

**Exp: A/OBR-008408/2025****MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE CONTRATACIÓN DE LAS “OBRAS DE REFORMA DE PRODUCCIÓN Y ACUMULACIÓN DE ACS Y DE DISTRIBUCIÓN GENERAL DE FONTANERÍA EN LA RESIDENCIA DE MAYORES ADOLFO SUÁREZ.”**

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

1. JUSTIFICACIÓN DEL CONTRATO:

La Agencia Madrileña de Atención Social tiene entre sus competencias la ejecución de programas de inversión y mantenimiento de obras e instalaciones de los equipamientos sobre los que tiene encomendada la gestión. Entre los centros adscritos a la Agencia se encuentra la Residencia de Mayores (RM) “Adolfo Suarez”.

El centro Adolfo Suarez está dedicado a la atención de personas mayores y se encuentra ubicado en la Calle de Rávena nº 18 de Madrid, en la que se encuentra el acceso principal al centro. Se encuentra distribuida en 5 plantas: sótano, planta baja, planta primera (acceso), planta segunda, planta tercera y cubierta. Según datos del catastro (Referencia Catastral Nº 8046906VK4784E0001BE), la construcción data del año 2011 y cuenta con una superficie construida de 22.921m².

La instalación actual de tuberías, ejecutada con tuberías plásticas tipo PPR. El material y serie de las tuberías plásticas existentes no es la adecuada para la para las temperaturas y presiones de funcionamiento de la instalación, y principalmente para soportar la frecuencia en la que se realizan las cloraciones, presentando éstas una reducción drástica de su vida útil, lo que origina las fugas constantes.

Atendiendo a lo anterior la actuación cuenta con un Proyecto Básico y de Ejecución, denominado “REFORMA DE PRODUCCIÓN Y ACUMULACIÓN DE ACS Y DE DISTRIBUCIÓN GENERAL DE FONTANERÍA EN LA RESIDENCIA DE MAYORES ADOLFO SUAREZ, en Madrid”, aprobado por el Órgano de Contratación de la Agencia Madrileña de Atención Social.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1037067885380548973433**

Se propone:

- Mejora del Sistema de Distribución de Agua, concretamente:
 - Mejora de la fiabilidad del sistema, a través de nuevas tuberías sustituidas con menor tasa de fugas, mayor vida útil y mayor resistencia mecánica, térmica y química.
- Mejora de las Condiciones de Salubridad, a través de:
 - Mejora del retorno de Agua Caliente Sanitaria (RACS), a través de nuevos retornos de mayor capacidad hidráulica y menor pérdida de carga.
 - Mejora de la protección contra la Legionella, con nuevas tuberías totalmente compatibles con los tratamientos de desinfección térmica y/o química.
 - Nuevas tuberías con aditivos biocidas que evitan el crecimiento y desarrollo de bacterias y patógenos.
- Mejora de la Eficiencia Energética de la instalación, aumentando el rendimiento y reduciendo las pérdidas. Concretamente:
 - Menores pérdidas térmicas al mejorar el aislamiento térmico de las tuberías y válvulas.
 - Menores pérdidas de carga al emplearse nuevas tuberías de baja rugosidad superficial.

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

- Nueva red de tuberías de agua fría sanitaria desde la salida del grupo de presión de fontanería hasta las llaves de corte de cuartos húmedos.
- Nueva red de tuberías de agua caliente y retorno de agua caliente sanitaria hasta las llaves de corte de cuartos húmedos.
- Desmontaje de la red de tuberías que se va a sustituir.
- Desmontaje sin reposición de depósitos de acumulación solar Nº 1 y nº 2.
- Nuevos depósitos de acumulación para ACS de 4.000 litros.
- Nuevos depósitos de acumulación solar de 4.000 litros (nº3, nº4, nº5, nº6 y nº7).
- Nuevos intercambiadores de placas y sistema de bombeo en el circuito secundario de ACS.
- Instalación de nueva valvulería en base de montantes y ramales de derivación.
- Instalación de válvulas termostáticas y de regulación de caudal.

En la actualidad, el Centro se encuentra en pleno funcionamiento, por lo que se deberá programar adecuadamente el ritmo de esta actuación, condicionado por el funcionamiento del Centro. El servicio de agua caliente sanitaria no podrá verse interrumpido durante las obras, hasta que la nueva instalación cuente con la correspondiente autorización administrativa.

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



2. NATURALEZA Y EXTENSIÓN DE LAS NECESIDADES A CUBRIR:

2.1. NATURALEZA

Las necesidades a cubrir son la sustitución de la producción y acumulación de ACS y distribución general de fontanería.

2.2. EXTENSIÓN

Las obras se ejecutarán en el edificio de la Residencia para personas mayores “Adolfo Suarez”, sito en Calle de Rávena, 18, 28032 - Madrid.

El importe de licitación del contrato es el siguiente:

Ejecución Material	Base Imponible	IVA 21%	Importe de Licitación
501.417,54 €	596.686,87 €	125.304,24 €	721.991,11 €

Madrid, a fecha de firma

EL SUBDIRECTOR GENERAL
DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO

Fdo.: José Manuel Sánchez Garzón



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1037067885380548973433**