

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DEL CONTRATO, DE OBRAS DE REFORMA Y ACONDICIONAMIENTO PARCIAL DE LA RESIDENCIA NAVACERRADA.

De conformidad con lo establecido en el artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, se exponen a continuación la naturaleza y extensión de las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato de referencia, así como la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas.

El objeto del presente contrato son las obras de reforma y el acondicionamiento de determinados espacios de la Residencia Navacerrada, situados en las plantas sótano, semisótano y baja.

El inmueble se encuentra actualmente en uso y se destina a uso turístico principalmente, aunque existen determinadas zonas, que no se están utilizando o que necesitan acondicionarse para destinarse a otro uso con el fin de poder satisfacer nuevas necesidades que hayan podido surgir por el transcurso del tiempo.

Los accesos al edificio, suponen un problema en el buen funcionamiento del equipamiento y en la comodidad del usuario. No están señalizados debidamente y se encuentran con dificultad.

Ambos accesos se encuentran en la esquina sureste del edificio. Por uno de ellos se accedería a cota de la planta semisótano y por el otro, habría que salvar un desnivel de más de cuatro metros para acceder al nivel de la planta sótano.

Este último, se hace especialmente incómodo en invierno, cuando la nieve y el hielo cubren la estructura metálica y el peldañado de tramex que conforma la escalera, lo que facilita el riesgo de caídas convirtiéndolo en un acceso inseguro y que además incumple con lo establecido en Documento Básico relativo a la seguridad de utilización del Código Técnico.

No obstante, existe un acceso situado en el centro de la fachada frente al vial, que actualmente se utiliza como almacén de maquinaria, que hace años constituía la entrada principal al edificio.

Se observa un evidente deterioro en los revestimientos de techos y paredes de la planta semisótano, derivado de humedades repetidas por filtraciones de agua por la terraza de la planta semisótano, así como deficiencias en la fachada oeste, que necesitan subsanarse a través de actuaciones puntuales de reparación y consolidación.

Las actuaciones previstas se resumen de la siguiente manera:

Planta baja.

- Recuperación del acceso central, como entrada única de público, centralizando la totalidad de la afluencia de público al edificio, lo que facilitaría el control del mismo. En el mismo porche de entrada, se considera un acceso directo a la cafetería que permitiría la entrada directa de público que no se alojara en la residencia a la cafetería, sin necesidad de tener que entrar a la recepción.
- Se propone la instalación de una cafetería en la planta baja, que sea totalmente visible desde el espacio público, lo que podría suponer un centro de reunión reseñable dentro del Puerto de Navacerrada.
- Los espacios destinados actualmente a sala de televisión, sala de juntas y aula respectivamente, se unirán en un único espacio con posibilidad de compartimentarse en otras tres salas, mediante puertas retráctiles, que podrán destinarse a usos polivalentes, que pudieran permitir la celebración de conferencias o reuniones con aforos determinados de público.

Planta semisótano.

- La planta semisótano alberga actualmente una recepción, una zona de estar y los espacios destinados a cocina y comedor. Dichos usos se mantienen en su totalidad. Las actuaciones propuestas en esta planta son simplemente a nivel de acabados de suelo y paredes.
- Se proponen trabajos puntuales para subsanar las deficiencias visibles en elementos constructivos derivados por filtraciones de agua a través de la terraza situada en la planta semisótano a los espacios inferiores de la planta sótano.

Planta Sótano.

- Si bien se mantienen las salidas existentes para no alterar las salidas de evacuación en materia de incendios, se restringe el acceso a la planta sótano a través de las puertas existentes mediante tarjeta codificada porque los nuevos usos propuestos se consideran exclusivos para los usuarios que se alojan en la residencia.
- El espacio que se destinaba a cafetería en la planta sótano, se propone como gimnasio. Se colocará un suelo apropiado para este uso y una disposición de máquinas coherente para el correcto funcionamiento del conjunto.
- Los espacios de almacén y mantenimiento, serían acondicionados para el debido cumplimiento de las exigencias recogidas en el Código Técnico de la Edificación, para poder ser utilizados como espacios de juego y reunión para los más jóvenes. De esta forma, dispondrían de 220 m2 para zonas de juegos de mesa, futbolines, visionado de televisión, de estancia con sofás, suponiendo una oferta de ocio para el apres-ski más amplia y diversificada, aunque localizada en su totalidad en este único espacio.
- Existe en la actualidad una filtración de agua que proviene del vial que da acceso al edificio, que provoca grandes manchas de humedad en el muro de sótano de este espacio de juegos: se propone hacer una cámara bufa que recoja el agua que pueda seguir filtrándose y canalizarla debidamente, además de la colocación de las rejillas de ventilación que se precisen para una correcta circulación de aire en la cámara que evite futuras humedades.

La naturaleza y extensión de las necesidades a satisfacer mediante las obras del presente contrato, quedan especificadas en los documentos del Proyecto, aprobado mediante la Orden 373/2019, de 8 de marzo, del Consejero de Cultura, Turismo y Deportes, tales como la memoria descriptiva, el estado de mediciones y el presupuesto general, así como los distintos planos que lo componen básicamente y que, en resumen, consisten en todas aquellas precisas para ejecutar el proyecto antes mencionado, a que hubiere lugar.

El objeto del contrato se considera idóneo, así como su contenido, dada la naturaleza y extensión de las necesidades a satisfacer, que en su caso, se concretan en los Pliegos de Prescripciones Técnicas Particulares que rigen el presente contrato, a las cuales nos remitimos con ánimo de no resultar reiterativos.

Madrid, a 21 de junio de 2019
EL DIRECTOR GENERAL DE DEPORTES