

MEMORIA JUSTIFICATIVA

OBRAS DE ADECUACIÓN GLOBAL DE CUBIERTAS EN EL EDIFICIO CORPORACIÓN. PRADO DEL REY

JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD:

Debido a la antigüedad y el deterioro de los elementos constructivos, se han detectado en el Edificio Corporación de Prado del Rey humedades y filtraciones que afectan a la estructura propia del edificio y de forma importante a los espacios de trabajo situados en las plantas, cuarta, tercera, segunda, primera y baja recintos emplazados bajo cubierta. Dichos problemas son:

- En las cubiertas se han producido reparaciones puntuales en diferentes sitios, resolviéndose el problema de manera provisional, pero al cabo del tiempo vuelve a aparecer la patología.
- Consecuencia de lo anterior se han colocado bandejas de chapa en interior del edificio (en falsos techos) con el fin de canalizar las humedades a las bajantes más próximas. Esta opción de reparación es eficaz pero no es muy aconsejable ya que la filtración de agua se sigue produciendo, aunque se canalice, y afecta a la estructura del edificio (forjados, pilares, ...), deteriorando el entorno.
- La vida útil sobrepasada de las cubiertas (cuyo periodo de garantía es de 10 años según UNE-EN 104416 y UNE-EN 104401:2013) expuestas a los agentes atmosféricos y con el paso del tiempo pierden sus propiedades mecánicas, observándose, como en este caso concreto, la falta de elasticidad y por consiguiente la fisuración de la lámina en los puntos singulares más expuestos, como los encuentros con paramentos verticales y rincones dónde podemos observar la rotura de la lámina, con la consiguiente filtración de humedades.

Esta situación ha llevado a la decisión de actuar en el global del conjunto de las cubiertas, procediendo a la sustitución completa de la impermeabilización existente. Dicha actuación consiste en la retirada de todos los elementos de la cubierta (grava, mortero de protección, impermeabilización) hasta llegar al estrato de formación de pendiente, que se supone está en buenas condiciones, a partir de este punto se impermeabiliza con doble lámina asfáltica, se procede a la colocación del aislamiento y posteriormente se vierte la grava previamente retirada y limpia.

En las cubiertas de los patios interiores el acabado se proyecta una impermeabilización con acabado ajardinado, favoreciendo el impacto visual de estos espacios intersticiales y sostenibilidad del edificio al añadir superficie de captación de dióxido de carbono.

A su vez, se han detectado patologías en los sellados de los elementos de cerramientos de fachada, que provocan lesiones de humedades, que reparamos.

Por otra parte, y aprovechando la actuación a realizar, se propone la necesidad de la mejora y la puesta al día de algunas medidas de seguridad, así como la mejora de los accesos a las zonas de instalaciones y mejoras en eficiencia energética y sostenibilidad:

- La planta 4ª la cubierta dispone de un peto perimetral con poca altura que no cumple el CTE, por lo cual se hace necesario intervenir en el perímetro, proponiendo la colocación de una barandilla con la altura exigida por la normativa y fijada al peto de cubierta existente.
- Para evitar el deterioro de la impermeabilización en los accesos a las zonas de instalaciones y otras edificaciones, actualmente se pisa sobre la grava, se proponen la realización de unos pasillos con baldosa tipo filtrón que facilitará en el futuro el acceso y evitará el daño a la impermeabilización.
- Se va a colocar un aislamiento de poliestireno extruido de 100 mm de espesor para mejorar la eficiencia energética y la sostenibilidad del edificio.
- Para instalación de futuras placas fotovoltaicas, se proyecta las estructuras necesarias para su posterior colocación.

INFORME DE INSUFICIENCIA DE MEDIOS:

Para la ejecución de obras es necesaria la contratación de una empresa especializada en el sector de la construcción, y concretamente especialistas en cubiertas, actividad no ejercida por la Corporación RTVE.

LOTES DE LA CONTRATACIÓN

Se propone un único lote en esta licitación por razones técnicas de coordinación y gestión con un único contratista, para ejecutar el objeto de este contrato que se limita a obras de reparación de cubiertas del Edificio Corporación en Prado del Rey.

El objeto es acometer unas obras para recuperar las condiciones óptimas de funcionamiento de la instalación, garantizando la seguridad del edificio, equipamiento del mismo y las personas usuarias de estas instalaciones. El objeto constituye una unidad contractual.

A su vez, la unificación de una implantación de obra permitirá un ahorro económico a la Corporación.

Consta en el Pliego de Condiciones que "**En todo momento la producción de RTVE es prioritaria, y las unidades de obra se desarrollarán en el horario que RTVE establezca para asegurar sus necesidades de producción, considerándose que los horarios de trabajo serán diurnos, pero habiéndose estimado que hasta un 20% de los trabajos sean realizados en horarios nocturnos y festivos sin coste adicional para RTVE.**"

Por lo anterior, la realización independiente de las diversas actuaciones comprendidas en el objeto único del contrato dificultaría la correcta ejecución y coordinación del mismo e incluso podría afectar y causar molestias innecesarias en las labores de producción de CRTVE y podría conllevar el riesgo de socavar la ejecución adecuada del contrato.

Los trabajos que se van a ejecutar y que figuran descritos en los Pliegos **constituyen una unidad funcional y constructiva única** al objeto de realizar las obras de reparación, y deben estar coordinados y ejecutados según la programación de obra por un mismo adjudicatario no siendo eficiente ni posible técnicamente una contratación en lotes.

En conclusión, procede, desde el punto de vista técnico, a los efectos del art. 99 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, la no división en lotes del contrato para esta obra.

JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Se propone el trámite de este expediente por un procedimiento general abierto, ya que se dan los requisitos que establece la LCSP para tramitar la contratación por este procedimiento.

El procedimiento general abierto es garantía suficiente de transparencia e igualdad de trato entre los licitadores, y además garantiza una mayor concurrencia.

EXISTENCIA DE PRESUPUESTO

Las actuaciones aquí descritas suman un total de 2.248.433,84€ que engloba:

Presupuesto Base de Licitación: 2.044.030,76 € de y un

10% de Modificaciones de Contrato: 204.403,08€

y están recogidas en la Orden de Inversión I301110P5965 que contempla esta contratación.

El valor estimado de la licitación se obtiene del detalle de mediciones que se incluye como Anexo al Pliego Técnico de este expediente. El precio máximo de licitación se ha estimado mediante un desglose exhaustivo de las partidas a ejecutar en el global de la actuación, cuyos precios unitarios se definen a partir de las bases de precios oficiales y en su defecto a presupuestos solicitados a los suministradores y a las comparativas de precios realizadas a partir de las licitaciones de obras recientemente adjudicadas

No existe comparativa posible con un contrato anterior, pues el objeto del contrato no había sido contratado por CRTVE con anterioridad.