimedia

• las telecomunicaciones

En este sentido, debemos decir que se utilizan **TIC's**, tanto en su **vertiente de la información y comunicación**, (recogida y procesamiento de datos), en su vertiente rehabilitadora, (aplicaciones específicas para terapias rehabilitadoras, cognitivas, motoras, psicomotrices y del lenguaje), así como en su **faceta didáctica y lúdica**, utilizándolas en actividades culturales, sociales, educativas y recreativas.

Utilización de materias, productos o proveedores del territorio

El **objetivo** de los promotores de esta actividad es priorizar la igualdad de servicios, productos o proveedores entre los pertenecientes a la zona. En general toda actividad susceptible de ser contratada en el Término Municipal de Fuente Álamo, o poblaciones limítrofes, se efectúa, tanto en el proceso inicial de ejecución de la obra como en su posterior funcionamiento. Como se ha dicho anteriormente, este es un compromiso personal de los promotores.

Obtención de certificados de calidad

Residencial El Valle de Las Palas, es un establecimiento de atención socio-sanitaria y asistencial, motivo por el cual esta s**ujeto a la Normativa Nacional y Regional**. Concretamente aplican:

• Ley 3/2003, de 10 de abril, del Sistema de Servicios Sociales de la Región de Murcia.

• Decreto nº 54/ 2001, de 15 de junio, de autorizaciones, organización y funcionamiento del registro de entidades, Centros y Servicios Sociales de la Región de Murcia y de la Inspección.

• Decreto nº 69/2005, de 3 de junio, por el que se establecen las condiciones mínimas que han de reunir los centros residenciales para personas mayores de titularidad pública o privada.

Los **decretos 54/2001 y 69/2005**, establecen la organización, el funcionamiento y los requisitos de las instalaciones para la prestación del servicio socio-sanitaria y asistencial en sus modalidades de Residencia y Centro de Día.

Se obtuvo un **Certificado Previo**, anterior a la iniciación del servicio y en el presente caso, a la construcción del establecimiento y prestación del servicio, mediante **Memoria** sustanciada y **Proyecto** Básico. Toda vez que se obtiene este **Certificado Previo**, se pudo proceder a la tramitación de la Licencia Municipal de Obra.

Por otro lado, Residencial **El Valle de Las Palas, S.L**., en busca de la excelencia en la gestión interna, así como en los servicios socio-sanitarios y asistenciales que presta, ha confeccionado un **manual del sistema de gestión de la calidad y medio ambiente**, basado en los estándares, **UNE-EN-ISO 9001:2008 y UNE-EN-ISO 14001:2004.**

En cuanto a la n**orma de la gestión del medioambiente** está concebida para gestionar el delicado equilibrio entre el mantenimiento de la rentabilidad y la reducción del impacto medioambiental. Con el compromiso de toda la organización, permite lograr ambos objetivos.

Ámbito en el que se comercializan los productos

Como se ha indicado con anterioridad, **Residencial El Valle de Las Palas, S.L.** es una empresa cuyo objeto social es **la prestación de servicios de atención y manutención dirigidos a las necesidades personales básicas, terapéuticas y socioculturales de personas mayores, afectadas por diferentes grados de dependencia, así como cualquier otra actividad análoga o subsidiaria que resulte necesaria para la prestación del servicio de residencia geriátrica o de centro de día.**

En consecuencia, su actividad comercial se limita al ofrecimiento de estos servicios a **tres grandes grupos:**

1. Población residente en el Término Municipal de Fuente Álamo.
2. Población residente en un radio de 30 Km.
3. Concertación de plazas públicas, con el Instituto Murciano de Acción Social **"IMAS".**



Para los **puntos 1 y 2** se realizan **actividades de prospección de mercado**, mediante visitas concertadas, publicidad en prensa, radio e Internet. También se realizan patrocinios de actividades socioculturales y deportivas, que permiten llegar a más personas mediante la cumplimentación de formularios **in situ**, que den información de familiares a cargo o personas próximas con dependencias de diferente grado, susceptibles de necesitar en el momento o en un futuro cercano, los servicios ofrecidos por **Residencial El Valle de Las Palas, S.L..**

Para el **punto 3**, existe un procedimiento protocolizado de documentación a presentar ante la administración, para proceder a la formalización de concierto de plazas públicas con la Consejería de Sanidad y Política Social.

Adaptación para personas con discapacidad

El diseño del edificio incorpora las **condiciones de accesibilidad** establecidas por el Código Técnico de la Edificación, CTE DB SUA Seguridad de Utilización y Accesibilidad, y Ley 5/1995 de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y promoción de la accesibilidad general. A la vez, el Decreto 69/2005 de 3 de junio (por el que se establecen las condiciones mínimas que han de reunir los centros residenciales para personas mayores de titularidad pública o privada) establece: "Los centros deberán estar adaptados a las características psicofísicas que presenten sus usuarios, con el fin de que estos puedan utilizar todos los servicios que se presten, así como participar en los programas que en los mismos se desarrollen." (Anexo 1º, punto 1.2.1).

Sin embargo, la propuesta va más allá basándose en el criterio de Diseño Universal ("El buen diseño capacita, el mal diseño discapacita"), de acuerdo con la Declaración de Estocolmo de 9 de mayo de 2004.

Principales elementos de diseño de la propuesta:

- Edificio en planta baja, sin sótanos ni semisótanos.

- Ausencia de rampas, escaleras y, consecuentemente, de ascensores en el interior.

- 100% de la superficie accesible por usuarios en silla de ruedas.

- Distribución sencilla, con recorridos cortos y directos.

- Información comprensible, señalización clara y bien dimensionada, con uso de colores adecuados.

- Bajo esfuerzo físico para accionar los dispositivos, abrir puestas, etc. El diseño puede ser utilizado eficiente y cómodamente con un mínimo de fatiga física.

- Zonas de paso amplias, bien iluminadas, con acceso directo a estancias de uso comunitario (comedor, taller ocupacional, fisioterapia, etc.).

- Líneas claras de visión hacia los elementos tanto para quienes están de pie como sentados.

Fomento de la participación de los jóvenes y mujeres en la vida social, cultural y económica del territorio

Menos del 20% de la población española vive en el 90% del territorio. Son los habitantes de las zonas rurales una población marcada por el envejecimiento (más de un 30% tiene más de 65 años en los municipios más pequeños) y por la masculinización: las mujeres abandonan los pueblos y el campo. Si la situación sigue así, la previsión es que el entorno rural quedará despoblado en unos 20 años, con importantes repercusiones para la agricultura, el medio ambiente y la estructura social.
"El medio rural tiene dos problemas claros: **el envejecimiento y la masculinización de la población".**

Con el **éxodo de la población rural hacia zonas urbanas**, disminuye la vitalidad de la población (empobrecimiento demográfico, envejecimiento), desequilibrios en la composición de la población por edad y sexo, etc.



En el éxodo rural emigran, precisamente, las personas con mayor afán de superación y mejor formación y cualificación. Se encarecen los costes de los servicios al disminuir el número de personas que reciben esos servicios. Al quedar la población de mayor edad, esta se va volviendo más reacia al cambio y no mira con buenos ojos las adaptaciones que tiene que hacer para acostumbrarse a una vida cotidiana cada vez más compleja.

En este sentido la implantación de **Residencial El Valle de Las Palas, S.L.,** que en una primera fase, oferta 40 plazas de residente y 10 plazas de centro de día y en una segunda fase, otras 40 plazas de residente y 10 plazas de centro de día, creará una nada despreciable cifra de aproximadamente 20 puestos de trabajo para jóvenes y mujeres desempleadas, residentes en el Término Municipal de Fuente Álamo, toda vez que se hayan cubierto la totalidad de las plazas posibles.

Esta actividad genera unos ingresos económicos sustanciales en las economías de las familias, que posibilitan la participación de los jóvenes y mujeres en la vida social, cultural y económica del territorio, evitando en cierta medida la despoblación de la zona rural en cuestión.

Naturaleza del proyecto

Residencial El Valle de Las Palas es una iniciativa de carácter **Productivo**, encaminada a la creación de riqueza y valor añadido, reportando beneficios económicos y sociales al área rural concreta.





Es un proyecto de iniciativa privada y de carácter **socio-sanitario asistencial**, cuya viabilidad económica, técnica y financiera ha sido verificada, siendo el resultado satisfactorio.

Como **proyecto Productivo**, sus efectos y resultados se prolongan más en el tiempo, obteniéndose efectos económicos y sociales, beneficiosos **a corto, medio y largo plazo**.

Es evidente que la iniciativa privada económica de desarrollo rural, es un motor del crecimiento demográfico y de cohesión social y que lo primero que tiene que conseguir un determinado núcleo de población rural para progresar es no perder su capital humano.

Los **datos demográficos** demuestran el flujo de población que parte de las zonas rurales a zonas urbanas, en busca de recursos para mantener sus estándares de vida, huyendo del aislamiento económico e intelectual.

En este sentido, el proyecto **residencial socio-sanitario** de Residencial El Valle de Las Palas, aporta la posibilidad de desarrollar vida profesional y laboral a la población local, lo que genera ingresos en las familias, posibilitando la generación de microeconomía a escala, al demandar los servicios autóctonos de la zona. (Autoservicios, comercios, bares, etc.).



4. Aspectos Medioambientales

Incidencia de la actividad en el medio ambiente

La actividad (residencia geriátrica) no incide negativamente en el medio ambiente.

Se persigue una **Certificación Energética alta** (A o B) mediante un buen diseño bioclimático (arquitectura pasiva), por un lado, y la elección de los sistemas activos más eficientes por otro.

Principales **acciones** destinadas a la mejora y conservación de los recursos naturales y del paisaje:

- La estructura portante es de hormigón prefabricado buscando una importante reducción de CO2 y facilidad de desmontaje.

- Se prevé la recuperación de agua de lluvia para riego y descargas de sanitarios o fuente en patio ajardinado.

- Los materiales de construcción son locales con un radio máximo de 800 km.

- Todas las tierras provenientes de los movimientos de tierra se reutilizaron en el mismo solar (compensación de tierras) como relleno para la formación de explanadas o como elementos paisajísticos que mitiguen el impacto acústico de la carretera.

Uso de energías renovables

Energía solar térmica para ACS con una cobertura importante. Se prevé la instalación de caldera de biomasa para ACS y calefacción, muy adecuada en zonas agrícolas.

Sistema de gestión ambiental y garantías ambientales reconocidas

El Proyecto de Ejecución incorpora un **Plan de Gestión Ambiental** de la obra enfocado a controlar la gestión de los residuos de construcción, de productos contaminantes, control de molestias, etc. con el fin de llevar a cabo una obra limpia.

Por otro lado, el **Libro del Edificio** incorpora las medidas relativas a la gestión medioambiental del edificio prescribiendo las acciones enfocadas al control del consumo energético, eléctrico y de agua.

La actividad no conlleva producción de elementos contaminantes.



Gestión de los residuos

La actividad no conlleva producción de aguas contaminantes. Aún así, se procedió a la instalación de un sistema de tratamiento de las aguas grises para su reutilización en descargas de sanitarios.

Otros aspectos medioambientales

El diseño del edificio responde a **criterios bioclimáticos.**
Los principales son:

- Forma general del edificio: compacto con espacios exteriores ajardinados (patios) que permiten microclimas capaces de temperar las temperaturas interiores y permiten la ventilación natural cruzada.

- Pieles pesadas con **gran inercia térmica**, bien aisladas –especialmente a norte-, con los mínimos puentes térmicos y pocas perforaciones (huecos) especialmente a poniente. Colores claros.

- Vidrios dobles con **baja transmitancia** y baja emisividad protegidos mediante voladizos a SUR diseñados para captar la radiación en invierno.

- **Iluminación natural** en todas las estancias del edificio.

- Cubierta invertida.





5. Financiación

- **Inversión Realizada:** 1.108.092,65€
- **Ayuda Leader:** 200.000€



MEMORIA

“RESIDENCIA EL VALLE DE LAS PALAS”