

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA TRAMITACION DE EMERGENCIA DE LAS OBRAS EN LA CUBIERTA DE LA CASA DE LA MONTA EN ARANJUEZ POR PARTE DEL IMIDRA.**

### **1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN**

La Casa de la Monta, ubicada en la Dehesa de Sotomayor, 28300 Aranjuez, Madrid, se encuentra en un estado avanzado de deterioro debido a su prolongado abandono. Este deterioro, se ha visto agravado por la lluvia producida los últimos meses habiendo provocado daños significativos en la cubierta del edificio, lo que ha propiciado filtraciones de agua, crecimiento de vegetación y daños estructurales en las bóvedas y paramentos internos.

El pasado día 29 de abril se observó la penetración de gran cantidad de agua de lluvia debido al deslizamiento y rotura de tejas. Ante esta situación, se procedió a la inmediata contratación de un informe técnico que evaluara los riesgos y patologías del edificio para definir el alcance de la actuación a acometer y la posible urgencia en la necesidad de rehabilitación. Para la realización de dicho informe se solicitó el presupuesto de tres estudios de arquitectura, contratando la oferta más económica. El informe se recibió el lunes 20 de mayo. En el mismo se pone de manifiesto la situación de urgencia debido a la pudrición de la madera estructural. Durante los 20 días transcurridos se produjo el inicio del colapso de bóvedas en algunas áreas, probablemente debido a las lluvias y las rachas máximas de viento que se produjeron a principios de mes (46 km/h) que aunque, no muy elevadas, pudieron influir en estos primeros hundimientos del tejado.

En el informe, que se adjunta a esta memoria como anexo, el técnico concluye que el edificio presenta un riesgo inminente de colapso y derrumbe, lo que supone una amenaza para la seguridad de las personas, los bienes cercanos y el propio valor cultural e histórico del edificio, que está protegido como Bien de Interés Cultural (BIC).

### **2. AMBITO DE ACTUACIÓN**

Esta intervención urgente incluye los trabajos necesarios para paliar el riesgo inminente de colapso y derrumbe del edificio, abarcando la reparación integral de la cubierta, la reposición de elementos estructurales dañados, la eliminación de instalaciones obsoletas y la rehabilitación de las bóvedas y paramentos afectados.

### **3. TRABAJOS NECESARIOS**

Los trabajos recomendados se detallan en el proyecto del arquitecto aportado como Anexo a esta memoria y se resumen en lo siguiente:

- 1. Implantación y retirada de andamiaje y protecciones de entablado en planta bajocubierta. Apeos puntuales.**
  - Montaje y desmontaje de andamios.
  - Protección de entablado y apeos puntuales en zonas de riesgo.
- 2. Retirada de teja cerámica, limpieza, selección y apilado para su reutilización. Retirada de relleno y tabla ripia. Retirada de limahoyas. Retirada de chimeneas.**
  - Eliminación de tejas en mal estado y selección para reutilización.
  - Limpieza y retirada de morteros y vegetación acumulada.
  - Desmontaje de chimeneas y limahoyas.
- 3. Levantado total de mansardas.**
  - Desmontaje completo de 32 mansardas con estructura de madera y paramentos de obra.

- Restitución con materiales y secciones originales. (es necesaria la actuación de esta manera por la rareza de estas mansardas, con diseño específico y adaptado a las funciones que cumplían dentro de la Casa de la Monta. Cada tipo de mansarda fue diseñado con una clara intención de optimizar la funcionalidad del espacio al que servían, ya sea para la ventilación e iluminación de graneros, la elevación de materiales, o la ventilación de espacios bajo cubierta. Sofisticación arquitectónica poco común para su época, contribuyendo al valor histórico y cultural del edificio).

Además, su estado actual, aunque deteriorado, muestra la durabilidad y la calidad de la construcción original del siglo XVII por lo que procede su desmontaje y montaje (salvo las afectadas por carcoma, que deberán construirse)

4. **Levantado de instalaciones obsoletas o sin uso.**
  - Eliminación de tuberías y cableados antiguos.
  - Reparación de zonas dañadas por instalaciones antiguas.
5. **Reparación, introducción o reposición de elementos estructurales de madera.**
  - Análisis y reparación o sustitución de elementos estructurales dañados.
  - Sustitución de aproximadamente el 30% de los elementos estructurales.
6. **Creación estructural y constructiva de las mansardas.**
  - Reconstrucción de las mansardas con materiales y técnicas originales.
7. **Reposición de cubierta con tablero de ripia, lámina impermeabilizante transpirable, enrastrelado y recibido de tejas con morteros bastardos.**
  - Colocación de nueva ripia de madera, lámina impermeabilizante, enrastrelado y tejas.
8. **Reposición de limahoyas. Remates de la cubierta. Baberos de plomo en encuentro con paramentos verticales.**
  - Instalación de limas, caballetes de teja y canales de plomo en los encuentros.
  - Colocación de baberos de plomo en la cornisa y frontón de la entrada principal.
9. **Reposición y reparación de bóvedas y paramentos.**
  - Reparación de bóvedas y paramentos dañados, especialmente en la crujía sur y central.
10. **Retirada y transporte de restos de la construcción a vertederos autorizados para su valoración, selección y reciclaje.**
  - Gestión de residuos de la construcción.

Los trabajos, objeto del presente expediente, se limitan a aquellos elementos sobre los que es imperativo realizar una actuación de emergencia que asegure la estabilidad estructural del edificio y mitigue los riesgos para las personas y bienes. Esta intervención incluye la reparación integral de la cubierta, la reposición de elementos estructurales dañados, la eliminación de instalaciones obsoletas y la rehabilitación de las bóvedas y paramentos afectados.

#### 4. TRAMITACIÓN DE EMERGENCIA

En el marco normativo español, la contratación pública está perfectamente reglada en 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 (LCSP), dotando a las administraciones públicas de una capacidad de contratación reglada y acorde a las necesidades y alcance de cada contratación pública a realizar.

Dentro de este abanico de posibilidades de contratación pública, se incluye, en virtud del artículo 120 de la LCSP, la posibilidad en determinados casos de la tramitación de emergencia. Así, el citado artículo 120 establece que:

"1. Cuando la Administración tenga que actuar de manera inmediata a causa de acontecimientos catastróficos, de situaciones que supongan grave peligro o de necesidades que afecten a la defensa nacional, se estará al siguiente régimen excepcional:

a) El órgano de contratación, sin obligación de tramitar expediente de contratación, podrá ordenar la ejecución de lo necesario para remediar el acontecimiento producido o satisfacer la necesidad sobrevenida, o contratar libremente su objeto, en todo o en parte, sin sujetarse a los requisitos formales establecidos en la presente Ley, incluso el de la existencia de crédito suficiente. En caso de que no exista crédito adecuado y suficiente, una vez adoptado el acuerdo, se procederá a su dotación de conformidad con lo establecido en la Ley General Presupuestaria. (...)

c) El plazo de inicio de la ejecución de las prestaciones no podrá ser superior a un mes, contado desde la adopción del acuerdo previsto en la letra a). Si se excediese este plazo, la contratación de dichas prestaciones requerirá la tramitación de un procedimiento ordinario. (...)"

Dada la situación actual del edificio, que representa un riesgo inminente de colapso y derrumbe, y supone una amenaza para la seguridad de las personas y la preservación del valor cultural, histórico y patrimonial, dada la consideración del inmueble, es necesario promover un contrato de actuación de emergencia para la reparación urgente de los elementos más críticos, principalmente la cubierta y las bóvedas, para detener el proceso de ruina y garantizar la seguridad del edificio.

## **5.PROCESO DE CONTRATACIÓN y PRESUPUESTO**

El informe solicitado sobre el estado del edificio incluye un presupuesto estimativo de los trabajos necesarios para la estabilización del edificio. Sin embargo, es necesario realizar un proyecto y mediciones de manera más detallada. A la luz de las conclusiones, se decidió por razones de eficacia identificar la empresa que pudiera realizar una obra de esas características. Para ello, se consultó a través de la Viceconsejería de Cultura y Turismo de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, las empresas especializadas en reparación de tejados con mansardas de madera en edificios históricos de esa época.

De las tres empresas consultadas: DRACE-GEOCISA, ARTER Arquitectura y Técnicas Especiales de Restauración S.L., y Cambium S.L., solo DRACE-GEOCISA comunicó que tenía la capacidad para comenzar la obra de inmediato. Este compromiso se solicitó por escrito, estimándose que una contratación conjunta de la redacción de pliegos, dirección de obra y ejecución era la forma más ágil de proceder, atendiendo a la necesidad inaplazable de comenzar las obras en el menor tiempo posible.

Conforme al apartado 1 del artículo 120 de la LCSP 2017, "El órgano de contratación, sin obligación de tramitar expediente de contratación, podrá ordenar la ejecución de lo necesario para remediar el acontecimiento producido o satisfacer la necesidad sobrevenida, o contratar libremente su objeto, en todo o en parte, sin sujetarse a los requisitos formales establecidos en la presente Ley, incluso el de la existencia de crédito suficiente". Mediante la expresión "podrá ordenar la ejecución de lo necesario para remediar el acontecimiento producido o satisfacer la necesidad sobrevenida" se posibilita tanto la ejecución con medios propios como la ejecución directa de prestaciones por la Administración Pública con la colaboración de empresarios particulares o a través de medios propios no personificados. Como se ha señalado, la intervención de urgencia es esencial para mitigar los riesgos y adoptar las medidas necesarias para proteger a las personas y preservar el edificio como Bien de

Interés Cultural y por tanto se ha elegido la empresa DRACE-GEOCISA, con representante legal D. Alejandro-Angel Sánchez Sagardia, única empresa que se ha comprometido a empezar las obras con carácter inmediato.

La elección de esta empresa ha estado motivada por su disponibilidad inmediata, experiencia y conocimiento de las obras necesarias en este contrato, atendiendo a la peculiaridad del inmueble y su referida protección con base en la declaración de BIC su experiencia para adaptarse a la ventana temporal de finalización de las obras y a la versatilidad para resolver los problemas que la misma presenta.

Como antes se ha señalado, se Anexa a la memoria el Informe sobre el estado de las cubiertas de la Casa de la Monta.

La empresa aportará garantías de un 5% de la Base Imponible del contrato.

El presupuesto total incluye los gastos necesarios, beneficio industrial, gastos generales e I.V.A. y asciende a tres millones trescientos setenta y cuatro mil ochocientos veintinueve euros con noventa y cinco céntimos (3.374.829,95).

Este gasto se imputa a la partida presupuestaria 63100 "Reposición o mejora de edificios" Proyecto de inversión 2024/000335 del Programa 467A, con un importe de tres millones trescientos setenta y cuatro mil ochocientos veintinueve euros con noventa y cinco céntimos (3.374.829,95 euros) habiéndose tramitado a tales efectos la oportuna modificación presupuestaria.

Madrid, a fecha de firma

LA DIRECTORA GERENTE DEL IMIDRA

Mónica Martínez Castañeda

Firmado digitalmente por MARTÍNEZ CASTAÑEDA MÓNICA  
Fecha 2024.06.06 22:11