



Exp: A/OBR-011712/2025

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE CONTRATACIÓN DE LAS “OBRAS DE REFORMA INTEGRAL DE LA SALA DE CALDERAS EN LA RESIDENCIA DE MAYORES ALCORCÓN”. Avenida de Esteban Márquez, 2. 28922. ALCORCÓN (MADRID).

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 Alcorcón.

La Residencia de Mayores Alcorcón se ubica en la Avenida de Esteban Márquez, 2. 28922 Alcorcón (Madrid) con N^o de Referencia Catastral 8358006VK2686S0001TT.

Según datos de la D. G. de Catastro, la parcela cuenta 12.066 m² de superficie y una superficie construida aproximada de 14.275 m² en el año 1992. Al noroeste linda con la avenida de las Retamas, al suroeste con la avenida de Esteban Márquez (acceso), al sureste con otra parcela y al noreste con la avenida de Móstoles.

El edificio de la Residencia es un edificio exento en la parcela con un núcleo central de acceso y cuatro alas o módulos A, B, C y D, distribuido en cuatro plantas sobre rasante y un semisótano.



El edificio dispone de una sala de calderas dedicada a la producción de calefacción y agua caliente sanitaria. La instalación es muy antigua, por lo que presenta un bajo rendimiento con consumos elevados y equipos susceptibles de averías por pérdida de fiabilidad.

Atendiendo a lo anterior la actuación cuenta con un Proyecto Básico y de Ejecución, denominado “PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REFORMA INTEGRAL DE LA SALA DE CALDERAS EN LA RESIDENCIA DE MAYORES ALCORCÓN” , aprobado por el Órgano de Contratación de la Agencia Madrileña de Atención Social.

Se propone una reforma integral de toda la instalación térmica para su modernización obteniendo: adaptación a nueva normativa, incorporación de fuente de energía renovable, mejora de consumos con contabilización de los mismos, sistema de gestión integral de la misma y aumento de fiabilidad.

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

- Desmontaje Completo, según Protocolo de Actuación descrito, de las Instalaciones y Equipos en la Sala de Calderas (Calefacción, ACS y Generación Vapor) con retirada de Equipos y elementos asociados a Gestor de Residuos.
- Sustitución de las tres actuales calderas de gasoil por dos calderas de condensación a gas natural con mayor rendimiento s/ RITE y CTE HE-2.
- Instalación de Bomba de Calor agua-aire Equipo de Aerotermia para apoyo a la Producción de ACS s/ CTE HE-04; a ubicar en cubierta sobre estructura metálica.
- Ampliar la Instalación de Gas Natural en MOP<0.4, desde llave de corte existente en previsión, situada en exterior pta. Baja (sobre sala de Calderas), hasta nuevas calderas receptoras.
- Se adecuará la sala de calderas existente, como Sala de Máquinas con Generadores de calor a combustibles gaseosos s/UNE 60.601, adaptando ventilaciones, mejorando sus acabados y eliminando los equipos obsoletos.



- Sustitución de Bombes, Depósitos de ACS y Equipos en Sala Calderas por nuevos elementos de mayor eficiencia energética s/ RITE y CTE HE-2.
- Sustitución de todas las tuberías de Calefacción por nuevas tuberías de A⁰ negro sin soldadura, en su distribución por la Sala Calderas.
- Sustitución de todas las tuberías AF, ACS y RACS, en su distribución por la Sala Calderas, por nuevas tuberías de PPR, aptas para ACS y con certificado para consumo humano y resistencia a la cloración.
- Nuevo cuadro eléctrico y cuadro de control/regulación BMS para la instalación térmica, incorporando lectura de contadores de energía térmica y eléctrica de la misma e incluyendo la monitorización de la calidad del agua AFS/ACS.
- Reparación de bancadas, solera y paramentos en las actual Sala de Calderas con acabados de revestimiento epoxídico en solera y pintura en paramentos.
- Remodelación de la actual instalación de alumbrado (normal y emergencia) y enchufes usos varios de las Salas de Calderas.
- Retirada de toda la instalación de bombeo y distribución de combustible líquido con baja en registro e Inertización del depósito de gasoil existente (50.000 litros).
- Se procederá al desmontaje de todas las instalaciones que estén en desuso en el momento de la realización de la obra.

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 calefacción y 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 Planning de Obra del proyecto es de cinco (6) meses



2. NATURALEZA Y EXTENSIÓN DE LAS NECESIDADES A CUBRIR:

2.1. NATURALEZA

Las necesidades a cubrir son la sustitución de las calderas y la reforma integral de la sala de calderas.

2.2. EXTENSIÓN

Las obras se ejecutarán en el edificio de la Residencia de Mayores Alcorcón, sito en Avenida de Esteban Márquez, 2, 28922- Alcorcón.

El importe de licitación del contrato es el siguiente:

Ejecución Material	Base Imponible	IVA 21%	Importe de Licitación
554.802,16€	660.214,57 €	138.645,06 €	798.859,63 €

Madrid, a fecha de firma
EL SUBDIRECTOR GENERAL
DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO

Fdo.: José Manuel Sánchez Garzón

