

Exp: A/OBR-029930/2025**RM D.G.BUENO-MANT.GRAL PL.BAJA MODULO B**

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE CONTRATACIÓN DE LAS “OBRAS DE MANTENIMIENTO GENERAL DE PLANTA BAJA, MODULO D, PARA ADECUACIÓN A NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD E INCENDIOS Y RENOVACIÓN DE INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN Y VOZ EN LA RESIDENCIA DE MAYORES DOCTOR GONZALEZ BUENO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, las entidades del sector público no podrán celebrar otros contratos que aquellos que sean necesarios para el cumplimiento y realización de sus fines institucionales. A tal efecto, resulta necesario determinar cuál es su justificación, así como la naturaleza y extensión de las necesidades a cubrir.

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 (RM) “Doctor González Bueno”.

El centro Doctor González Bueno está dedicado a la atención de personas mayores y se encuentra ubicado en la en la carretera Colmenar Km.13.900, 28049 Madrid. Este edificio se encuentra ubicado en la zona norte de Madrid, con acceso desde la carretera M-607, a través de una vía de servicio, en la que se encuentra el acceso principal al centro. Fue inaugurada en 1.970 y cuenta con siete módulos que albergan las habitaciones de los residentes, estos módulos confluyen en una rotonda central. 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 cuenta con dos plantas sótano, aprovechando el desnivel del terreno, y en las que se disponen las dependencias auxiliares (lavandería, cocina, talleres, etc...). Según datos del catastro (Referencia Catastral Nº 2265002VK4826C0001AM) y cuenta con una superficie construida de 41.767 m².

Las obras tienen como finalidad la adecuación de la planta baja del Módulo D a la normativa de accesibilidad e incendios, así como, la renovación de las instalaciones de climatización y voz, a fin de dar a los residentes la atención especializada que precisan.



Atendiendo a lo anterior la actuación cuenta con un Proyecto Básico y de Ejecución, denominado "OBRAS DE MANTENIMIENTO GENERAL DE PLANTA BAJA, MODULO D, PARA ADECUACIÓN A NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD E INCENDIOS Y RENOVACIÓN DE INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN Y VOZ EN LA RESIDENCIA DE MAYORES DOCTOR GONZALEZ BUENO, CRTA. DE COLMENAR PTO. KM. 13.900, MADRID", aprobado por el Órgano de Contratación de la Agencia Madrileña de Atención Social.

En líneas generales, los alcances de las actuaciones requeridas pueden resumirse en:

I. Acondicionamiento interior del módulo D

Se dotará al espacio de una nueva distribución consistente en 5 habitaciones con baño accesible incorporado, una sala de estar común con dos aseos y un espacio de almacenamiento para sillas de rueda y vertedero. La nueva distribución será accesible para residentes en silla de ruedas.

La actuación conlleva la apertura de nuevos huecos en fachada para iluminación de las habitaciones.

Se aislarán térmicamente los suelos y los muros de fachada por el interior con aislamiento térmico reflexivo y trasdosado de cartón-yeso.

Las particiones interiores verticales se resolverán con fábrica o cartón-yeso con aislamiento acústico y térmico, según el caso. Los acabados serán alicatados en baños y almacenes y pintura plástica lavable en el resto de espacios. En suelos se dispondrá pavimento vinílico y en techos, falsos techos registrables o continuos según el espacio.

Sustitución de las bajantes de fibrocemento.

II. Acondicionamiento de la terraza de acceso

Se ampliará la terraza existente, dotándola de una rampa accesible y un cerramiento de vidrio para controlar los accesos.

III. Adecuación de instalaciones a normativa

SEGURIDAD DE INCENDIOS:

La zona de actuación dispondrá de los equipos e instalaciones adecuados para hacer posible la detección, el control y la extinción del incendio, así como la transmisión de la alarma a los ocupantes. Los componentes del sistema de detección y alarma responderán a las Normas UNE 23007 y presentarán marca homologada por AENOR. Se ha previsto la instalación de detectores analógicos de incendios, de identificación punto a punto, pulsadores de alarma y sirenas. La central automática de detección de incendios se utilizará la existente. Estará ubicada en una zona de fácil verificación de cualquier alarma emitida por la misma.



ELECTRICIDAD:

Las líneas de distribución se trazarán por el falso techo con derivaciones a los puntos de consumo en instalación bajo tubo corrugado de PVC.

En las habitaciones se dispondrán interruptores de pared, en la terraza exterior interruptor horario y en aseos detectores de presencia.

SUMINISTRO DE AGUA

La instalación contará con:

- Llave de paso existente situadas en el interior de la propiedad en lugar accesible para su manipulación.
- Derivación particular, cuyo trazado se ha realizado de forma tal que las derivaciones a los cuartos húmedos son independientes. Cada una de estas derivaciones cuenta con una llave de corte, tanto para el agua fría como para agua caliente.
- Ramales de enlace de agua fría, caliente y retorno.
- Puntos de consumo, de los cuales, todos los aparatos llevarán una llave de corte individual.

La tubería proyectada de ACS será de Polietileno Reticulado (PEX) con accesorios del mismo material unidos por termofusión o mediante accesorios termosoldables. Cada núcleo húmedo llevará a la entrada su correspondiente llave de corte. Estas llaves serán de esfera preparadas para su unión con la tubería mediante manguito del mismo material. La distribución interior en los núcleos húmedos se realizará con la misma tubería de Polietileno Reticulado (PEX) por falso techo o con la tubería empotrada en los tabiques.

ILUMINACIÓN:

La instalación de iluminación dispondrá de un sistema de control y regulación que incluirá:

- A) Un sistema de encendido y apagado manual externo al cuadro eléctrico, y
- B) Un sistema de encendidos por horario centralizado en cada cuadro eléctrico.

En la actualidad, el Centro se encuentra en pleno funcionamiento, por lo que se deberá programar adecuadamente el ritmo de esta actuación, condicionado por el funcionamiento del Centro.

El plazo de ejecución de las obras reflejado en el Plan de Obra del proyecto es de SEIS (6) meses.



2. NATURALEZA Y EXTENSIÓN DE LAS NECESIDADES A CUBRIR:

2.1. NATURALEZA

Las necesidades a cubrir son la adecuación de la planta baja del Módulo D a la normativa de accesibilidad e incendios, así como, la renovación de las instalaciones de climatización y voz.

2.2. EXTENSIÓN

Las obras se ejecutarán en el edificio de la Residencia para personas mayores “Doctor González Bueno”, sito en la en la carretera Colmenar Pto. Km.13.900, 28049 Madrid.

El importe de licitación del contrato es el siguiente:

Ejecución Material	Base Imponible	IVA 21%	Importe de Licitación
560.411,31 €	666.889,46 €	140.046,79 €	806.936,25 €

Madrid, a fecha de firma

EL SUBDIRECTOR GENERAL
DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO

Fdo.: José Manuel Sánchez Garzón



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0927039578667871910492