

INFORME DE NECESIDAD E IDONEIDAD

CONTRATO DE OBRAS

Renovación de la instalación de detección de incendios en el Teatro Auditorio de San Lorenzo de El Escorial

1. Antecedentes y objeto del informe

El presente informe se emite a los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), y tiene por objeto justificar la necesidad e idoneidad de la contratación de las obras de renovación de la instalación de detección de incendios en el Teatro Auditorio de San Lorenzo de El Escorial, situado en el Parque Felipe II, 28200 San Lorenzo de El Escorial (Madrid).

Las actuaciones a contratar se corresponden con el Proyecto Básico y de Ejecución aprobado mediante Orden del Consejero de Cultura, Turismo y Deporte número 528/2026 de 24 de marzo, previo informe favorable de la Oficina de Supervisión de Proyectos de fecha 23 de febrero de 2026, constituyendo dicho proyecto base suficiente para la licitación del contrato de obras.

2. Justificación de la necesidad del contrato

El Teatro Auditorio de San Lorenzo de El Escorial es un equipamiento cultural de titularidad pública, destinado a la realización de actividades culturales, artísticas y escénicas, con una elevada afluencia de público. Dada la naturaleza del inmueble y el uso al que se destina, resulta esencial garantizar en todo momento la seguridad de las personas usuarias, del personal y de las propias instalaciones.

La instalación actual de detección de incendios, aunque se mantiene operativa, presenta una obsolescencia técnica significativa, derivada de la imposibilidad de disponer de repuestos para los elementos existentes, debido a la evolución tecnológica del sistema instalado. Esta circunstancia impide garantizar el mantenimiento adecuado del sistema y compromete su fiabilidad a medio plazo.

Asimismo, en un edificio de pública concurrencia y actividad continuada como el Teatro Auditorio, cualquier eventual fallo del sistema de detección y alarma supone una especial criticidad, al afectar directamente a la seguridad de los usuarios y a la operatividad del edificio.

En consecuencia, resulta necesaria su renovación integral con el fin de:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0981223514984464706511

- Adecuar las instalaciones a la normativa vigente en materia de protección contra incendios, en particular al Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios, aprobado por el Real Decreto 513/2017.
- Garantizar la continuidad y fiabilidad del sistema de detección y alarma ante situaciones de emergencia.
- Asegurar la protección de un bien de alto valor cultural y patrimonial.
- Cumplir con las condiciones de seguridad exigibles a los edificios de pública concurrencia.

La naturaleza de la actuación exige abordar la renovación del sistema de forma integral, no resultando viable técnica ni funcionalmente una sustitución parcial de los elementos existentes, dada la incompatibilidad entre tecnologías y la imposibilidad de garantizar el correcto funcionamiento del conjunto.

La no ejecución de estas obras podría derivar en situaciones de riesgo para usuarios y trabajadores, así como en posibles incumplimientos normativos que pudieran conllevar limitaciones de uso del edificio o, en casos extremos, la suspensión de su actividad

3. Alcance de la actuación y adecuación a las necesidades detectadas

El Proyecto Básico y de Ejecución aprobado define una intervención de carácter integral que da respuesta a las necesidades detectadas, incluyendo:

- Sustitución completa del sistema de detección y alarma (central, detectores, pulsadores, sirenas, etc.).
- Ampliación de la cobertura a zonas actualmente no dotadas de sistemas de detección.
- Incorporación de soluciones técnicas específicas que mejoran la fiabilidad del sistema y reducen la posibilidad de falsas alarmas en zonas escénicas.
- Instalación de sistemas de detección en conductos de climatización.
- Integración del sistema de detección con otras instalaciones del edificio (climatización, puertas cortafuegos, ascensores, etc.).
- Implantación de sistemas de control y supervisión que permiten una rápida identificación de incidencias.



Asimismo, la intervención contempla la adaptación a los estándares normativos actuales y la mejora global de la seguridad del edificio.

En consecuencia, el proyecto aprobado contiene la definición completa de la obra a ejecutar, incluyendo las unidades de actuación necesarias, condiciones técnicas y presupuesto, permitiendo su adecuada licitación en los términos previstos en la normativa de contratación del sector público. Y garantizando la correcta definición técnica de la actuación.

4. Condiciones de ejecución de la actuación

Las obras deberán ejecutarse en un edificio en funcionamiento y con actividad cultural, lo que implica la necesidad de compatibilizar los trabajos con el uso ordinario del inmueble, garantizando en todo momento la seguridad de los usuarios y la continuidad del servicio.

Esta circunstancia requiere una adecuada planificación de la ejecución por parte del contratista, reforzando el carácter especializado de la actuación

5. Idoneidad de la contratación de obras frente a otros medios

La necesidad identificada no puede ser atendida mediante medios personales o materiales propios de la Administración, al tratarse de una actuación de carácter especializado que requiere:

- Empresas habilitadas como instaladoras de sistemas de protección contra incendios.
- Medios técnicos específicos para la ejecución, integración y puesta en marcha de los sistemas.
- Capacidad profesional acreditada conforme a la normativa sectorial y a la LCSP.
- Legalización y certificación final de la instalación conforme al RIPCI (Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios)

Por ello, se considera idónea la celebración de un contrato administrativo de obras, que permita garantizar la correcta ejecución de los trabajos, el cumplimiento de los plazos y requisitos técnicos exigidos y la asunción por parte del contratista de las responsabilidades inherentes a la ejecución de la obra.



6. Clasificación CPV

Conforme a lo establecido en el artículo 67.2.a) del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, el objeto del contrato se corresponde con el siguiente código de la Nomenclatura del Vocabulario Común de Contratos Públicos (CPV), aprobado por el Reglamento (CE) n.º 213/2008 de la Comisión, de 28 de noviembre de 2008:

– 45343000-3 Trabajos de instalación de dispositivos de protección contra incendios.

De acuerdo con lo expuesto, se concluye que:

- Existe una necesidad real, concreta y actual de ejecutar las obras de renovación de la instalación de detección de incendios del Teatro Auditorio de San Lorenzo de El Escorial.
- El proyecto aprobado resulta técnica y funcionalmente idóneo para satisfacer dicha necesidad, definiendo de forma adecuada el alcance de la actuación.
- El contrato administrativo de obras es el medio más adecuado y eficaz para alcanzar los fines perseguidos.

En consecuencia, se considera justificada la necesidad e idoneidad de la contratación de las obras referidas, a los efectos previstos en la normativa de contratación del sector público.

Madrid, a fecha de firma.

EL DIRECTOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

Firmado digitalmente por: USAN MAS TOMAS
Fecha: 2026.07.09 19:26

Fdo.: Tomás Usan Mas



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0981223514984464706511**