

**Exp: A/OBR-017509/2025****MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE CONTRATACIÓN DE LAS “OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO EN EL CENTRO DE MAYORES VILLA DE VALLECAS. DEPENDENCIA VILLA DE VALLECAS-ENTREVÍAS”. SITO EN CALLE BENAMEJÍ 102 DE MADRID (28053)**

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 el Centro de Mayores Villa de Vallecas. Dependencia Villa de Vallecas-Entrevías.

El centro se sitúa en una parcela ubicada en la calle Benamejí 102 del barrio de Entrevías, en el distrito 13 de Puente de Vallecas. Según datos de la D. G. de Catastro la parcela tiene una superficie de 865 m2 y una superficie construida de 327 m2. La construcción data de 1960. R.C.: 3402261VK4730C0001XS.

Se trata de un edificio exento de una planta configurado en dos volúmenes y cubiertas a dos aguas. El centro cuenta con una gran zona de estar, dos salas de actividades, una sala polivalente, tres despachos, una peluquería, un cuarto de limpieza, un almacén, dos zonas de aseos separadas por sexo y un cuarto de baño adaptado. En una estancia con entrada independiente se localiza una sala de usos múltiples.



La edificación existente se mantiene con la misma configuración, no alterándose ni los huecos existentes ni los cerramientos de fachada, ni la cubierta.

El uso principal del edificio es Centro de Mayores. Según el PGOUM la parcela está calificada como equipamiento básico.

Atendiendo a lo anterior, la actuación cuenta con un Proyecto Básico y de Ejecución, denominado "PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN NORMATIVA EN CENTRO DE MAYORES DE ENTREVÍAS", aprobado por el Órgano de Contratación de la Agencia Madrileña de Atención Social.

Las **actuaciones previstas** consisten en la mejora de la distribución de espacios, adecuación a normativa de accesibilidad y contra incendios, actualización de acabados e instalaciones y mejora de eficiencia energética con la incorporación de aislantes en cubierta y en fachada. Se prevé el cierre del centro durante los tres meses de duración de las obras.

Las características principales de las actuaciones proyectadas se describen a continuación:

#### TRABAJOS PREVIOS

Se prepararán las fachadas para la posterior implementación del SATE mediante picado del enfoscado y retirada de rejillas, instalaciones, etc. En el interior se realizarán los trabajos de retirada de mobiliario y demoliciones necesarios para llevar a cabo las actuaciones previstas.

#### SISTEMA ENVOLVENTE

En las fachadas se incorporará un sistema de aislamiento térmico por exterior (SATE) con poliestireno expandido EPS de 12cm. Por el interior de la cubierta del edificio, apoyado en el falso techo, se incorporará aislamiento de lana de roca encapsulada de 14cm de espesor. Previamente se instalará una barrera de vapor. Se tratarán los materiales resistentes de cubierta con pintura intumescente y vermiculita proyectada.



## SISTEMA COMPARTIMENTACIÓN

Tabiquería: en zonas de nueva distribución estará formada por fábrica de ladrillo hueco doble y/o sistemas de placas de cartón yeso. Enfoscada y enlucida o enfoscada preparada para alicatado. En la sala principal, se instalará un cerramiento móvil de U-Glas o vidrio impreso, translucido y armado, fijado al suelo y laterales.

## SISTEMA DE ACABADOS

En fachadas: acabado exterior de mortero de 2 cm de espesor. En la rampa, el lateral llevará el mismo acabado y el suelo se realizará con pavimento de cemento para exteriores antideslizante.

En interior: solados en terrazo y/o gres de interiores, en aseos antideslizante. Falso techo continuo de yeso laminado. Paredes y techos con pintura de silicato y alicatados en gres porcelánico sobre enfoscado de mortero de cemento.

Carpintería: puerta de seguridad acorazada de 2 hojas en acceso. Puertas de paso de madera lacada lisas. Puerta metálica cortafuegos EI2-60-C5.

## SISTEMAS DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES

Abastecimiento de agua: La nueva red de fontanería se conectará a la toma existente. Se cambiará el cierre (registro) de la actual acometida. Se instalará termo de 80 l para los nuevos aseos y peluquería y se mantendrá el termo del otro aseo.

Evacuación de agua: Se limpiará la red existente (arquetas, canalización, imbornales) y se renovará la red en la zona de actuación. Los canalones y bajantes se renovarán en aluminio lacado y fabricados a medida.

Suministro eléctrico y telecomunicaciones: La nueva distribución de cableado de iluminación se conectará a la instalación existente. Se instalará red de voz y datos y tomas de televisión. Se dispondrá nuevo cuadro principal, secundario para clima y para voz y datos. Se renovarán la totalidad de las luminarias empleando luminarias tipo LED para empotrar:



Downlight, Lámpara dicróica, tira de iluminación en foseado perimetral, Luminaria exterior y de señalización.

Instalación de climatización: Se prevé la reutilización de la instalación de aire acondicionado existente y un recuperador de calor estático aire-aire.

Instalación de energía fotovoltaica: Se prevé preinstalación para placas fotovoltaicas, dejando canalización desde cubierta hasta el intercambiador. 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 tres (3) meses



## 2. NATURALEZA Y EXTENSIÓN DE LAS NECESIDADES A CUBRIR:

### 2.1. NATURALEZA

Las necesidades a cubrir son la realización de obras necesarias para adecuación normativa del centro de conformidad con la licencia urbanística autorizada con número de expediente 114/2019/04301

### 2.2. EXTENSIÓN

Las obras se ejecutarán en el edificio del Centro de Mayores Villa de Vallecas. Dependencia Villa de Vallecas-Entrevías sito en la calle Benamejí 102 de Madrid. El importe de licitación del contrato es el siguiente:

Ejecución Material	Base Imponible	IVA 21%	Importe de Licitación
253.530,06 €	301.700,77 €	63.357,16 €	365.057,93 €

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

Fdo.: José Manuel Sánchez Garzón

