



Agencia Madrileña de Atención Social
CONSEJERÍA DE FAMILIA,
JUVENTUD Y POLÍTICA SOCIAL



Plan de
Recuperación,
Transformación
y Resiliencia



Financiado por
la Unión Europea
NextGenerationEU

MEMORIA JUSTIFICATIVA CONTRATO BASADO EN ACUERDO MARCO

ID: 13536/2021

EXPEDIENTE: A/SER-011502/2022 L2-B29

TÍTULO: FINANCIADO MRR / REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, DIRECCIÓN DE OBRA, DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRA Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CREACIÓN DE UNIDAD DE CONVIVENCIA PARA PERSONAS MAYORES CON ALTERACIÓN DE CONDUCTA EN RESIDENCIA DE MAYORES DOCTOR GONZÁLEZ BUENO, SITA EN CARRETERA DE COLMENAR VIEJO P.K. 13,900- 28048 MADRID.

(CONTRATO BASADO EN EL ACUERDO MARCO A/SER-015650/2018)

TITULO DEL CONTRATO

CONTRATO DE SERVICIOS PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, DIRECCIÓN DE OBRA, DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRA Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CREACIÓN DE UNIDAD DE CONVIVENCIA PARA PERSONAS MAYORES CON ALTERACIÓN DE CONDUCTA EN RESIDENCIA DE MAYORES DOCTOR GONZÁLEZ BUENO, SITA EN CRTA. DE COLMENAR VIEJO P.K. 13,900- 28048 MADRID. Incluido en Plan de recuperación, transformación y Resiliencia. Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU.

1. JUSTIFICACIÓN DEL CONTRATO

La Agencia Madrileña de Atención social tiene entre sus competencias la ejecución de programas de inversión y mantenimiento de obras e instalaciones de los equipamientos sobre los que tiene encomendada la gestión. Entre los centros adscritos a la Agencia se encuentra la Residencia de Mayores Doctor González Bueno, sita en Ctra. De Colmenar Viejo Km. 13,900, 28048 Madrid.

Este contrato se financia con el Plan Nacional de Recuperación, Transformación y Resiliencia por estimar que se ajusta a lo previsto en el "P01_TRANSFORMACIÓN DE CENTROS HACIA UN NUEVO MODELO DE CUIDADOS CENTRADOS EN LA CALIDA DE VIDA Y LA AUTONOMIA DE LAS PERSONAS (LÍNEA C22. II. P1. S02)".

El edificio, de forma poligonal circular, fue inaugurado en 1970 y cuenta con siete módulos que albergan las habitaciones de los residentes, estos módulos confluyen en una rotonda central. Los módulos residenciales, denominados A, B, C, D y E, tienen cuatro plantas más la baja y los módulos, F y G, tres plantas más la baja.

Entre los citados módulos se disponen unas edificaciones de una planta en las que se disponen a nivel de planta baja las dependencias comunes de la residencia (capilla, comedores, salón de actos, enfermería, etc..). y se organizan en torno a varios patios interiores, uno central y dos medianeros con los módulos residenciales. Además, el edificio



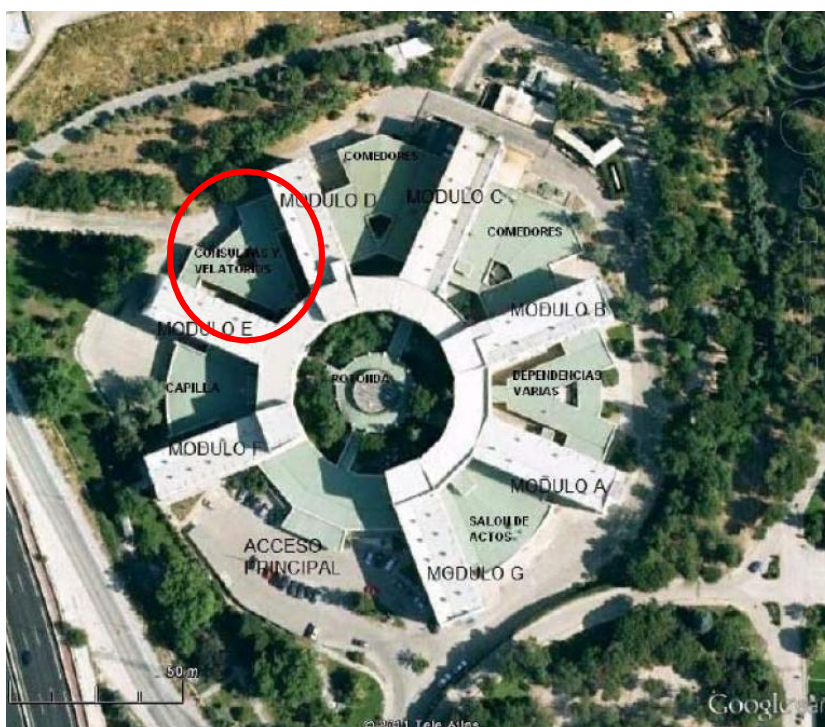
La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 096292397902151242261

cuenta con dos o tres plantas sótano, aprovechando el desnivel del terreno, y en las que se disponen las dependencias auxiliares (lavandería, cocina, talleres, etc...).

Las superficies, según los datos que figuran en catastro, son:

- Superficie de la parcela: 60.000 m²
- Superficie construida total: 33.100 m²

Las obras, que se pretenden llevar a cabo, consisten en acondicionar el espacio dispuesto entre los módulos residenciales D y E, como unidad de convivencia para personas mayores con alteraciones de conducta, a fin de dar a estos residentes la atención especializada que precisan. Se trata de un **espacio de 980 m² construidos**, distribuidos en una única planta, situada a cota de planta baja y dotada de acceso independiente del resto del edificio. Este espacio se organiza en torno a 3 patios, uno central que ilumina el vestíbulo de acceso y dos patios rectangulares colindantes con los módulos residenciales.



La unidad de convivencia, tendrá una **capacidad min de 20 plazas de residentes** y estará compuesta por el siguiente programa de necesidades, que como min comprenderá:

- Espacios privados para la intimidad y el descanso: Todos los **dormitorios serán individuales y accesibles** con una superficie útil min de 14 m² (sin contar aseo) y unas dimensiones que permitan disponer de un espacio de 150 cm en el lado de acceso a la cama, 100 cm a los pies de la cama, 40 cm en el lado opuesto al acceso y 150 cm frente al armario y entrada de acceso. El hueco libre de paso al dormitorio será de 105 cm para permitir la evacuación de los residentes en la propia cama y la apertura de la puerta no podrá invadir el ancho del pasillo de distribución.

El diseño permitirá la disposición de 1 cama de 90 cm x 190 cm, 1 mesa móvil, 1 sillón con apoyabrazos, 1 armario de longitud min 100 cm. Tomas de TV y teléfono. 1 Punto de



iluminación para lectura y 1 general de dormitorio. 1 sistema de alarma con dispositivo de activación personal conectado a panel o centralita. Sistema de detección y alarma para protección de incendios y router inalámbrico.

Los dormitorios dispondrán de ventilación e iluminación natural. Para ello se deberán abrir nuevos huecos en las fachadas que contarán con sistemas de oscurecimiento. Las ventanas tendrán una superficie mínima de 1,5 m² y deberán estar situadas a una altura que permita la visibilidad en posición sentado y con suficientes garantías de seguridad.

La actuación, además de la apertura de nuevos huecos, deberá incluir el acondicionamiento de los revestimientos y solados de los patios a través de los cuales se iluminará la unidad de convivencia.

Todas las habitaciones contarán con **aseo accesible** de superficie min 4 m², que podrá ser compartido como máx. por 2 habitaciones. El aseo estará dotado de inodoro, bidé, lavabo y ducha, todos ellos con las dimensiones y accesorios necesarios para cumplir con la normativa de accesibilidad vigente. Además, contarán con un sistema adecuado de señalización luminosa, sistema de cierre con apertura desde el exterior y un dispositivo de alarma personal.

Cuando el aseo sea compartido por dos dormitorios, el acceso se realizará desde un espacio independiente y común a ellos o directo a una zona de lavabos independizable de la de ducha e inodoro.

Los **pasillos** que distribuyan a las habitaciones tendrán la consideración de itinerarios accesibles, además dispondrán de barandillas de apoyo de forma continua situadas a 0,90 m. de altura en ambos lados y zócalos para protección de golpes en el arranque de los cerramientos. Asimismo, deberán cumplir con la normativa vigente en materia de seguridad en caso de incendios, de tal forma que los accesos y recorridos permitan una rápida evacuación en caso de incendios. El ancho min de los pasillos será de 2.20 m por ser el uso del nuevo módulo asimilable al hospitalario.

- Espacios de convivencia: Se dispondrán **al menos 2 espacios de uso común**, que contarán con iluminación y ventilación natural y preferiblemente vistas a las zonas verdes que rodean la residencia.

Uno de los espacios se diseñará como **sala de estar y actividades** con una superficie min de 6 m² por residente. Será un espacio flexible y multifuncional con un sistema de cerramiento que posibilite su subdivisión en áreas estanciales más reducida para poder llevar a cabo distintas actividades o crear pequeñas unidades de convivencia.

En cuanto, al segundo espacio corresponderá al **comedor de residentes**, la distribución de mesas posibilitará su uso por personas en sillas de ruedas y contará con una superficie min de 3 m² por plaza y turno, con un máximo de dos turnos y un mínimo de 60 m². Contará con oficio de cocina para montar platos, meriendas y desayunos, que podrá estar incorporado o no en el comedor.



Próximo a las zonas de uso común se dispondrá un **núcleo de aseos** formado, al menos, por 2 cabinas accesibles diferenciadas por sexo.

Se valorará disponer una tercera sala de estar para recibir las visitas de familiares, situada lo más próxima posible al acceso.

El espacio de convivencia se completará con un **espacio exterior para estancia al aire libre**, con una superficie min de 100 m² que deberá contar con elementos de sombreado y elementos de cerramiento adecuados para control de salidas de los residentes.

- Recepción y Control, se dispondrá cerca de las estancias de uso común un espacio min de 12 m², dotado de almacén de medicamentos y espacio para una mesa de despacho y una cama.
- Espacio de almacenamiento. Se deberá prever un espacio al menos para **lencería**, que permita el almacenamiento de material de cama (sábanas, mantas, etc.).
- Acceso principal e independiente a la unidad de convivencia: Aunque la intervención se desarrolla en planta baja, esta se encuentra sobre elevada sobre el nivel de la calle, por lo que deberá resolverse el acceso mediante rampa accesible, de acuerdo a la normativa de accesibilidad vigente.

Se deberá tener en cuenta que dentro de la zona de actuación se dispone una escalera de bajada al sótano que habrá de mantenerse, pero dotando a la misma de los medios necesarios para impedir su uso por parte de los residentes.

Criterios de diseño:

Los espacios y entornos, junto a otros aspectos, tienen gran influencia en la conducta de las personas, por lo que se buscará la amabilización del espacio dándole personalidad de hogar y no institucional, para que estas personas se encuentren más tranquilas, al tener un control sobre el espacio, porque sea más predecible, comprensible, amable, hogareño... y disminuir así las situaciones difíciles.

El diseño debe tener en cuenta las características y dificultades más generalizadas entre los usuarios:

- Movilidad reducida: Todo el módulo será accesible y sin barreras arquitectónicas, permitiendo la evacuación de los residentes en sus propias camas. Debe proporcionar mecanismos que compensen la pérdida de movilidad y estabilidad (barras en pasillos, etc.)
- Trastornos de conducta o agitación: El diseño debe ofrecer lugares o espacios que permitan al usuario relajarse, lejos de los focos de actividad propios del centro y debe estar provisto de los sistemas de seguridad básicos que impidan al usuario abandonar el centro sin previo aviso.



- Pérdida de habilidades para la realización de tareas simples: Debe poner a disposición de los usuarios todo tipo de productos de apoyo que les ayuden a realizar, de la manera más autónoma posible, las actividades básicas de la vida diaria.
- Personas con desorientación o pérdida de memoria: Debe facilitar la orientación del usuario en el espacio. Debe emplear sistemas sencillos de señalización, por ejemplo, a través de colores, para diferenciar grupos de habitaciones o pasillos.
- Pérdida de visión: Se utilizarán materiales e iluminación que eviten el deslumbramiento. En los baños se dispondrá mecanismo de encendido y apagado por detector de presencia.

Los materiales de acabado interior y exterior serán de buena calidad, duraderos, fáciles de limpiar, mantener y reponer, con buena presencia y resistentes al uso continuado.

En la unidad de convivencia, deberá estar convenientemente señalizadas las salidas principales, las de emergencia y las distintas dependencias de la instalación. Asimismo, será obligatorio un sistema de iluminación y señalización de emergencia.

2. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del presente contrato es la realización de los **SERVICIOS** que a continuación se indican para la ejecución de las obras de **CREACIÓN DE UNIDAD DE CONVIVENCIA PARA PERSONAS MAYORES CON ALTERACIÓN DE CONDUCTA EN RESIDENCIA DE MAYORES DOCTOR GONZÁLEZ BUENO, SITA EN CRTA. DE COLMENAR VIEJO P.K. 13,900- 28048 MADRID.**

Servicios objeto del contrato basado:

- Redacción del Proyecto Básico y de Ejecución.
- Dirección de Obra, incluida liquidación, recepción y redacción del Libro del Edificio.
- Dirección de Ejecución de Obra, incluida liquidación y recepción.
- Coordinación de Seguridad y Salud en Fase de Ejecución de Obra.

3. PRESUPUESTO ESTIMADO DE LICITACIÓN, IMPUTACIÓN PRESUPUESTARIA Y DISTRIBUCIÓN DE ANUALIDADES

El presupuesto de ejecución material estimado de las obras (P.E.M.) asciende a **830.000 €**. Dado el importe y la titulación requerida, el contrato se encuadra como contrato basado en el Lote 2 (Trabajos correspondientes a obras cuya base imponible sea igual o superior a 30.000 € e igual o inferior a 840.000 €.. y requieran la titulación de Arquitecto superior y/o Arquitecto técnico de acuerdo con la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación) del expediente denominado “Acuerdos marco a que habrán de ajustarse los contratos de servicios referidos a las redacciones de proyectos, trabajos técnicos de obra y trabajos parciales relacionados con las obras promovidas por la Agencia Madrileña de Atención social (3 lotes)”.



3.1. Importe de licitación del contrato basado

El importe de licitación del contrato basado se establece mediante los porcentajes de aplicación de honorarios por fases establecidos en el pliego de cláusulas administrativas que rige el Acuerdo Marco para el Lote 2. En este contrato son de aplicación los siguientes porcentajes:

- Por redacción de Proyecto Básico y de ejecución: 7'86% s/PEM
- Por Dirección de obra: 3,41 % s/PEM.
- Por Dirección de obra de la ejecución material: 3,41 % s/PEM
- Por Coordinación de Seguridad y Salud: 1,40 % s/PEM

	B. Imponible	IVA (21%)	Importe Licitación
Redacción de Proyecto	65.238,00 €	13.699,98 €	78.937,98 €
Dirección de Obra	28.303,00 €	5.943,63 €	34.246,63 €
Dirección de Ejecución de Obra	28.303,00 €	5.943,63 €	34.246,63 €
Coordinación Seguridad y Salud	11.620,00 €	2.440,20 €	14.060,20 €
TOTAL	133.464,00 €	28.027,44 €	161.491,44 €

3.2. Imputación presupuestaria y distribución de anualidades

El gasto estará imputado a la partida 63100. Reposición o mejora de edificios. del Programa 239N, con la siguiente distribución de anualidades:

	B. Imponible	IVA (21%)	Importe Licitación
Año 2022	65.238,00 €	13.699,98 €	78.937,98 €
Año 2023	68.226,00 €	14.327,46 €	82.553,46 €

3.3. Contrato sujeto a regulación armonizada

NO.

3.4. Contrato sujeto a recurso especial

SI.

4. HABILITACIÓN PROFESIONAL

- Redacción de Proyecto básico y de ejecución: Titulación habilitante de Arquitecto superior. Los trabajos de redacción de proyecto de acuerdo con el Pliego de Prescripciones Técnicas, serán llevados a cabo por el jefe del equipo.



- Dirección de obra: Titulación habilitante de Arquitecto superior. Los trabajos de dirección de obra de acuerdo con el Pliego de Prescripciones Técnicas, serán llevados a cabo por el jefe del equipo.
- Dirección de la ejecución material de obra: Titulación habilitante de Arquitecto técnico de acuerdo con el Pliego de Prescripciones Técnicas, serán llevados a cabo por el técnico del equipo con esta titulación.
- Coordinación de Seguridad y Salud durante la fase de ejecución de obra: Titulación habilitante de Arquitecto, Arquitecto Técnico, Ingeniero o Ingeniero Técnico, de acuerdo con sus competencias y especialidades.

5. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

- Tramitación anticipad: No
- Tramitación: Ordinaria
- Procedimiento: Contrato basado (Lote 2), con nueva licitación.

6. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Criterio único: Precio.

Fijación del porcentaje definitivo de adjudicación de los trabajos determinados en la correspondiente invitación, este porcentaje definitivo deberá ser igual o mejorar el fijado en cada uno de los contratos de Acuerdo Marco de cada uno de los adjudicatarios.

Ninguna oferta tendrá la consideración de oferta anormalmente baja para la adjudicación de los respectivos contratos basado.

Todas las empresas adjudicatarias del Lote al que corresponde esta obra están obligados a presentar oferta.

7.- GARANTÍA DEFINITIVA

Sí.

Se constituirá una garantía definitiva del 5% del precio de adjudicación del contrato basado (IVA excluido).

No se admite constitución de garantía mediante retención en el precio.

8.- PROGRAMA DE TRABAJO

Conforme al Acuerdo Marco, en este caso de Redacción de Proyecto, Direcciones Facultativas y Coordinación de Seguridad y Salud no procede.



9.- PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo previsto para la redacción y entrega del proyecto básico y de ejecución es de sesenta (60) días hábiles desde la adjudicación y notificación del encargo.

El plazo de ejecución de los restantes trabajos objeto del contrato será coincidente con el de las obras.

10. RÉGIMEN DE PAGOS

El abono del contrato se hará según lo previsto para cada lote y fase en el pliego de cláusulas administrativas particulares que rige el Acuerdo Marco.

Para cualquier aspecto no especificado en la presente Memoria se seguirán las disposiciones contenidas en los Pliegos del Correspondiente Acuerdo Marco.

Madrid, a fecha de firma

EL SUBDIRECTOR GENERAL
DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS
AGENCIA MADRILEÑA DE ATENCION SOCIAL

Fdo. José Manuel Sánchez Garzón

