

## INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN

**CONCESIÓN DEMANIAL DE DOMINIO PÚBLICO SOBRE LA PARCELA DOTACIONAL SITUADA EN LA CALLE OSLO 1 DE MADRID, CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR EXPLOTACIÓN DE UN CENTRO DE ATENCIÓN A PERSONAS MAYORES DEPENDIENTES (RESIDENCIA Y CENTRO DE ATENCIÓN DIURNA)**

EXPEDIENTE N°: PV-001/2026

UNIDAD PROMOTORA: Dirección General de Atención al Mayor y la Dependencia.

## ANTECEDENTES

En relación a la tramitación para el otorgamiento de la CONCESIÓN DEMANIAL DE DOMINIO PÚBLICO SOBRE LA PARCELA DOTACIONAL SITUADA EN LA CALLE OSLO 1 DE MADRID, CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR EXPLOTACIÓN DE UN CENTRO DE ATENCIÓN A PERSONAS MAYORES DEPENDIENTES (RESIDENCIA Y CENTRO DE ATENCIÓN DIURNA), expediente n° PV-001/2026, la Mesa de Contratación da traslado de los proyectos de construcción presentados por los licitadores a la Dirección General de Evaluación, Calidad e Innovación, con objeto de elaborar el correspondiente informe de valoración de los estudios iniciales de los proyectos de construcción del centro, conforme a los criterios de adjudicación mediante juicios de valor del Proyecto de Construcción establecidos en el apartado 17.1.1 del PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES (PCP). Dichos criterios son:

### PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN

*La puntuación máxima para este apartado será de 25 Puntos.*

*Los criterios arquitectónicos que dependen de un juicio de valor están orientados a valorar, desde un punto de vista técnico, los estudios iniciales a los proyectos de construcción del centro.*

***El proyecto de construcción presentado se valorará de conformidad con lo establecido en los criterios siguientes:***

#### **1. CALIDAD TÉCNICA DEL ESTUDIO ARQUITECTÓNICO INICIAL (máximo 20 puntos):**

*Se atenderá al principio de calidad de la Arquitectura desarrollado en la Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura, respetando los criterios que la ley promulga:*

*La innovación, la versatilidad y facilidad para adaptarse a nuevos usos y modos de habitar a lo largo del ciclo de vida, la armonía, la protección de los valores preexistentes, la gestión óptima de los recursos en un contexto de una economía circular, la eficiencia energética, la promoción de energías renovables, la protección medioambiental y del paisaje, la accesibilidad universal y la higiene, salubridad y confort.*

**1.1 Ordenación y contenido urbanístico: Implantación y ordenación en parcela. máximo 4 puntos. Se valorará la implantación del edificio en la parcela, la integración con el entorno, la adecuación del**

*edificio a la topografía de la parcela, servidumbres, adecuación de alturas, alineaciones y otros parámetros de cumplimiento urbanístico.*

*1.2 Arquitectura: plantas, alzados, secciones y volumetría. máximo 8 puntos. Se valorará la ordenación en plantas según usos, criterios de funcionalidad, higiene y bienestar. La amplitud, iluminación y diseño tipo “hogar” de los dormitorios. Composición de alzados, ordenación, colores, formas, texturas, materiales, etc. Representación volumétrica de espacios interiores (dormitorios, zonas comunes y unidades de convivencia), de espacios exteriores y de conjunto del edificio.*

*1.3 Contenidos funcionales y normativos: máximo 4 puntos. Se valorará la funcionalidad general del edificio, así como la específica según usos. Se considerará la flexibilidad, versatilidad y facilidad de adaptación de los espacios tanto en dormitorios como de unidades de convivencia o de espacios comunes. La funcionalidad de los espacios exteriores su ajardinamiento y sombreadamiento. Las propuestas de integración de la tecnología en el diseño inteligente del edificio. Cumplimiento de normativas de seguridad, comunicación o accesibilidad mediante sistemas innovadores*

*1.4 Medidas adoptadas para la promoción de edificación sostenible; Diseño y materiales que faciliten el mantenimiento del edificio. máximo 4 puntos. Se valorarán las soluciones técnicas con bajo impacto ambiental durante la obra, en reposiciones y conservación durante el ciclo de vida útil y en un futuro desmantelamiento al final de la vida útil. Estudio de soleamiento, protecciones pasivas de control solar, ventilación, iluminación, ruido, etc. Sistemas constructivos e instalaciones de ahorro de energía, agua, residuos, etc., de generación de energía, domóticas de control y monitorización de indicadores. Sistemas constructivos e instalaciones fáciles de mantener, conservar, reparar o sustituir. Ajardinamiento con poco consumo de agua y bajo mantenimiento.*

## **2. METODOLOGÍA Y PROGRAMA DE TRABAJO (máximo 5 puntos):**

*Descripción del modo de trabajar del licitador en relación con la ejecución de las Obras: máximo 5 puntos. Se valorarán los métodos de construcción que supongan mayor calidad y sostenibilidad en el proceso de construcción y en el edificio terminado. También los mecanismos y medios que se dispondrán para el control de la ejecución de las obras y la sostenibilidad durante la fase de construcción. Se podrán incluir certificados de construcción sostenible tipo BREEAM, LEED, etc.*

## **VALORACIÓN DE LAS PROPUESTAS DE PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN**

En la Mesa de Contratación que tuvo lugar el pasado 6 de julio de 2026, se procedió a la apertura del Sobre nº 2, que, según se especifica en la cláusula 21.2 del PCP SOBRE Nº 2 “DOCUMENTACIÓN TÉCNICA. VALORACIÓN MEDIANTE JUICIOS DE VALOR”, incluirá la documentación técnica que se exija, en orden a la aplicación de los criterios de adjudicación especificados en la Cláusula 17.1.1 del Pliego de Condiciones Particulares.

En el acto de apertura, se constató que se habían presentado propuestas de Proyecto de Construcción por parte de los siguientes licitadores:

1. ALBERTIA SERVICIOS SOCIO SANITARIOS, S.A.
2. HOSPITALES Y CENTROS CASAVERDE MADRID, S.L.
3. ILUNION SOCIO SANITARIO, S.A
4. GERIATROS, S.A.
5. SOCIDMO, S.L.

Se ha procedido a la revisión de la documentación técnica remitida, mediante enlace de OneDrive en la convocatoria realizada vía telemática a través de la herramienta informática TEAMS, por el Órgano de Contratación.

Se procede a continuación a informar las valoraciones individualizadas de los cinco Proyectos de Construcción conforme a los dos criterios fijados en pliego, "Calidad Técnica del Estudio Arquitectónico Inicial" (máximo 20 puntos) y "Metodología y Programa de Trabajo" (máximo 5 puntos).

## Valoración individual: ALBERTIA SERVICIOS SOCIO SANITARIOS SA

| Concepto                                                | Puntuación/sobre máximo |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| CALIDAD TÉCNICA ESTUDIO ARQUITECTÓNICO INICIAL          |                         |
| Ordenación y contenido urbanístico                      | 3,00 / 4,00             |
| Arquitectura                                            | 7,00 / 8,00             |
| Contenidos funcionales y normativos                     | 3,00 / 4,00             |
| Edificación sostenible y mantenimiento                  | 4,00 / 4,00             |
| SUBTOTAL CALIDAD TECNICA ESTUDIO ARQUITECTONICO INICIAL | 17,00 / 20,00           |
| SUBTOTAL METODOLOGÍA Y PROGRAMA DE TRABAJO              | 4,60 / 5,00             |
| TOTAL VALORACIÓN PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN ALBERTIA      | 21,60 / 25,00           |

### Ordenación y contenido urbanístico (puntuación máxima 4 puntos)

Puntuación obtenida: 3,00 puntos

**Implantación del edificio en la parcela:** La disposición en U abierta a orientación Sur se explica de forma legible y relaciona accesos, jardines y usos en planta baja, con los accesos principales planteados desde la calle Helsinki y con acceso independiente claramente diferenciado para las zonas de servicio. La ordenación es coherente y ofrece por tanto una lectura clara de la parcela.

**Integración con el entorno:** Se aprecia favorablemente que las plazas de aparcamiento se sitúen alejadas de la escuela infantil. Se resuelve el acceso peatonal desde la calle con una plaza pública y existen espacios intermedios entre exterior e interior para realizar una transición suave con el entorno.

**Adecuación del edificio a la topografía de la parcela:** La implantación a cota de calle facilita la incorporación de itinerarios accesibles. Como única observación, el hecho de que los jardines se orienten al sur, podría suponer un riesgo de exposición de los residentes a temperaturas elevadas en verano si no se dotan adecuadamente de zonas de sombra (arbolado y pérgolas).

**Servidumbres:** no aparecen descritas en la documentación aportada medidas específicas referentes a ordenación y contenido urbanístico respecto a las servidumbres que afectan a la parcela. Este hecho penaliza la puntuación de este apartado.

**Adecuación de alturas, alineaciones y otros parámetros de cumplimiento urbanístico:** se aportan suficientes datos en el apartado 1.2 de la memoria de que la propuesta cumple con todos los parámetros urbanísticos, sin agotar la edificabilidad de la parcela, con una ocupación de la misma en un 30%, altura de tres plantas y con todos los retranqueos a una distancia superior a la mínima establecida.

## Arquitectura: plantas, alzados, secciones y volumetría (puntuación máxima 8 puntos)

**Puntuación obtenida:** 7,00 puntos

**Ordenación en plantas según usos:** clara exposición en planta del funcionamiento del centro, con bastante flexibilidad especialmente en las posibles combinaciones de uso de las habitaciones. Como aspectos positivos a destacar, se propone una UC para deterioro cognitivo con jardín terapéutico propio en PB, además de 3 UC en planta primera y otra 3 UC en planta segunda, todas con espacios exteriores a los que se accede directamente desde los espacios de convivencia y con una capacidad entre 19 y 23 personas, incluye distribución flexible con 2 habitaciones con posibilidad de conexión interior por UC y 6 habitaciones individuales por planta con sofá cama para posible acompañante del residente, dispone de una habitación de despedida y de una sala Snoezelen de 13,21 metros cuadrados útiles de superficie que se considera ajustada para este uso. Además se valora el hecho de que el diseño incluye hasta seis espacios exteriores con diseños diferenciados.

**Criterios de funcionalidad, higiene y bienestar:** se valora positivamente que las habitaciones de las unidades de convivencia adopten una orientación este-oeste, adecuada para recibir luz de mañana y luz de tarde. A destacar el hecho de que se dispone un "jardín de contemplación" junto a la habitación de despedida y las zonas de rehabilitación y atención sanitaria, así como un jardín terapéutico con acceso directo desde la UC de deterioro cognitivo situada en planta baja, ambos se evalúan como beneficiosos para los residentes de dichas dependencias.

**Amplitud, iluminación y diseño tipo "hogar" de los dormitorios:** las habitaciones de las UC tienen 15,54 metros cuadrados útiles en el caso de las habitaciones individuales y 20,3 metros cuadrados útiles en el caso de las dobles, superficies correctas pero no destacables. Se disponen grandes ventanales con una hoja practicable y zonas acristaladas no practicables, lo que se valora por aportar iluminación natural sin suponer merma en la seguridad de los residentes. En la representación gráfica se incluye un escritorio, una butaca, plantas y libros que aportan calor de hogar a las habitaciones.

**Composición de alzados, ordenación, colores, formas, texturas, materiales, etc. :** buen empleo diferenciador del color por funciones en los alzados, empleando variación de texturas y materiales entre planta baja y plantas segunda y tercera. Las escaleras de emergencia se diferencian en el empleo de materiales y en la textura. Compositivamente se han diferenciado los volúmenes según funciones, distinguiendo zonas comunes y UC. Se valora la aportación de representación en color de la composición de los alzados. La apariencia exterior del edificio no se aleja del aspecto institucional habitual en este tipo de centros.

**Representación volumétrica de espacios interiores (dormitorios, zonas comunes y unidades de convivencia), de espacios exteriores y de conjunto del edificio:** se aportan suficientes vistas interiores de la propuesta de dormitorio individual, de las zonas comunes en planta baja y del resto de zonas de las UC, así como vistas exteriores con clara representación de las distintas propuestas de jardines, así como una vista aérea del conjunto, todo ello permite apreciar suficientemente la propuesta presentada.

## Contenidos funcionales y normativos (puntuación máxima 4 puntos)

**Puntuación obtenida:** 3,00 puntos

**Funcionalidad general del edificio, así como la específica según usos:** la propuesta separa claramente el edificio en varias zonas funcionales: unidades de convivencia en las plantas superiores, zonas comunes en planta baja y zonas de servicio en planta bajo rasante. De forma específica, dentro de las unidades de convivencia situadas en plantas 1 y 2 se distingue la zona residencial privada que constituyen habitaciones y baños, de la zona de convivencia, que incluye comedor, sala de estar, zona de visitas y espacio exterior propio. Asimismo en planta baja,

se diferencian distintas funciones: zonas de rehabilitación y zonas de atención sanitaria, con acceso independiente para personal y ambulancias; zonas comunes que incluyen, entre otros, sala para libertad espiritual, la sala Snoezelen, cafetería, peluquería y las salas polivalentes; zona administrativa y el centro de día, que se afirma se puede gestionar de manera autónoma del centro residencial, aunque se observa en planos que se accede desde recepción de la residencia, sin acceso principal propio, lo que resta claridad al funcionamiento en planta baja y afecta a la puntuación en este apartado. En planta sótano, con acceso para proveedores independiente, se habilitan las zonas de servicios generales.

**Flexibilidad, versatilidad y facilidad de adaptación de los espacios tanto en dormitorios como de unidades de convivencia o de espacios comunes:** la propuesta destaca en este aspecto, valorándose muy positivamente las siguientes cuestiones: se incorporan habitaciones individuales conectadas entre sí mediante puerta corredera, para unir las en una habitación doble cuando así se necesite, y habitaciones individuales con sofá cama para acompañante, la sala de estar de la UC cuenta con una sala anexa de uso flexible para funcionar como sala de visitas, sala de lectura, sala de encuentros familiares o lectura y descanso, las dos salas polivalentes dispondrían de un tabique móvil acústico certificado para operarlas de forma independiente o unificada y además se indica que el centro de día se diseña con espacios polivalentes.

**Funcionalidad de los espacios exteriores, su ajardinamiento y sombreamiento:** se considera muy destacable que se proponen seis tipos de espacios exteriores diferenciados, entre ellos un huerto accesible, circuito de paseo accesible, un jardín terapéutico junto a la UC de personas con deterioro cognitivo, jardín específico para usuarios del centro de día y jardín de contemplación en zona de enfermería. Además, se valora positivamente el empleo de arbolado autóctono perenne como barrera solar en orientación oeste, láminas de agua y pérgolas para sombreamiento, con vegetación de hoja caduca que proporciona sombra en verano y soleamiento en invierno. Asimismo, es relevante que se dispone un patio de terapias y rehabilitación concebido como extensión exterior de la sala de rehabilitación y la sala de terapia ocupacional en los meses que así lo permitan.

**Propuestas de integración de la tecnología en el diseño inteligente del edificio:** la propuesta es muy completa en este sentido y presenta medidas concretas, incluye sistema de llamada de enfermería IP con localización en tiempo real (RTLS) que localiza tanto al residente mediante pulsera o colgante wearable como al personal de enfermería mediante tarjeta de proximidad, pantalla táctil de 10 pulgadas en habitación con pulsador de cama, tirador del aseo y luz del pasillo integrados; domótica y control ambiental en habitaciones desde panel táctil en cabecera y aplicación en Tablet, sensor de presencia en habitación y aseo para detección pasiva de actividad y alerta al personal si no detecta movimiento; historia clínica digital e integración asistencial con historia clínica electrónica (HCE) en cada puesto de enfermería, sistema de administración electrónica de medicación PYXIS o similar, tablet para registro a pie de cama y pantallas informativas en zonas comunes; conectividad y telecomunicaciones con red WiFi 6 con cobertura total también en jardines y patios y ancho de banda suficiente para garantizar videollamadas en todas las habitaciones, televisión IP en todas las habitaciones y posibilidad de videollamada desde la TV, sistema de videovigilancia perimetral, accesos con almacenamiento en la nube conforme al RGPD sin cámaras en espacios privados; apertura de puertas por tarjeta de proximidad o biométrico para el personal con registro de accesos y zonificación de permisos.

**Cumplimiento de normativas de seguridad, comunicación o accesibilidad mediante sistemas innovadores:** se afirma que el proyecto supera las exigencias del DB-SUA y de la ley 8/1993 de la Comunidad de Madrid, e incluye en materia de accesibilidad, sistemas correctos pero que no se consideran especialmente innovadores: señalización táctil y visual mediante contraste cromático, sistema de orientación para personas con baja visión, señalética en Braille, bucle de inducción magnética en recepción, salas polivalentes, comedores y sala de libertad espiritual; lo mismo sucede con el propuesto sistema de seguridad específica para personas con demencia, mediante control de errantes e itinerarios de paseo sin puntos de retorno.

## Edificación sostenible y mantenimiento (puntuación máxima 4 puntos)

Puntuación obtenida: 4,00 puntos

**Soluciones técnicas con bajo impacto ambiental durante la obra, en reposiciones y conservación durante el ciclo de vida útil y en un futuro desmantelamiento al final de la vida útil:** la memoria indica que en el diseño se aplican principios de la economía circular para la selección de los sistemas constructivos, implementando la metodología Open Building, empleo de acabados cerámicos interiores resistentes de gran formato, selección de materiales para los acabados en catálogos con garantía de continuidad en el suministro durante como mínimo 15 años, selección de proveedores en un radio de 500 km para reducir la huella de carbono generada por el transporte

y para favorecer la economía local, implementación de medidas para fácil mantenimiento de instalaciones, consideran una vida útil para la estructura de 100 años y una envolvente renovable. Empleo de materiales reciclables, acero como mínimo 90% reciclado, paneles de fachada con lana mineral reciclable y acabados interiores sin COV<10g/l. Empleo de DAP en la estructura, cerramientos y revestimientos para cuantificar impacto ambiental. Implementación DfD para desmontaje al fin de vida útil. Empleo de uniones atornilladas, pasaporte digital del edificio mediante BIM as built, tabiquería interior en seco desmontable. Las medidas se consideran adecuadas y suficientemente definidas.

**Estudio de soleamiento, protecciones pasivas de control solar, ventilación, iluminación, ruido, etc.:** se presentan estudio de soleamiento y esquemas de secciones bioclimáticas. Se propone en los planos aportados un estudio del soleamiento con un adecuado rango de medidas, como protecciones pasivas solares empleo de lamas en fachadas, arbolado autóctono perenne como barrera solar en orientación oeste, y, de manera menos concreta, el empleo de voladizos, retranqueos y patios. Se valora positivamente que los espacios servidores orientados a norte dispondrán de medidas constructivas que les proporcionen un colchón térmico para evitar pérdidas en invierno. Incluye ventilación natural mediante carpinterías con apertura practicable con control de seguridad en todas las habitaciones. Se describen patios con efecto térmico, láminas de agua, pérgolas y realización de un estudio CFD. En iluminación natural se establece un FLD mínimo de un 2% en habitaciones y estancias, empleando ventanales verticales. Destaca el apartado de acústica, en el que se propone un aislamiento acústico entre habitaciones superior en 5 dB al mínimo establecido en el DB-HR, así como tratamiento acústico absorbente en pasillos y puertas con cierre acústico.

**Sistemas constructivos e instalaciones de ahorro de energía, agua, residuos, etc., de generación de energía, domóticas de control y monitorización de indicadores:** se propone industrialización de fachadas y baños, con reducción de residuos en obra. A destacar el Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición con un objetivo de valorización de un 90%. Envolvente de alta eficiencia que afirman superará en un 20% los valores límite del DB-HE para Madrid para obtención de calificación energética A. Climatización mediante aerotermia. Instalación fotovoltaica en cubierta para cubrir entre el 40% y el 50% del consumo energético del edificio. Ahorro de agua con empleo de limitadores de caudal, pulsadores temporizados en zonas comunes, mezcladores termostáticos en duchas, inodoros de doble descarga, lavadoras de alta eficiencia y contadores sectoriales para detección de fugas y optimización de consumos, lectura remota y telemetría integrada en el BTS del edificio. Se propone y se valora positivamente la formación del personal para reutilización y circularidad de los residuos generados. Implantación de sistema de gestión técnica centralizada GTC del edificio con control de temperatura y humedad por zonas con programación, sensores de presencia y nivel de luz natural con regulación de luz artificial en función de la cantidad detectada de luz natural, monitorización en tiempo real de consumo eléctrico y térmico, y control de la calidad del aire interior. Con todo ello esperan obtener una reducción de costes operativos durante el ciclo de vida del edificio. La amplitud de medidas descritas en los tres aspectos anteriores, así como la concreción en su descripción técnica justifica la máxima puntuación que se otorga a este apartado de edificación sostenible y mantenimiento.

**Sistemas constructivos e instalaciones fáciles de mantener, conservar, reparar o sustituir:** proponen el empleo de patinillos registrables, cuartos técnicos por planta, empleo de luminarias LED y como medida positiva diferenciadora, módulos prefabricados de baños con documentación técnica de todas las instalaciones para mantenimiento sin demolición. Se valora positivamente asimismo la propuesta de un Plan de Mantenimiento Preventivo entregado junto con el as-built BIM.

**Ajardinamiento con poco consumo de agua y bajo mantenimiento:** planteamiento correcto, con un diseño que incluye plantas autóctonas y xerojardinería, riego por goteo proveniente de red de recogida de agua de pluviales con depósito para cubrir el 100% de las necesidades, pavimentos permeables en zonas de paso y aparcamiento.

## **Metodología y programa de trabajo (puntuación máxima 5 puntos)**

**Puntuación obtenida: 4,60 puntos**

**Métodos de construcción que supongan mayor calidad y sostenibilidad en el proceso de construcción y en el edificio terminado:** como medidas a destacar, empleo de industrialización, aunque con un alcance limitado a los elementos de fachada y baños, lo que no permite a la propuesta alcanzar la puntuación máxima en este apartado; se considera adecuado el empleo de metodología BIM LOD 350/4D, Lean Construction y Last Planner.

**Mecanismos y medios que se dispondrán para el control de ejecución de las obras y la sostenibilidad durante la fase de ejecución:** la oferta prevé control documental y de producción, trazabilidad y planificación. Se valoran

positivamente la planificación y los mecanismos correctores suficientemente definidos. El equipo de obra está definido y el organigrama es funcional.

Se establece el compromiso de obtener el certificado BREEAM Excellent, con la incorporación de un Asesor BREEAM durante todo el proceso.

## Valoración individual: HOSPITALES Y CENTROS CASAS VERDE MADRID SL

| Concepto                                                | Puntuación/sobre máximo |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| Ordenación y contenido urbanístico                      | 2,00 / 4,00             |
| Arquitectura                                            | 7,00 / 8,00             |
| Contenidos funcionales y normativos                     | 2,50 / 4,00             |
| Edificación sostenible y mantenimiento                  | 2,00 / 4,00             |
| SUBTOTAL CALIDAD TECNICA ESTUDIO ARQUITECTONICO INICIAL | 13,50 / 20,00           |
| SUBTOTAL METODOLOGÍA Y PROGRAMA DE TRABAJO              | 4,50 / 5,00             |
| TOTAL VALORACIÓN PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN CASAS VERDE   | 18,00 / 25,00           |

### Ordenación y contenido urbanístico (puntuación máxima 4 puntos)

Puntuación obtenida: 2,00 puntos

**Implantación del edificio en la parcela:** lo más destacable es que el edificio se dispone siguiendo una geometría curva. Esta disposición innovadora genera zonas ajardinadas, espacios de aparcamiento y zonas peatonales en el vacío resultante en el centro del edificio. El acceso principal se dispone en la zona sur, en la calle Oslo, y en este punto se genera cierta confusión en las circulaciones para vehículos y para personas, tanto del centro de día como de la residencia, pese a que presentan accesos peatonales diferenciados, junto con la zona de aparcamiento con 55 plazas, excesivamente presente en la percepción del exterior desde el interior del centro, en especial en recepción y espacios de planta baja. En la zona norte se dispone un acceso directo a la planta sótano desde el exterior, alejado de las vistas de los residentes, donde existen 5 plazas de aparcamiento en superficie y zona de carga y descarga, donde pueden acceder ambulancias.

**Integración con el entorno:** se afirma que se resuelve mediante la implantación conforme a las alineaciones y condiciones urbanísticas del ámbito, ajustándose a los límites de la parcela. El encaje de un edificio circular en el lado más corto de una parcela rectangular resta espacio de transición entre vías públicas (calles Helsinki y Oslo) y el volumen del edificio. La disposición en bandas horizontales y la fragmentación visual de la fachada se afirma que reducen la percepción de escala del conjunto, pero las vistas en tres dimensiones no apoyan esta afirmación, el edificio no destaca por su integración en el entorno y suponen un impacto notable, si bien, como nota positiva, la imagen exterior del edificio se aleja de la imagen institucionalizada habitual de este tipo de centros.

**Adecuación del edificio a la topografía de la parcela:** la propuesta resuelve las diferencias de cota mediante una implantación escalonada en la que la relación entre nivel de acceso, espacios exteriores y plantas inferiores evita barreras arquitectónicas con recorridos accesibles. La orografía de la parcela es elevada sobre la cota de la calle, por lo que el edificio busca adaptarse lo máximo posible a ella y así se intenta conseguir la menor excavación posible, así como la creación de un semisótano de fácil acceso desde la calle para los servicios del edificio, pero surgen dudas importantes sobre si el apoyo de la construcción se ejecutaría sobre el relleno antrópico existente.

**Servidumbres:** se menciona que el edificio se adapta a las servidumbres existentes en la zona, sin mayores concreciones.

**Adecuación de alturas, alineaciones y otros parámetros de cumplimiento urbanístico:** se justifica suficientemente que la edificación se ajusta a las condiciones de ocupación, altura y alineaciones establecidas por la normativa vigente. Para la implantación del edificio en la parcela se han atendido las directrices de la normativa del plan parcial II 17.4.0 Ensanche de San Blas. En ella, se establece los retranqueos a fachada y linderos, alturas permitidas, así como la ocupación y la edificabilidad máxima de la parcela, que no se agota.

## Arquitectura: plantas, alzados, secciones y volumetría (puntuación máxima 8 puntos)

**Puntuación obtenida: 7,00 puntos**

**Ordenación en plantas según usos:** La propuesta ofrece una representación en planta con exposición clara del concepto. Propone 6 UC en plantas primera y segunda, a razón de 3 UC por planta, , todas con espacios exteriores a los que se accede directamente desde los espacios de convivencia y con una capacidad cada una de 25 personas. Se destaca positivamente que incorpora cine, cafetería-librería y apartamento familiar de dos habitaciones en planta baja. Dispone de una sala Snoezelen bastante amplia, de 37 metros cuadrados útiles de superficie. La zona de servicios generales se ubica bajo rasante, con acceso por rampa de vehículos, e incluye cocina, lavandería y tanatorio.

**Criterios de funcionalidad, higiene y bienestar:** se considera adecuado que las habitaciones de las unidades de convivencia adopten orientación este (hacia calle Oslo), y oeste (hacia calle Helsinki), no tanto aquellas con una orientación norte (hacia equipamiento deportivo anexo), lo mismo sucede con sus zonas de estancia de las UC. Se valora positivamente que todas las habitaciones incluyen una terraza exterior. Enlazando las dos unidades de convivencia paralelas a las calles Oslo y Helsinki, se propone una pasarela en plantas piso que una las dos UC más alejadas para una comunicación mayor de la plantilla del centro, además esta pasarela volumétricamente actúa como puerta de acceso al centro desde el acceso principal, lo que se considera mejora la funcionalidad de una planta tan singular. Clara diferenciación entre la planta baja, que concentra los usos comunes —zonas de estancia, comedor, áreas de actividad y centro de día, y las plantas superiores, que se estructuran en unidades de convivencia organizadas en torno a espacios comunes propios.

**Amplitud, iluminación y diseño tipo “hogar” de los dormitorios:** Se valora que su configuración busca alejarse de soluciones hospitalarias, apostando por un diseño tipo hogar y posibilidad de personalización por parte del usuario, reforzando la identidad y la sensación de pertenencia. Las habitaciones de las UC tienen 20 metros cuadrados útiles en el caso de las habitaciones individuales y 28 metros cuadrados útiles en el caso de las dobles, superficies que se valoran como muy amplias. Se disponen puertas acristaladas dobles de salida a las terrazas individuales de cada habitación para asegurar la iluminación natural. En la representación gráfica se incluye una butaca y plantas en el interior de la habitación y una butaca y una mesa con cuatro sillas en la terraza exterior, que cuenta con una superficie de 9,20 metros cuadrados para el caso de habitaciones individuales y 14,40 metros cuadrados para el caso de habitaciones dobles. Se proponen materiales cálidos, gres porcelánico en suelos, maderas, y textiles buscando mayor calidez. Todo ello se considera que contribuye de forma destacada al confort de los residentes. Todo lo recogido hasta este punto justifica por sí solo la alta puntuación que recibe el apartado de arquitectura de esta propuesta, que se considera su mayor fortaleza.

**Composición de alzados, ordenación, colores, formas, texturas, materiales, etc. :** la composición de los alzados incorpora elementos de protección solar. La combinación de líneas horizontales, voladizos y elementos curvos busca reducir la escala percibida del conjunto. Los materiales combinan superficies claras con elementos vegetales. Dichos materiales son composite blanco en fachadas y acabados de monocapa pintado en el RAL corporativo de CasaVerde. Destaca la incorporación de vegetación en fachada.

**Representación volumétrica de espacios interiores (dormitorios, zonas comunes y unidades de convivencia), de espacios exteriores y de conjunto del edificio:** se aportan vistas interiores de la propuesta de dormitorio individual, su terraza y de las zonas de convivencia de las UC, así como vistas exteriores con clara representación de las distintas propuestas de jardines, así como una vista aérea del conjunto, por lo que se considera muy completa la aportación en este aspecto.

## Contenidos funcionales y normativos (puntuación máxima 4 puntos)

**Puntuación obtenida: 2,50 puntos**

**Funcionalidad general del edificio, así como la específica según usos:** la propuesta se organiza en varias zonas funcionales: UC en las plantas superiores, zonas comunes en planta baja y zonas de servicio en planta bajo rasante. Todo ello se articula en torno a un núcleo central de comunicaciones. En planta baja se destaca positivamente el hecho de que la zona médica se encuentra yuxtapuesta al centro de día, para así compartir servicios, y que existe un acceso rodado independiente para esta zona, donde puedan acceder ambulancias para traslado de pacientes. En las zonas comunes destaca el que se sitúan un cine para los residentes y una cafetería-librería, así como un apartamento de dos habitaciones para que los familiares puedan pernoctar con su residente, que se considera una innovación a valorar positivamente. En las UC de las plantas primera y segunda, se disponen las 150 plazas de residentes. Destacable que cada UC dispone de un almacén de pañales y sillas de ruedas y todas disponen de terraza exterior común a toda la UC de 40.00 metros cuadrados.

**Funcionalidad de los espacios exteriores, su ajardinamiento y sombreado:** se propone una zona de sombra-porche a la que se puede acceder desde el núcleo de comunicaciones, zonas comunes y zona médica, de 509 m<sup>2</sup>, concebida para días lluviosos o de mucho calor, flanqueado por dos jardines, uno de los cuales es el jardín terapéutico, de 895 metros cuadrados de superficie. El Centro de Día, cuenta con su jardín independiente, de una superficie de 284 m<sup>2</sup>, el comedor adyacente dispone de una zona de terraza con sombra de 119 m<sup>2</sup>. Se propone un anillo verde que rodea todo el centro, de tal forma que es posible un recorrido peatonal de 300 metros. Se proponen estrategias pasivas de acondicionamiento ambiental, como la incorporación de arbolado de sombra y superficies permeables para que las áreas ajardinadas mejoren el confort térmico, reduciendo el efecto de isla de calor. La escasez de superficie de espacios exteriores resta puntuación al total del apartado de contenidos funcionales y normativos.

**Propuestas de integración de la tecnología en el diseño inteligente del edificio:** se propone incorporar un sistema inteligente de gestión del edificio (BMS), control domótico de iluminación y climatización, monitorización de consumos energéticos y sistemas de asistencia al usuario. Se incorporan tecnologías de apoyo no especialmente innovadoras, como sistemas de llamada paciente-enfermería, sensores de presencia, control de accesos y dispositivos de seguridad, para mejorar la autonomía del usuario y optimizar la respuesta del personal. Esta infraestructura tecnológica se espera contribuya a la sostenibilidad del edificio mediante la optimización de recursos y la reducción de consumos, pero carece de la suficiente concreción, valorándose como propuestas de carácter general.

**Cumplimiento de normativas de seguridad, comunicación o accesibilidad mediante sistemas innovadores:** la propuesta no presenta la suficiente definición en este aspecto. Afirma que el proyecto cumplirá las exigencias del Código Técnico de la Edificación, concretamente el cumplimiento de los documentos básicos DB-SI, DB-SUA y DB-HS, y la normativa específica de centros residenciales, si bien ambos cumplimientos son de carácter preceptivo. Se afirma buscar garantizar la accesibilidad universal mediante el diseño de itinerarios continuos y practicables, con ausencia de barreras arquitectónicas, dimensiones adecuadas de circulación y núcleos de comunicación vertical adaptados. Se incorporan estrategias de orientación cognitiva (wayfinding), para mejorar la comprensión del edificio por parte de usuarios con deterioro cognitivo. De nuevo este aspecto adolece de falta de una mayor profundidad en la definición.

## Edificación sostenible y mantenimiento (puntuación máxima 4 puntos)

**Puntuación obtenida: 2,00 puntos**

**Soluciones técnicas con bajo impacto ambiental durante la obra, en reposiciones y conservación durante el ciclo de vida útil y en un futuro desmantelamiento al final de la vida útil:** en la propuesta se establece, con carácter general, la sostenibilidad como principio estructural del proyecto, y destaca que se señalan el empleo de sistemas industrializados en fachada, baños e instalaciones en bandejas técnicas y soluciones de bajo impacto ambiental como hormigón con reducción de CO<sub>2</sub>, acero reciclado y aislamientos ecológicos. Ya de forma más general se refiere a que la selección de materiales se realizará bajo criterios de durabilidad, reciclabilidad y bajo mantenimiento, así como por su fácil reciclaje al fin de la vida útil del edificio, sin mayores concreciones.

**Estudio de soleamiento, protecciones pasivas de control solar, ventilación, iluminación, ruido, etc.:** la puntuación se reduce, entre otras cuestiones, porque en este apartado no se presenta estudio de soleamiento, aunque se afirma en la memoria que el diseño se apoya en el estudio de soleamiento para ajustar las soluciones a

las condiciones del clima en Madrid, creando una envolvente con protecciones pasivas solares como empleo de lamas, voladizos y retranqueos para captación térmica en invierno y filtración solar en verano. Se propone la maximización de iluminación natural y se afirma que la geometría del edificio favorece un comportamiento bioclimático eficiente. Se afirma disponer de iluminación natural en todas las estancias y ventilación cruzada.

**Sistemas constructivos e instalaciones de ahorro de energía, agua, residuos, etc., de generación de energía, domóticas de control y monitorización de indicadores:** se propone el empleo de sistemas industrializados y soluciones de bajo impacto ambiental para reducir residuos, con un objetivo de reciclaje  $\geq 70\%$ , y consumo de recursos en fase de obra. En las instalaciones se busca como criterio general la reducción en la dependencia de sistemas mecánicos. Para la climatización se empleará aerotermia. Se dispone una instalación fotovoltaica en la cubierta del edificio y el diseño de las instalaciones se realizará conforme a criterios de alta eficiencia energética, con un objetivo de reducción de la demanda energética  $\geq 30\%$ . Se establecen estrategias de gestión eficiente del agua, con recogida y reutilización de aguas pluviales para riego y otros usos no potables, así como dispositivos de ahorro que optimicen el consumo con un objetivo de reducción consumo de agua  $\geq 30\%$ . El proyecto incluye un sistema de gestión centralizada BMS, monitorización en tiempo real de consumos, control de condiciones ambientales y optimización de rendimientos y se proponen mecanismos de control y regulación del clima y la iluminación. Muchas de las propuestas se refieren a cumplimientos normativos obligatorios, y por ello no suponen valor añadido.

**Sistemas constructivos e instalaciones fáciles de mantener, conservar, reparar o sustituir:** se asegura que el diseño garantiza la accesibilidad a instalaciones, registrabilidad de sistemas y facilidad de sustitución de elementos constructivos, con vistas a reducir costes de mantenimiento, a simplificar las tareas de conservación y a prolongar la vida útil del edificio, todo ello expuesto sin mayor definición técnica, como sucede en la mayoría de los aspectos técnicos analizados que requerirían de mayor definición para obtener una mayor puntuación en este apartado.

**Ajardinamiento con poco consumo de agua y bajo mantenimiento:** la propuesta no recoge aspectos muy destacables, se busca la reducción del efecto isla de calor mediante sistemas de retención de aguas pluviales y vegetación adaptada. Empleo de islas vegetales en patios interiores y arbolado de sombra. Se busca obtener un paisaje de bajo consumo hídrico con sistema de riego eficiente y empleo de superficies exteriores permeables.

## Metodología y programa de trabajo (puntuación máxima 5 puntos)

Puntuación obtenida: 4,50 puntos

**Métodos de construcción que supongan mayor calidad y sostenibilidad en el proceso de construcción y en el edificio terminado:** se plantea correctamente un modelo de trabajo basado en la integración de BIM 3D/4D/5D, Lean Construction y Last Planner. Destaca que se propone el empleo de soluciones industrializadas: fachadas prefabricadas, baños modulares e instalaciones en bandejas técnicas, se propone la utilización de materiales de bajo impacto como hormigón con reducción de CO<sub>2</sub>, acero reciclado y aislamientos ecológicos. Se incorpora un Plan Ambiental específico (reducción de polvo y ruido, control de vertidos, optimización consumo de agua, maquinaria de bajas emisiones). Con vistas a reducir la huella de carbono del transporte a obra se proponen materiales de proximidad, con optimización logística y monitorización de emisiones.

**Mecanismos y medios que se dispondrán para el control de ejecución de las obras y la sostenibilidad durante la fase de ejecución:** se estructura la obra en fases solapadas para optimizar plazos, se aporta diagrama de Gantt con hitos críticos, con un plazo de obra de 18 meses y los KPI de plazo, coste, residuos y energía que permiten un seguimiento medible. El equipo de obra está definido pero no se presenta organigrama, lo que aleja a la propuesta de la puntuación máxima.

Se establece el compromiso de obtener el certificado BREEAM Excellent, lo que se considera refuerza la integración de la sostenibilidad durante la ejecución y en el edificio terminado.

## Valoración individual: ILUNION SOCIOSANITARIO SA

| Concepto                                                | Puntuación/sobre máximo |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| Ordenación y contenido urbanístico                      | 1,50 / 4,00             |
| Arquitectura                                            | 3,00 / 8,00             |
| Contenidos funcionales y normativos                     | 2,30 / 4,00             |
| Edificación sostenible y mantenimiento                  | 4,00 / 4,00             |
| SUBTOTAL CALIDAD TECNICA ESTUDIO ARQUITECTONICO INICIAL | 10,80 / 20,00           |
| SUBTOTAL METODOLOGÍA Y PROGRAMA DE TRABAJO              | 4,85 / 5,00             |
| TOTAL VALORACIÓN PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN ILUNION       | 15,65 / 25,00           |

### Ordenación y contenido urbanístico (puntuación máxima 4 puntos)

Puntuación obtenida: 1,50 puntos

**Implantación del edificio en la parcela:** El planteamiento es claro pero no se considera especialmente destacable, con una implantación del edificio consiste en un bloque, en forma de H, abierto hacia norte y sur. Accesos principales, peatonal y rodado, desde la calle Helsinki, con una zona de aparcamiento para 60 plazas, y con un acceso independiente planteado para ambulancias en calle Oslo. Desde la calle Helsinki se habilita asimismo un acceso rodado a los servicios generales ubicados bajo rasante. El centro de día de una planta, anexo a la residencia, permite una transición de escala entre la escuela infantil existente y el volumen principal de la residencia y sobre él se dispone una cubierta ajardinada para uso de los residentes, pero implica una reducción de los espacios libres de la parcela. No se valora positivamente el cruce de circulaciones de peatones y vehículos que se observa en el acceso principal de la residencia y el acceso del centro de día.

**Integración con el entorno:** se desea, con la diferenciación de los volúmenes de centro de día y residencia, minimizar la percepción de la masa edificada para ofrecer una lectura fragmentada del conjunto desde el exterior, no obstante la masa del bloque residencial sigue resultando masiva y con la habitual apariencia hospitalaria/residencial de este tipo de centros.

**Adecuación del edificio a la topografía de la parcela:** se aprovecha la configuración del terreno, con el edificio ocupando una rasante intermedia en la topografía existente. Este planteamiento provoca dudas por el carácter antrópico (y por tanto no resistente) de la capa superficial existente.

**Servidumbres:** no aparecen descritas en la documentación aportada medidas específicas referentes a ordenación y contenido urbanístico respecto a las servidumbres que afectan a la parcela, lo que contribuye a minorar la puntuación de este apartado.

**Adecuación de alturas, alineaciones y otros parámetros de cumplimiento urbanístico:** en el apartado 1.4 de la memoria se justifica suficientemente que la edificación se ajusta a los parámetros urbanísticos establecidos en los pliegos, sin agotar la edificabilidad de la parcela, con una ocupación de la misma en un 38,15% y altura de tres plantas.

## Arquitectura: plantas, alzados, secciones y volumetría (puntuación máxima 8 puntos)

**Puntuación obtenida:** 3,00 puntos

**Ordenación en plantas según usos:** la memoria indica que en el edificio residencial se proponen 2 UC, de 25 residentes cada una, por planta, circunstancia que no se aprecia en los planos presentados, hecho que por sí sólo contribuye a una puntuación baja en este apartado de arquitectura. Todas las UC cuentan con espacios exteriores, pero el acceso directo desde los espacios de convivencia sólo sucede en las UC de la planta baja. No se valora positivamente la ubicación de una habitación de una UC junto al acceso principal de la residencia ni que todas las habitaciones orientadas a la calle Helsinki tengan delante las plazas del aparcamiento. En el edificio de una planta se albergan la zona administrativa de la residencia, el centro de día con acceso exterior independiente, y las zonas de atención sanitaria y psicosocial que sirven a ambos centros. Esta distribución genera confusión en los recorridos que comparten residentes y usuarios del centro de día. Se dispone de una sala Snoezelen de 29,53 metros cuadrados útiles de superficie, bastante amplia. Las zonas de servicios generales y el tanatorio se ubican en planta sótano.

**Criterios de funcionalidad, higiene y bienestar:** destaca que se presentan secciones y esquemas en planos que describen las estrategias bioclimáticas para el conjunto del edificio y que las habitaciones de las unidades de convivencia adoptan una orientación este-oeste. También se valora que se dispone un jardín terapéutico específico para personas con deterioro cognitivo con acceso directo desde las UC situadas en planta baja. Se implementan estrategias dirigidas a la salud y bienestar, como, entre otras, la reducción de emisiones en pavimentos y pinturas, empleo de pavimentos que mejoren el confort acústico o gestión de la humedad interior y actividad antibacteriana.

**Amplitud, iluminación y diseño tipo “hogar” de los dormitorios:** las habitaciones de las UC, representadas en las infografías en tonos cálidos claros, tienen 20,56 metros cuadrados útiles en el caso de las habitaciones individuales y 28,35 metros cuadrados útiles en el caso de las dobles, en ambos casos muy generosas. Se disponen grandes ventanales con dos hojas practicables y zona acristalada no practicable en la parte inferior. En la representación gráfica únicamente se incluye un escritorio y una butaca.

**Composición de alzados, ordenación, colores, formas, texturas, materiales, etc. :** los dos bloques diferenciados de zona residencial y módulo de centro de día y servicios presentan acabados distintos en colores diferentes. El bloque residencial se ejecuta en fachada industrializada en color claro con cambio de color para resaltar la banda horizontal en que se ubican las ventanas. En el módulo del centro de día y servicios se emplea una fachada SATE acabada en un tono igual al de las bandas horizontales de las ventanas. El efecto del conjunto se aproxima en su aspecto al modelo hospitalario que se desea evitar.

**Representación volumétrica de espacios interiores (dormitorios, zonas comunes y unidades de convivencia), de espacios exteriores y de conjunto del edificio:** se aportan vistas interiores de la propuesta de dormitorio individual y doble, de las zonas comunes y de las zonas de estancia de las UC, así como vistas exteriores y una vista aérea del conjunto, en conjunto no resulta una documentación especialmente descriptiva, especialmente en la definición gráfica de los patios norte y sur, que se perciben como dos plazas duras con escaso ajardinamiento.

## Contenidos funcionales y normativos (puntuación máxima 4 puntos)

**Puntuación obtenida:** 2,30 puntos

**Funcionalidad general del edificio, así como la específica según usos:** la propuesta diferencia dos ámbitos conectados entre sí, un edificio de uso residencial, que contiene las UC, desarrollada en planta baja y dos alturas, y otro, de una única planta, que alberga funciones de centro de día y también de servicios a la residencia, junto con servicios comunes a ambos usos, lo que genera circulaciones cruzadas y, por tanto, confusas, lo que se refleja en la puntuación obtenida. En planta sótano se sitúan los servicios generales y tanatorio de la residencia.

**Flexibilidad, versatilidad y facilidad de adaptación de los espacios tanto en dormitorios como de unidades de convivencia o de espacios comunes:** se ha incorporado tabiques móviles en zonas de uso común contiguos a las estancias, que permiten reconfigurar según las necesidades de cada momento la distribución sin actuaciones de gran envergadura. Se valora positivamente que las dos habitaciones individuales de mayor superficie de cada planta del bloque residencial (6 habitaciones en total) permiten incorporar una cama accesoria en situaciones de

necesidad o de acompañamiento en procesos de final de vida, lo que da cierta flexibilidad a la propuesta, que no profundiza más en estas cuestiones.

**Funcionalidad de los espacios exteriores, su ajardinamiento y sombreamiento:** se muestra un planteamiento de diseño poco elaborado, la forma en H del edificio genera un patio norte pavimentado con dos zonas diferenciadas, una para personas con deterioro cognitivo a la que vuelcan los comedores y salas de estar de las dos UC de planta baja, y otra que se describe como de uso general y en la que se disponen pérgolas y vegetación; y una plaza pavimentada al sur, con pérgolas con vegetación y arbolado para garantizar el confort ambiental, y más asociada a las zonas de estancia del centro de día y salas de rehabilitación y terapia ocupacional, concebida como un espacio en el que se puede prolongar estas actividades al exterior cuando sea posible; se añade una terraza en la cafetería y cubierta y terraza ajardinadas sobre el centro de día. El único aspecto destacable que la propuesta recoge medidas para el transporte sostenible, incluyendo en el aparcamiento cuatro puntos de recarga eléctrica y tres plazas para vehículos compartidos, así como un parking para bicicletas.

**Propuestas de integración de la tecnología en el diseño inteligente del edificio:** las medidas propuestas en este aspecto no son especialmente destacables ni numerosas, se contempla la instalación de un Sistema de Gestión centralizado, capaz de gestionar producción de ACS, integración de climatizadores, analizadores de redes, central de incendios, integración de instalación fotovoltaica, central CO, sistema VRV, grupos de presión de agua, achique, fontanería y PCI, circuitos de alumbrado, señales MT/BT, extractores y contadores de energía térmica y agua. Además incorpora sistema de control de errantes, de accesos y salidas, videovigilancia en las zonas comunes y red WiFi con cobertura en todo el edificio.

**Cumplimiento de normativas de seguridad, comunicación o accesibilidad mediante sistemas innovadores:** se incide en que la propuesta garantiza la accesibilidad universal de la totalidad del edificio, desde los espacios exteriores de la urbanización hasta el interior de cada habitación de las UC, sin mayor concreción.

## Edificación sostenible y mantenimiento (puntuación máxima 4 puntos)

Puntuación obtenida: 4,00 puntos

**Soluciones técnicas con bajo impacto ambiental durante la obra, en reposiciones y conservación durante el ciclo de vida útil y en un futuro desmantelamiento al final de la vida útil:** en conjunto, todos los aspectos de este apartado de edificación sostenible y mantenimiento recogen una propuesta amplia y bien definida, que constituye la principal fortaleza de la propuesta en su conjunto y por ello obtiene la máxima puntuación. La memoria indica que se trata de un diseño que incluye una estrategia de sostenibilidad que busca reducir el impacto ambiental durante la obra y vida útil del edificio. Destaca la inclusión del sistema industrializado AVIT-A, que se afirma supone un mejor control de calidad en acabados, y mayor facilidad en las tareas de mantenimiento y sustitución de componentes, con reducción de incidencias y garantía de stock, además de una garantía de vida útil de material superior a la media del mercado. La totalidad del proceso -diseño, fabricación y puesta en obra- se realiza en el marco metodológico BIM. La propuesta asume la Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible, promueve la economía circular mediante la gestión eficiente de recursos y la planificación del ciclo completo de vida del edificio, hasta su eventual desmantelamiento. Se establece el compromiso de obtener calificación energética A, con un 56% menos de huella de carbono, y reducción acústica en más del 50% en obra. Empleo de refrigerantes en equipos de clima con bajo impacto en la capa de ozono. Se incluyen propuestas de ecotecnologías como el libro digital del edificio.

**Estudio de soleamiento, protecciones pasivas de control solar, ventilación, iluminación, ruido, etc.:** Se presenta estudio de soleamiento, que se ha considerado en la orientación de estancias y el diseño de elementos de sombreamiento. Se proponen paneles de fachada de alta eficiencia térmica y acústica, ventilación controlada, y, como protecciones pasivas solares, envolvente térmica de altas prestaciones, carpinterías de altas prestaciones, y empleo de materiales en colores claros. Se propone la priorización de ventilación híbrida o mecánica para no depender exclusivamente de la natural. Además se propone implementar estrategias de enfriamiento pasivo, como la ventilación nocturna, ante episodios de olas de calor. La volumetría del bloque genera sombra sobre zonas exteriores orientadas al norte, en las orientadas al sur se propone el empleo de pérgolas y árboles de hoja caduca. Se valora positivamente el análisis del clima de Madrid para evaluar los posibles riesgos del cambio climático sobre soluciones constructivas y operativas para proteger a usuarios y trabajadores durante la vida útil del edificio, con medidas específicas que se registrarían en el Plan de Seguridad y Salud. El diseño se concibe para población vulnerable ante olas de calor, y con facilidad de evacuación.

**Sistemas constructivos e instalaciones de ahorro de energía, agua, residuos, etc., de generación de energía, domóticas de control y monitorización de indicadores:** propuesta extensa y definida, con un sistema industrializado que permite reducir los residuos de obra generados en un 50%, con una envolvente diseñada para minimizar la demanda de energía y se dispone energía solar fotovoltaica en cubierta. Empleo de sistemas de iluminación de bajo consumo, equipos de clima de alto rendimiento y soluciones de grifería y sanitarios de alta eficiencia hídrica. Se independiza el clima, mediante sistema VRV, de habitaciones de las UC y de las zonas comunes. La producción de ACS se plantea mediante bomba de calor con sistema de generación fotovoltaica, y la ventilación mediante UTA con recuperadores de calor. El sistema propuesto integra herramientas de hardware y software de monitorización del edificio, y de su construcción, en tiempo real, la metodología BIM vertebró todo este proceso, e incorpora plataformas de gestión y control como MTWO, reduciendo costes operativos y de mantenimiento, y busca una respuesta más eficiente a las necesidades de usuarios y residentes. Se plantean equipos de domótica adicional para subida y bajada de persianas por voz en un 10% de las habitaciones. El control y monitorización y gestión del clima, producción de ACS, grupo de agua fría, grupo de incendios, etc se plantea a través de un sistema BMS.

**Sistemas constructivos e instalaciones fáciles de mantener, conservar, reparar o sustituir:** se realiza una propuesta concreta y coherente de amplio alcance, el sistema constructivo industrializado propuesto AVIT-A integra el proceso completo, desde diseño y fabricación hasta puesta en obra. La estructura, los cerramientos, las instalaciones y la fachada se producen en fábrica, lo que reduce el número de intervenciones en obra, acorta plazos en un 30% y minimiza el impacto sobre el entorno urbano en fase de obra. Se dispondrían válvulas de corte en zonas accesibles que permitan que el suministro de ACS y agua fría se suministren independientemente en diferentes configuraciones de corte.

**Ajardinamiento con poco consumo de agua y bajo mantenimiento:** propuesta conforme indicaciones de los pliegos, correcta, pero que no resulta especialmente destacable, paisajismo con especies autóctonas resistentes a las condiciones climáticas y que requieran bajo riego. Se implementa un sistema de reutilización de aguas grises para riego por goteo, con gestión del agua según condiciones estacionales.

## Metodología y programa de trabajo (puntuación máxima 5 puntos)

**Puntuación obtenida:** 4,85 puntos

**Métodos de construcción que supongan mayor calidad y sostenibilidad en el proceso de construcción y en el edificio terminado:** el alcance de la implementación de sistemas prefabricados se considera muy alto, y así se refleja en la puntuación obtenida, aunque no afecta a la totalidad del edificio, ya que se contempla utilizar el sistema AVIT-a para la ejecución del ala norte (zona de habitaciones) y emplear únicamente estructura prefabricada en el ala sur, de ahí el que no se alcance la puntuación máxima.

**Mecanismos y medios que se dispondrán para el control de ejecución de las obras y la sostenibilidad durante la fase de ejecución:** la oferta presenta diagrama de Gantt para un plazo de obra de sólo 13 meses. Se valoran positivamente la planificación y que el equipo de obra está claramente definido y el organigrama es completo. Se especifican tres fases de obra de obra.

Se establece el compromiso de obtener el certificado BREEAM Excellent.

## Valoración individual: GERIATROS SA

| Concepto                                                   | Puntuación/sobre máximo |
|------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Ordenación y contenido urbanístico                         | 2,50 / 4,00             |
| Arquitectura                                               | 2,00 / 8,00             |
| Contenidos funcionales y normativos                        | 1,00 / 4,00             |
| Edificación sostenible y mantenimiento                     | 3,00 / 4,00             |
| SUBTOTAL CALIDAD TECNICA ESTUDIO ARQUITECTONICO INICIAL    | 8,50 / 20,00            |
| SUBTOTAL METODOLOGÍA Y PROGRAMA DE TRABAJO                 | 4,15 / 5,00             |
| <b>TOTAL VALORACIÓN PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN GERIATROS</b> | <b>12,65 / 25,00</b>    |

### Ordenación y contenido urbanístico (puntuación máxima 4 puntos)

Puntuación obtenida: 2,50 puntos

**Implantación del edificio en la parcela:** La estrategia de implantación del edificio consiste en la implantación, valorada como poco destacable, de un bloque, en forma de H, abierto hacia norte y sur. Los accesos principales peatonal y rodado se proponen en la calle Helsinki, sin que se produzcan circulaciones compartidas.. La zona principal de aparcamiento dispone de 40 plazas y se ubica en el lindero norte de la parcela, anexo a la zona deportiva existente y por tanto alejado de la escuela infantil ubicada junto al lindero sur, lo que se considera una aportación a destacar. En este aparcamiento se abre un viario central que conecta las calles Oslo y Helsinki, solución que consume gran parte del espacio exterior de la parcela y resta interés a la propuesta e incide en la puntuación. Existen otras 20 plazas repartidas en otros puntos de la parcela. En la calle Oslo se habilitan accesos rodados para servicios y el acceso peatonal del personal del centro. El tanatorio tiene su propio acceso peatonal.

**Integración con el entorno:** se valora positivamente la estrategia establecida en los linderos norte (hacia la zona deportiva existente) y sur (hacia la escuela infantil existente). Se busca la adecuación volumétrica y una imagen exterior que no acaba de alejarse de la imagen institucional.

**Adecuación del edificio a la topografía de la parcela:** la única propuesta en este aspecto recoge el deseo de dotar a la parcela de una cota a nivel de calle, para lo que se eliminarían los restos de materiales de construcción existentes acumulados.

**Servidumbres:** Este aspecto permite a la propuesta alcanzar una puntuación media en este apartado de ordenación y contenido urbanístico, ya que destaca el hecho de que se consideran las servidumbres planteadas en los pliegos a efecto de diseño: la servidumbre aeronáutica se ha considerado en lo referente a la cota de coronación del edificio, elementos emergentes sobre cubierta, instalaciones técnicas, medios auxiliares de obra y cualquier otro condicionante que pueda incidir en la envolvente o altura final del edificio; además se considera la afección derivada del hecho de estar la parcela dentro de un ámbito declarado BIC de interés arqueológico y/o paleontológico, a lo que correctamente se traslada la necesidad de que cualquier alteración del terreno deberá someterse a la autorización conforme a la normativa sectorial patrimonial aplicable. Dadas las características del terreno, esta circunstancia se califica como sensible y su desarrollo técnico se deben desarrollar en fases más avanzadas del proyecto.

**Adecuación de alturas, alineaciones y otros parámetros de cumplimiento urbanístico:** en el apartado 1.4 de la memoria se justifica suficientemente que la edificación se ajusta a los parámetros urbanísticos en materia de retranqueos y linderos establecidos en la Ordenanza V del Plan Parcial, para uso dotacional de equipamiento y tipología de bloque abierto. En el apartado 1.5 de la memoria aportada, denominado "Parámetros urbanísticos"

se justifican el resto de parámetros, se comprueba que no se gota edificabilidad y la ocupación es de un 30,20%, inferior al máximo permitido, y altura de tres plantas.

## Arquitectura: plantas, alzados, secciones y volumetría (puntuación máxima 8 puntos)

**Puntuación obtenida: 2,00 puntos**

**Ordenación en plantas según usos:** la memoria indica que en planta baja, se marca el acceso principal desde la calle Helsinki con un retranqueo en fachada, desde allí se accede al vestíbulo desde el que se organizan las cuatro áreas funcionales principales del edificio. Próximas al acceso principal se encuentra el centro de día y la denominada zona de atención sanitaria, en la parte opuesta paralela a la calle Oslo se ubican los servicios generales y una de las UC, que dispone de 13 plazas. Entre ambas se sitúa el núcleo de comunicaciones vertical que articula el funcionamiento del edificio, además de las circulaciones horizontales de cada planta. La estrategia se resume en usos públicos y asistenciales en planta baja y áreas residenciales en plantas primera y segunda, con la salvedad de que una de las UC también se ubica en planta baja. Se dispone de una sala Snoezelen de 9,76 metros cuadrados útiles de superficie, especialmente reducida. Asimismo, se valora desfavorablemente la ubicación del tanatorio junto al centro de día y la sala de libertad espiritual sin separación física ni visual.

**Criterios de funcionalidad, higiene y bienestar:** propuesta poco desarrollada, se basa en la disposición en H del edificio, lo que según la memoria, permite la diferenciación funcional, la claridad de recorridos, y la fácil orientación de los residentes. La distribución de usos permitiría separar circuitos limpios, circuitos logísticos y flujo de visitantes. Además, al disponer de fachadas largas afirman que mejora la captación de iluminación natural y ventilación, sin mayor concreción.

**Amplitud, iluminación y diseño tipo “hogar” de los dormitorios:** las habitaciones de las UC, tienen 19 metros cuadrados útiles en el caso de las habitaciones individuales y 28,50 metros cuadrados útiles en el caso de las dobles, superficies que se valoran como amplias. Se valora positivamente que la ubicación en las alas de las habitaciones de las UC permitan buenas condiciones de iluminación y ventilación natural. No se presentan infografías de las habitaciones que puedan aportar datos respecto al diseño tipo “hogar” de las mismas y esto incide en la puntuación de este apartado de arquitectura.

**Composición de alzados, ordenación, colores, formas, texturas, materiales, etc. :** en los alzados presentados se aprecia el empleo de ladrillo visto en planta baja y SATE en tono claro en plantas primera y segunda. En las habitaciones de las UC se proponen balcones con barandilla y en el resto de usos grandes ventanales verticales, acompañados de pérgolas horizontales y verticales en las que se representan elementos de vegetación. La propuesta no supone una contribución significativa a efectos de una mayor puntuación en este apartado.

**Representación volumétrica de espacios interiores (dormitorios, zonas comunes y unidades de convivencia), de espacios exteriores y de conjunto del edificio:** en general la representación se valora como poco descriptiva de la propuesta, asimismo se valora negativamente el hecho de que no se aportan vistas interiores de la propuesta de dormitorio individual y doble, se aportan vistas del estar de una de las UC, que tiene un aspecto más en línea con un concepto institucional que de “hogar” así como de zonas comunes, zonas exteriores y una pequeña vista aérea de la implantación del edificio.

## Contenidos funcionales y normativos (puntuación máxima 4 puntos)

**Puntuación obtenida: 1,00 puntos**

**Funcionalidad general del edificio, así como la específica según usos:** la propuesta no se valora como especialmente innovadora en este apartado, ya que concentra en planta baja los usos más públicos y reserva las dos plantas superiores para alojar las UC. En planta baja se disponen recepción, administración, servicios generales y zonas comunes. El centro de día se sitúa también en planta baja, al igual que la zona denominada atención sanitaria (que incluye: podología, fisioterapia, logopedia, terapia ocupacional, enfermería, atención médica, farmacia, DUE, sala de curas, psicología, gimnasio/rehabilitación, sala Snoezelen, archivo pasivo, aseos y pasillos) se ubica de tal modo que cubre tanto las necesidades de residencia como las del centro de día, lo que puede provocar circulaciones cruzadas por la planta baja. Además, minorra la puntuación de todo este apartado el que el tanatorio/mortuario se ubique junto a las dependencias del centro de día y la sala de libertad espiritual sin separaciones visuales o físicas. En el ala opuesta ésta en planta baja se localiza una UC de 13 plazas. En plantas superiores se disponen 4 UC por planta con 17 plazas cada una, todas con espacios exteriores propios pero sin

conexión directa con los espacios de estancia de las UC, lo que supone una nueva minoración en la puntuación de este apartado.

**Flexibilidad, versatilidad y facilidad de adaptación de los espacios tanto en dormitorios como de unidades de convivencia o de espacios comunes:** se indica que la forma en H del edificio contribuye a permitir la independencia funcional de las distintas alas, con vistas a escenarios de sectorización, reorganización de áreas o adaptación paulatina del edificio durante su ciclo de vida. A esta flexibilidad se indica que también contribuye el hecho de estar tan claramente delimitadas las UC. Todos estos razonamientos, al no estar apoyados en datos más concretos, se considera que no aportan información suficiente y este apartado no contribuye a la mejora de la calificación de este apartado de contenidos funcionales y normativos.

**Funcionalidad de los espacios exteriores, su ajardinamiento y sombreadamiento:** Planteamiento poco elaborado, se indica que la forma en H del edificio genera un patio norte pavimentado que incluye zonas ajardinadas, y uso de pérgolas y una plaza pavimentada al sur, con zonas ajardinadas y arbolado para garantizar el confort ambiental

**Propuestas de integración de la tecnología en el diseño inteligente del edificio:** se ofertan soluciones de control de accesos, monitorización ambiental, regulación de iluminación y climatización, gestión energética, avisos y asistencia, control de errantes sistemas de comunicación interna y apoyo a la supervisión del funcionamiento general, medidas ya habituales en este tipo de centros en la actualidad.

**Cumplimiento de normativas de seguridad, comunicación o accesibilidad mediante sistemas innovadores:** se limitan a señalar que la propuesta se desarrolla con criterios de cumplimiento normativo integral atendiendo a la normativa urbanística y edificatoria, sin mayor definición ni referencia a normativa concreta, así como a las exigencias específicas de centros de atención a personas mayores dependientes; que todas las estancias de uso por residentes responden a criterios de accesibilidad universal, sin especificar de manera más concreta dichos criterios, y se incorporan propuestas genéricas de sistemas, que se califican de innovadores, de apoyo a la accesibilidad y la seguridad como la señalética de fácil comprensión, control inteligente de accesos, monitorización de presencia o sistemas avanzados de gestión de incidencias. Como nota positiva, en el anexo 8 "Accesibilidad" se aportan plantas con los itinerarios accesibles del edificio.

## Edificación sostenible y mantenimiento (puntuación máxima 4 puntos)

Puntuación obtenida: 3,00 puntos

**Soluciones técnicas con bajo impacto ambiental durante la obra, en reposiciones y conservación durante el ciclo de vida útil y en un futuro desmantelamiento al final de la vida útil:** propuesta correcta con cierta falta de definición, se propone un enfoque integral que abarca todo el ciclo de vida del edificio -diseño/construcción/uso/mantenimiento/desmantelamiento- con empleo de soluciones constructivas industrializadas que faciliten el eventual desmontaje, pero sin concretarlas. Empleo de materiales durables resistentes al uso intensivo y acabados adecuados para uso sanitario/asistencial y de bajo impacto, de proximidad, favoreciendo aquellos que sean reciclables, con menor huella ambiental y compatibles con un futuro desmontaje o reciclaje al final de la vida útil del edificio.

**Estudio de soleamiento, protecciones pasivas de control solar, ventilación, iluminación, ruido, etc.:** no se presenta estudio de soleamiento y ello reduce la puntuación. Como aspectos positivos, se plantean estrategias pasivas para mejorar el comportamiento energético y el confort interior. La disposición en planta del bloque en H permite aprovechar orientaciones este y oeste para máxima captación de luz natural en las zonas residenciales y empleo de ventilación cruzada. Control de soleamiento mediante sistema continuo de protección solar mediante lamas conformadas por listones de madera tratada, que se integran con especies vegetales trepadoras. La envolvente térmica se resuelve combinando un sistema SATE para el aislamiento exterior con soluciones de trasdosado interior aislado, evitando puentes térmicos.

**Sistemas constructivos e instalaciones de ahorro de energía, agua, residuos, etc., de generación de energía, domóticas de control y monitorización de indicadores:** se dispone instalación fotovoltaica en cubierta. Sistema de iluminación mediante LED, con control inteligente mediante sensores de presencia y de luminosidad, que regularán la iluminación artificial en función del aporte de luz natural, para adaptarse a los ritmos circadianos mediante el empleo de niveles de intensidad y temperatura de color. Se dispondrá un sistema de iluminación exterior que prevenga la contaminación lumínica. Se prevé instalar un sistema de aprovechamiento de aguas pluviales para emplearla en la descarga de los inodoros y se fija un objetivo de energía renovable que cubra un 79.4% de la demanda de ACS. El clima se resuelve mediante un sistema de aerotermia, con un anillo hidrónico de

4 tubos, que permite la producción simultánea y gratuita de frío/calor mediante recuperación de energía, con lo que se busca proporcionar confort térmico individualizado a cada estancia, reducir las emisiones de CO<sub>2</sub> y no emplear combustibles fósiles. El CAI se propone mediante UTA con recuperadores entálpicos, que integran ventiladores de tecnología EC con variadores de frecuencia y sondas de calidad del aire, que permiten la ventilación mecánica controlada adaptando el caudal a la ocupación real del centro. Se dispone una aerotermia específica para ACS, con sectorización para mayor facilidad en el mantenimiento, control de temperaturas y prevención de legionela. Se propone la monitorización de consumos energéticos por zonas, la integración completa en un sistema BMS de todos los sistemas presentes en un edificio inteligente, con propósito de realizar una gestión preventiva con monitorización continua y mantenimiento predictivo. La iluminación será controlada y gestionada mediante el sistema BMS utilizando el protocolo KNX para regulación y control inteligente por zonas, horarios y ocupación de espacios. Como se puede observar, en este aspecto concreto, se propone amplitud de medidas en todos los aspectos del apartado de edificación sostenible y mantenimiento, impidiendo que se alcance una mejor puntuación por la falta de definición en el alcance de la utilización de los sistemas constructivos industrializados a los que se hace referencia y el hecho de no presentar un estudio de soleamiento.

**Sistemas constructivos e instalaciones fáciles de mantener, conservar, reparar o sustituir:** se proponen, de manera excesivamente genérica, soluciones constructivas que faciliten la reparación como sectorización de cuadros eléctricos por usos y líneas diferenciadas por usos críticos, cuartos técnicos accesibles, patinillos registrables y falsos techos desmontables; y que faciliten la sustitución como empleo de sistemas modulares y equipos estandarizados con facilidad de reposición. Como punto positivo, señalar que la oferta incluye la instalación de un sistema de alimentación de emergencia, con protección de cargas críticas y que ofrezca garantía de continuidad en sistemas esenciales.

**Ajardinamiento con poco consumo de agua y bajo mantenimiento:** conforme a lo solicitado en los pliegos de la licitación, se recurre, de forma correcta pero no especialmente destacable, al uso de especies autóctonas, se procura la reducción de superficies de césped, un sistema de riego eficiente controlado por electroválvulas, conectado a sensores de humedad y con un mínimo mantenimiento, conectado al sistema BMS y que incluye el aprovechamiento de las aguas pluviales para el riego.

## **Metodología y programa de trabajo (puntuación máxima 5 puntos)**

**Puntuación obtenida: 4,15 puntos**

**Métodos de construcción que supongan mayor calidad y sostenibilidad en el proceso de construcción y en el edificio terminado:** no se concretan métodos de construcción que supongan mayor calidad y sostenibilidad; la estrategia de sostenibilidad incorpora BIM LOD 350/400 y se orienta a la obtención del certificado BREEAM Muy Bueno, pero no Excellent. La estrategia se implementará desde las fases iniciales del proyecto con criterios de diseño pasivo, eficiencia energética, control de consumo de agua, gestión ambiental de la obra, en la selección de los materiales a emplear, facilidad de mantenimiento y trazabilidad documental de los requisitos de sostenibilidad.

**Mecanismos y medios que se dispondrán para el control de ejecución de las obras y la sostenibilidad durante la fase de ejecución:** La planificación de las fases de obra plantea hitos, entregables, coordinación formal y control documental que proporcionan una trazabilidad sólida y bien estructurada. El Plan de Control de Calidad se refuerza con un programa de puntos de inspección y con puntos HOLD/WITNESS. El organigrama multidisciplinar y la coordinación entre agentes están bien desarrollados y permiten identificar una organización coherente.

## Valoración individual: SOCIDMO SL

| Concepto                                                | Puntuación/sobre máximo |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| Ordenación y contenido urbanístico                      | 1,50 / 4,00             |
| Arquitectura                                            | 3,00 / 8,00             |
| Contenidos funcionales y normativos                     | 1,50 / 4,00             |
| Edificación sostenible y mantenimiento                  | 3,00 / 4,00             |
| SUBTOTAL CALIDAD TECNICA ESTUDIO ARQUITECTONICO INICIAL | 9,00 / 20,00            |
| SUBTOTAL METODOLOGÍA Y PROGRAMA DE TRABAJO              | 4,25 / 5,00             |
| TOTAL VALORACIÓN PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN SOCIDMO       | 13,25 / 25,00           |

### Ordenación y contenido urbanístico (puntuación máxima 4 puntos)

Puntuación obtenida: 1,50 puntos

**Implantación del edificio en la parcela:** la propuesta busca la fragmentación volumétrica, disponiendo tres bloques que conforman una Y, de los cuales el bloque sur dispone de una planta baja libre que permite liberar espacio exterior protegido contra el soleamiento, estrategia de implantación que se valora positivamente. El acceso principal y la zona principal de aparcamiento, con 68 plazas (66 para vehículos y 2 para carga/descarga) se disponen desde la calle Oslo; el acceso de servicios y ambulancias, con otras 4 plazas de aparcamiento (2 para vehículos y 2 para carga/descarga), se dispone en la calle Helsinki. El centro de día y la residencia cuentan con accesos independientes, pero existe un cruce de circulaciones, ya que para acceder peatonalmente desde la calle Oslo hay que cruzar la zona de aparcamiento, lo que no se valora positivamente.

**Integración con el entorno:** de manera excesivamente genérica indican que se desea que el edificio se perciba desde la vía pública como un conjunto de piezas para reducir la escala urbana del mismo, igualmente, sin mayor concreción, se afirma que los bordes se plantean como un filtro verde entre la ciudad y el centro.

**Adecuación del edificio a la topografía de la parcela:** se propone una intervención mínima, con los movimientos de tierras estrictamente necesarios para integrar la pendiente natural, con la accesibilidad universal como criterio de diseño. No se aportan más datos sobre el destino o manipulación que se prevé del volumen de tierras existente (derivado del depósito de residuos de construcción de otras obras) en la parcela, que es muy considerable y no puede constituir sustrato resistente para cimentaciones y posterior construcción de un edificio de este volumen.

**Servidumbres:** no aparecen descritas en la documentación aportada medidas específicas en la propuesta referentes a ordenación y contenido urbanístico respecto a las servidumbres que afectan a la parcela, lo que minora la puntuación en este apartado.

**Adecuación de alturas, alineaciones y otros parámetros de cumplimiento urbanístico:** en el apartado 2.0 de la memoria de calidad técnica de proyecto arquitectónico inicial, se justifica correctamente que la edificación se ajusta a los parámetros urbanísticos en materia de retranqueos y linderos establecidos en la Ordenanza V del Plan Parcial, para uso dotacional de equipamiento y tipología de bloque abierto, y se justifica que no se agota edificabilidad y que la ocupación es inferior al 50% máximo permitido, con una altura de tres plantas.

## Arquitectura: plantas, alzados, secciones y volumetría (puntuación máxima 8 puntos)

**Puntuación obtenida:** 3,00 puntos

**Ordenación en plantas según usos:** La ordenación responde al modelo convencional de dedicar la planta baja en su integridad a servicios de la residencia y al centro de día. Se ubica el acceso principal sobre la calle Oslo, desde allí se accede al vestíbulo donde se ubica la zona de administración, situada en el espacio que conecta las dos alas situadas al norte en planta baja. La propuesta de ordenación de los servicios generales, los servicios comunes y la zona de atención médica, con un mix de usos poco compatibles entre sí, que se describen más adelante, restan puntuación a la propuesta. De igual forma, las cocinas en el ala paralela a la calle Oslo, vecinas al aparcamiento y acceso principales, no se valora positivamente, pues pueden producirse emisiones y ruidos desde estos espacios servidores que pueden contribuir a perturbar el acceso de residentes y visitas del centro. Siguiendo el mismo modelo, no muy innovador, las UC se disponen en plantas primera y segunda: 6 unidades (3 por planta, cada una corresponde a una planta de cada uno de los tres bloques) con una capacidad de 25 personas y con espacios exteriores propios. Se dispone de una sala de estimulación de 17,28 metros cuadrados útiles de superficie, espacio no muy amplio. El proyecto no propone ningún espacio denominado específicamente "Tanatorio" o "Mortuorio", pero propone dos espacios adyacentes no conectados entre sí en la zona médica, llamados "Depósito" y "Sala" con acceso desde el exterior que entendemos cumplen dicha función.

**Criterios de funcionalidad, higiene y bienestar:** como única nota a destacar en la valoración señalar las circulaciones, que se conciben como galerías habitables, dotadas de luz natural directa y más anchas de lo habitual en pasillos convencionales.

**Amplitud, iluminación y diseño tipo "hogar" de los dormitorios:** con carácter general, las habitaciones de las UC tienen 21,62 metros cuadrados útiles en el caso de las habitaciones individuales y 25,44 metros cuadrados útiles en el caso de las dobles, superficies razonables pero con poca variación de superficie según vayan destinadas a un único ocupante o dos. Para la iluminación natural se disponen grandes ventanales con una única hoja practicable y dos elementos, uno horizontal en la parte baja, y otro vertical junto a la ventana practicable. Se aportan infografías de las habitaciones en las que se proponen colores y materiales de acabado cálidos, con dos butacas por habitación con mesa auxiliar, plantas y cuadros.

**Composición de alzados, ordenación, colores, formas, texturas, materiales, etc. :** no se aportan planos de alzados del centro, lo que minora la puntuación total de forma significativa. En las plantas de las UC se proponen grandes ventanales verticales que se repiten a intervalos regulares. En planta baja, las fachadas a la calle se organizan de igual manera pero con un acabado distinto del de las plantas superiores, y las fachadas que dan al patio denominado "de invierno" son más permeables, concebidas con grandes ventanales. Los bloques se resuelven en cada extremo bien con una sucesión vertical de grandes terrazas, bien con un núcleo de escaleras de emergencia cubierto con una envolvente diferenciada con listones de madera verticales. Sin embargo, el conjunto no obtiene buena valoración porque no escapa al aspecto institucional/hospitalario habitual en este tipo de centros del que se desea alejarse.

**Representación volumétrica de espacios interiores (dormitorios, zonas comunes y unidades de convivencia), de espacios exteriores y de conjunto del edificio:** se aportan varias vistas interiores de la propuesta de dormitorio individual y doble, además de las de pasillos y zonas de estancia de las UC, así como vistas de zonas comunes, zonas exteriores y vistas aéreas de la implantación del edificio.

## Contenidos funcionales y normativos (puntuación máxima 4 puntos)

**Puntuación obtenida:** 1,50 puntos

**Funcionalidad general del edificio, así como la específica según usos:** se opera a dos niveles, el doméstico, asociado a las UC situadas en las plantas primera y segunda, donde se busca que el residente reconozca el entorno como propio; y el operativo, que cubre el área de servicios y el área asistencial, situadas ambas en planta baja, orientada a optimización y control de recursos. El centro de día es el espacio elegido para generar espacios flexibles para otros usos para todo el conjunto, una cafetería "a disposición de las diferentes estancias sociales". Este hecho y la ubicación de algunos usos fuera de su teórica zona funcional, como es el caso de la lavandería, que se inserta tras la zona de recepción y cuyo es compartido con la zona administrativa, la sala de estimulación y la peluquería, que la UGA2 sea contigua a la sala donde se alberga el grupo de presión o que el acceso principal se realice junto a espacios servidores como cocinas o vestuarios de personal, genera confusión de usos y circulaciones. Todo ello minora la buena valoración de otros aspectos de este apartado.

**Flexibilidad, versatilidad y facilidad de adaptación de los espacios tanto en dormitorios como de unidades de convivencia o de espacios comunes:** El centro de día es el espacio elegido para generar espacios flexibles para otros usos para todo el conjunto, con una cafetería “a disposición de las diferentes estancias sociales” ubicada en el centro del mismo, aunque no se acaba de entender bien el concepto propuesto. Los dormitorios se afirma que disponen de configuración adaptable para su uso como individuales o dobles sin impacto en la estructura y posibilidad de asistencia futura sin necesidad de transformación, las UC se pueden adaptar a distintos grados de dependencia, y agrupar o separar según las necesidades operativas, sin mayor concreción de las medidas propuestas que así lo permitan. Se valora positivamente la conexión física y visual (a través de patios acristalados con vegetación) entre UC, y los espacios comunes se proyectan con posibilidad de transformación a lo largo del día.

**Funcionalidad de los espacios exteriores, su ajardinamiento y sombreamiento:** la implantación integra una completa oferta de tematización de espacios exteriores, que se consideran extensiones de las actividades interiores: se concibe una diferenciación de jardín para su uso en invierno y jardín para su uso en verano; diferenciación de zona cognitiva para personas con deterioro mental cognitivo, zona para rehabilitación física como la zona deportiva, entendida como un gimnasio al aire libre con estaciones de baja intensidad para mantener la movilidad articular y los huertos urbanos elevados; y zonas de socialización. Se generan espacios exteriores con sombra bajo el bloque sur (incluyendo un circuito sensorial y un circuito de movilidad) y una zona de la cubierta ajardinada denominada en planos “jardín aromático”. Se proponen caminos en bucle para evitar la desorientación de los residentes. Se propone el empleo de fuentes y especies aromáticas, así como de arbolado y pérgolas con emparrados para permitir el sombreamiento tanto en verano como en invierno en las zonas de socialización.

**Propuestas de integración de la tecnología en el diseño inteligente del edificio:** propuesta muy poco elaborada, el edificio incorpora sistemas predictivos y de monitorización no invasiva, entornos adaptativos capaces de regular iluminación, temperatura y ambiente e infraestructura digital integrada para optimizar gestión y atención.

**Cumplimiento de normativas de seguridad, comunicación o accesibilidad mediante sistemas innovadores:** se propone señalética integrada y no añadida al espacio, y el uso de materiales, luz y color como herramienta para reconocer los distintos espacios. Se afirma que la accesibilidad es el criterio estructural del proyecto, proponiendo para ello continuidad de recorridos, espacios dimensionados para movilidad asistida e integración natural de apoyos sin carácter clínico. Las medidas descritas se valoran como excesivamente genéricas y no especialmente innovadoras.

## Edificación sostenible y mantenimiento (puntuación máxima 4 puntos)

**Puntuación obtenida: 3,00 puntos**

**Soluciones técnicas con bajo impacto ambiental durante la obra, en reposiciones y conservación durante el ciclo de vida útil y en un futuro desmantelamiento al final de la vida útil:** se describe una solución diferenciadora, proponiendo una estructura industrializada en madera que permite reducir plazos de obra, impacto ambiental y un 50% de reducción de residuos, baños y aseos prefabricados, para mayor facilidad e instalación, reposición y reducción de posibles patologías. Análisis del ciclo de vida ACV, se priorizan los sistemas reversibles y adaptables sin definirlos. Selección de materiales con baja huella de carbono y alta durabilidad, superior o igual a 30 años.

**Estudio de soleamiento, protecciones pasivas de control solar, ventilación, iluminación, ruido, etc.:** se valora positivamente el estudio detallado de soleamiento, con aprovechamiento de la radiación solar en invierno y protección al sobrecalentamiento en verano pero no se definen suficientemente las estrategias pasivas de control solar el empleo de voladizos y elementos de sombra fija, lamas o filtros solares adaptados a la orientación de que se trate, con tratamiento diferenciado de fachadas según su exposición. Como punto a destacar en la valoración, se propone dotar de aislamiento acústico las divisiones entre UC.

**Sistemas constructivos e instalaciones de ahorro de energía, agua, residuos, etc., de generación de energía, domóticas de control y monitorización de indicadores:** se propone una serie no muy amplia de medidas, sistema de iluminación mediante LED en el 100% del edificio. Para el ahorro de agua se proponen válvulas termostáticas de seguridad en duchas y lavabos, griferías de bajo caudal con sensores electrónicos y sistema de separación de aguas grises para recarga de inodoros y riego de jardines. Se busca optimizar procesos mediante la separación de residuos sanitarios y urbanos, con separación selectiva. Empleo de suelo radiante para calefacción, aerotermia de alta eficiencia para clima, sistema de ventilación de doble flujo con recuperadores de calor, grupo electrógeno y SAI para evitar interrupciones del suministro de energía. La red de bajantes estará insonorizada triple capa para

evitar ruido nocturno. Se propone envolvente con mejora de prestaciones mediante sistema SATE. Propuesta correcta pero no especialmente innovadora.

**Sistemas constructivos e instalaciones fáciles de mantener, conservar, reparar o sustituir:** se propone accesibilidad total a las instalaciones mediante el empleo de patinillos registrables. La fontanería se ejecutará en polipropileno multicapa con aislamiento reforzado y válvulas mezcladoras electrónicas para desinfección térmica automática contra legionela. Se valora positivamente la oferta de una estrategia "mantenimiento sin interrupción", cuadros eléctricos inteligentes con protección diferencial inmunizada y SAI.

**Ajardinamiento con poco consumo de agua y bajo mantenimiento:** propuesta correcta conforme a lo requerido en los pliegos de licitación, sin aportaciones especialmente innovadoras. Se recurre al uso de especies que se proponen conforme a los criterios fijados en las guías sectoriales del ayuntamiento de Madrid, empleando especies autóctonas y evitando aquellas susceptibles de plagas o con potencial alergénico.

## Metodología y programa de trabajo (puntuación máxima 5 puntos)

**Puntuación obtenida: 4,25 puntos**

**Métodos de construcción que supongan mayor calidad y sostenibilidad en el proceso de construcción y en el edificio terminado:** se propone sistema estructural industrializado de alcance limitado, mediante elementos prefabricados de madera, con control dimensional y montaje basados en metodología BIM, producción en fábrica con control de calidad certificado y montaje en seco en obra con reducción significativa de residuos y emisiones asociadas; además de ofertar otros elementos prefabricados estructurales que actúan de elementos rigidizadores como escaleras y núcleos de ascensores prefabricados en hormigón. También se proponen módulos de baños y aseos industrializados con integración de sanitarios e instalaciones, y elementos prefabricados verticales con montaje en taller y colocación en obra simultánea a la estructura y otros elementos industrializados (armarios centralizados de contadores, patinillos verticales de instalaciones y acometidas armarios de acceso a habitaciones). Reducción consumo agua en obra en un 30%, minimización de contaminación acústica y del aire. Prioridad de proveedores locales, control de emisiones de CO2 asociadas a transporte, prioridad a materiales reciclados o reciclables. Propuesta innovadora en el empleo de elementos prefabricados de madera y hormigón en diferentes partes del edificio, lo que le proporciona una valoración positiva en este apartado.

**Mecanismos y medios que se dispondrán para el control de ejecución de las obras y la sostenibilidad durante la fase de ejecución:** se oferta planificación de obras a 24 meses y empleo de metodología BIM 4D/5D con check list digital en obra para controlar hitos críticos, tiempo y coste. Empleo de Plan de Aseguramiento de Calidad, trazabilidad, gestión de incidencias y Last Planner. El equipo técnico está definido y la organización se considera suficiente.

Se establece el compromiso de obtener el certificado BREEAM Muy Bueno, no Excellent, lo que minora la puntuación total.

## COMPARACIÓN TRANSVERSAL Y PROPUESTA DE PUNTUACIÓN.

| Licitador | Urb. /4 | Arq. /8 | Func. /4 | Sost. /4 | Calidad /20 | Metod. /5 | Total /25 |
|-----------|---------|---------|----------|----------|-------------|-----------|-----------|
| ALBERTIA  | 3       | 7       | 3        | 4        | 17          | 4,60      | 21,60     |
| CASAVERDE | 2       | 7       | 2,50     | 2        | 13,50       | 4,50      | 18,00     |
| ILUNION   | 1,50    | 3       | 2,30     | 4        | 10,80       | 4,85      | 15,65     |
| GERIATROS | 2,50    | 2       | 1        | 3        | 8,50        | 4,15      | 12,65     |
| SOCIDMO   | 1,50    | 3       | 1,50     | 3        | 9,00        | 4,25      | 13,25     |

La comparación evidencia perfiles diferenciados. ALBERTIA presenta el mayor equilibrio entre los cuatro componentes de calidad técnica y una metodología sobresaliente. CASAVERDE destaca en arquitectura y mantiene una metodología adecuada, pero pierde puntuación en implantación, funcionalidad y sostenibilidad. ILUNION obtiene la mayor puntuación metodológica y el máximo en sostenibilidad, pero su puntuación de calidad arquitectónica y funcional es sensiblemente inferior. GERIATROS ofrece la propuesta menos elaborada, con fortalezas organizativas y técnicas y debilidades de diseño exterior y funcional. SOCIDMO obtiene una puntuación discreta en el aspecto urbanístico y contenidos funcionales, y en metodología.

## PROPUESTA DE VALORACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN

Por todo lo anteriormente expuesto, desde esta unidad técnica se propone a la Mesa de Contratación las puntuaciones reflejadas en la tabla adjunta:

|   | LICITADOR                                      | CALIDAD ESTUDIO<br>ARQUITECTONICO<br>INICIAL | METODOLOGIA Y<br>PROGRAMA TRABAJO | PUNTUACION TOTAL<br>PROPUESTA |
|---|------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| 1 | ALBERTIA SERVICIOS<br>SOCIOSANITARIOS, S.A.    | 17,00                                        | 4,60                              | 21,60                         |
| 2 | HOSPITALES Y CENTROS<br>CASAVERDE MADRID, S.L. | 13,50                                        | 4,50                              | 18,00                         |
| 3 | ILUNION SOCIOSANITARIO, S.A.                   | 10,80                                        | 4,85                              | 15,65                         |
| 4 | SOCIDMO, S.L.                                  | 9,00                                         | 4,25                              | 13,25                         |
| 5 | GERIATROS, S.A.                                | 8,50                                         | 4,15                              | 12,65                         |

Firmado digitalmente por: GARCIA VILLAR IGNACIO  
Fecha: 2026.10.08 14:06

En Madrid, a fecha de firma,

El subdirector general de Inversiones en Centros Públicos de Atención Social