

Exp: A/OBR-011931/2025

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE CONTRATACIÓN DE LAS “OBRAS DE CONSOLIDACIÓN Y MEJORA ENERGÉTICA DE LAS FACHADAS DE LA GALERÍA Y TORREÓN DE LA ESCALERA EN UNO DE LOS PATIOS CENTRALES (frente acceso Módulo F), DE LA RESIDENCIA DE MAYORES DOCTOR GONZÁLEZ BUENO”

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

1. JUSTIFICACIÓN DEL CONTRATO:

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

El centro Doctor González Bueno está dedicado a la atención de personas mayores y se encuentra ubicado en la en la carretera Colmenar Km.13, 28049 Madrid. Este edificio se encuentra ubicado en la zona norte de Madrid, con acceso desde la carretera M-607, a través de una vía de servicio, en la que se encuentra el acceso principal al centro. Fue inaugurada en 1.970 y tiene forma poligonal circular, con siete módulos que confluyen en una rotonda central (corona). Su fachada principal está frente a la vía de servicio de la carretera de Colmenar y tiene orientación sur-suroeste. Consta de cinco plantas y de dos a tres sótanos aprovechando el desnivel del terreno. Cada dos módulos tiene un torreón de comunicaciones. En las alas de los módulos se reparten las habitaciones y en la primera planta las dependencias auxiliares (capilla, comedores, salón de Actos...). En el interior del anillo central hay cuatro patios. Según datos del catastro (Referencia Catastral Nº 2265002VK4826C0001AM) y cuenta con una superficie construida de 41.767 m².

El estado actual de las fachadas de la edificación está revestido en los siguientes materiales:

- Ladrillo silico-calcáreo con mortero de cemento blanco, bastante pobre. Prácticamente todas las fachadas, desde el forjado de la planta 1 y en toda la edificación (a excepción del elemento circular del patio interior).
- Aplacado pétreo. Revestimiento que encontramos desde la cota de acceso (que llamaremos cota + 0,00) hasta la franja de ladrillo. También los revestimientos de las bajantes del módulo circular central.



- Aplacado de china: Revestimiento de cotas más inferiores (fachadas de sótanos en módulos y accesos) en la zona de desnivel del solar.
- Revestimiento monocapa y enfoscados: Franja de 1,80 m perimetral y los patios de la edificación.
- Aplacado cerámico esmaltado: Que recubre la zona no acristalada del módulo circular central.
- Patios con revoco monocapa color ocre acabado rasqueta.

Los huecos de ventanas, en los módulos residenciales se resuelven mediante un mirador de cerrajería metálica en todas las habitaciones, siendo la carpintería exterior metálica, de aluminio anodizado en su color, con persianas y con vidrio simple tipo luna de 4 mm, de espesor, en todas aquellas ventanas donde no se han renovado. En el resto de huecos de ventanas, los vierteaguas y albardillas de ventanas son de piedra artificial. Las fachadas de la edificación son las que presentan procesos patológicos de consideración.

Las cubiertas de la edificación, a excepción del módulo central que está recubierto con lámina EPDM, son metálicas de panel sándwich y su estado de conservación de la mayoría es aceptable, aunque presentan deficiencias puntuales que se enumeran a continuación.

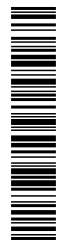
- En los módulos residenciales la cubierta es inclinada de escasa pendiente, a dos aguas y vertiendo hacia un canalón central.
- En la cúpula central la cubierta está realizada de chapa metálica en su perímetro y los cuatros accesos desde la rotonda. La parte central está impermeabilizada con lámina de butilo EPDM.

Atendiendo a lo anterior la actuación cuenta con un Proyecto Básico y de Ejecución, denominado “OBRAS DE CONSOLIDACIÓN Y MEJORA ENERGÉTICA DE LAS FACHADAS DE LA GALERÍA Y TORREÓN DE LA ESCALERA EN UNO DE LOS PATIOS CENTRALES (frente acceso Módulo F), DE LA RESIDENCIA DE MAYORES DOCTOR GONZÁLEZ BUENO, en Madrid”, aprobado por el Órgano de Contratación de la Agencia Madrileña de Atención Social.

El fin del trabajo es la SUBSANACIÓN DEFICIENCIAS ITE Y MEJORA ENERGÉTICA en el fragmento de fachada donde se centra la actuación para evitar riesgos derivados del estado de deterioro de la edificación. La actuación en construcciones con más de 20 años no puede ser otra que una RESTAURACIÓN CONSCIENTE, consolidándolas, reparándolas y completándolas, para valorarlas funcional y estéticamente. El criterio de intervención, desde el punto de vista de la percepción visual, es el de unificar acabados, mejorar los mismos con sistemas constructivos actuales sin perder la esencia de su configuración original.

La finalidad es evitar, en la medida de lo posible, el desprendimiento de material de fachada o la protección si esta no se puede eliminar. La actuación comprende:

- Retirada de elementos sueltos.



- Preparación de fachadas
- Revestimiento tipo SATE
- Cambio de carpinterías

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

El plazo de ejecución de las obras reflejado en el Plan de Obra del proyecto es de OCHO (8) meses.

2. NATURALEZA Y EXTENSIÓN DE LAS NECESIDADES A CUBRIR:

2.1. NATURALEZA

Las necesidades a cubrir son la subsanación de deficiencias detectadas en la ITE y realizar la mejora energética instalando aislante térmico en el revestimiento y sustituyendo las carpinterías.

2.2. EXTENSIÓN

Las obras se ejecutarán en el edificio de la Residencia para personas mayores “Doctor González Bueno”, sito en la en la carretera Colmenar Km.13, 28049 Madrid.

El importe de licitación del contrato es el siguiente:

Ejecución Material	Base Imponible	IVA 21%	Importe de Licitación
346.751,97 €	412.634,85 €	86.653,32 €	499.288,17 €

Madrid, a fecha de firma

EL SUBDIRECTOR GENERAL
DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO

Fdo.: José Manuel Sánchez Garzón