

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA TRAMITACIÓN 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, situada en la Dehesa de Sotomayor, 28300 Aranjuez, Madrid, presenta un avanzado estado de deterioro debido a su prolongado abandono y a las condiciones meteorológicas adversas de los meses de febrero y marzo del año 2024. Este deterioro ocasionó daños significativos en la cubierta del edificio, favoreciendo filtraciones de agua, crecimiento de vegetación y daños estructurales en las bóvedas y paramentos internos.

El 29 de abril de 2024 se detectó una filtración masiva de agua de lluvia debido al desplazamiento y rotura de tejas. Ante esta situación, se encargó un informe técnico al arquitecto D. José Ángel Lazareno Giménez para evaluar los riesgos. Dicho informe, recibido el 20 de mayo, concluyó que el edificio presentaba un riesgo inminente de colapso, lo que representaba una amenaza tanto para la seguridad de las personas como para la preservación del inmueble, catalogado como Bien de Interés Cultural (BIC).

Ante la urgencia de la situación, la Directora Gerente del IMIDRA resolvió el 3 de junio de 2024 la contratación de las obras de emergencia. La formalización del gasto y la adjudicación del contrato requirieron la autorización del Consejo de Gobierno, dado que el importe previsto ascendía a 3.277.061,95 euros, financiados con cargo al Programa 467A, Subconcepto 63100 del presupuesto de gastos 2024 y 2025, con el siguiente desglose de anualidades:

- Año 2024: 1.323.750,47 euros
- Año 2025: 1.953.311,48 euros

El plazo de finalización de las obras se fijó para el 30 de junio de 2025. A fecha actual, en 2024, se han certificado trabajos por un importe de 1.323.750,47 euros, y el importe total de las obras certificadas hasta la fecha asciende a 2.106.360,28 euros.

No obstante, durante una visita a la obra en febrero de 2025, el Director de Obra constató un deterioro estructural mayor al previsto inicialmente. La apertura de la última cubierta reveló soluciones constructivas complejas que han provocado desviaciones respecto a la planificación inicial.

Tras esta inspección, se solicitó un informe actualizado al Director de Obra, recibido el 17 de marzo de 2025, en el que se recoge lo siguiente:

Se ha detectado un grave deterioro en los elementos estructurales de madera, afectando especialmente a los faldones de la cara norte de las crujías y a varios tramos de los forjados de cubierta.

Se ha identificado un sistema de doble durmiente embutido en un macizado de mortero y relleno arcilloso, lo que ha impedido la adecuada ventilación de la madera y ha favorecido filtraciones continuas, reteniendo humedad en la estructura.

Como consecuencia, se ha producido la pudrición de la mayor parte de los durmientes y de numerosas cabezas de los pares, comprometiendo gravemente la estabilidad del sistema estructural.

Se ha evidenciado una afectación crítica en algunos tramos del forjado, previamente oculta bajo el pavimento cerámico, cuya falta de ventilación y acumulación de humedad han provocado daños estructurales severos.

Las condiciones meteorológicas adversas, con alerta amarilla por lluvias e inundaciones en Madrid en el mes de marzo de 2025, han dificultado el normal desarrollo de los trabajos y han requerido la adopción de medidas de protección adicionales.

Por todo lo anterior, y en base al informe técnico actualizado, se considera necesario ampliar el plazo de ejecución de las obras en dos meses adicionales, estableciendo la nueva fecha de finalización en el 30 de agosto de 2025. Además, se requiere un presupuesto adicional de 587.237,91 euros (IVA incluido), que se financiará con cargo a la partida presupuestaria 63100 "Reposición o mejora de edificios", dentro del Proyecto de inversión 2014/000335 del programa 467A del vigente presupuesto de gastos.

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Esta intervención incluye la reparación de la totalidad de los elementos que conforman los faldones de cubierta y los forjados de madera situados sobre las bóvedas, restituyendo el correcto funcionamiento mecánico del sistema y garantizando la seguridad estructural.

La solución constructiva es igual a la ya comprobada en las crujías sur y central del edificio, formada por el singular sistema de doble durmiente entre pares de cubierta y vigas de forjado. Es necesario realizar una actuación equivalente en los tramos de las crujías norte y oeste del edificio para dar continuidad a los trabajos ya realizados y garantizar la seguridad de la totalidad de la estructura.

3. TRABAJOS NECESARIOS

Los trabajos a realizar, descritos en detalle en el proyecto del arquitecto (Anexo a esta memoria), se resumen en los siguientes puntos:

- Apeo de pares en los faldones y zonas afectadas por las pudriciones
- Eliminación de morteros y rellenos sobre las cornisas para acceder e inspeccionar la totalidad de elementos de madera en su apoyo sobre los muros. Retirada con recuperación de solado de barro en zonas de forjado afectadas y eliminación de relleno de entrevigado.
- Inspección detallada y diagnóstico de la totalidad de elementos, uniones y secciones útiles para determinar el grado de intervención en cada caso.

- Colocación de prótesis en elementos dañados o sustitución total de elementos si es imposible su recuperación. Recuperación del sistema a de doble durmiente permitiendo la correcta ventilación bajo los tableros de cubierta.

4. TRAMITACIÓN DE EMERGENCIA

La tramitación de emergencia se ampara en el artículo 120 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), que permite actuar de manera inmediata ante situaciones que supongan un grave peligro para la seguridad o la preservación del patrimonio.

Dada la gravedad de los daños y el riesgo inminente de colapso, la contratación de emergencia resulta imprescindible para garantizar la estabilidad del edificio y la seguridad de las personas.

5. PROCESO DE CONTRATACIÓN Y PRESUPUESTO

El informe técnico solicitado incluyó una estimación del presupuesto necesario para la estabilización del edificio. Actualmente, la empresa DRACE-GEOCISA es la responsable de la ejecución de la obra, y dado el avance del proyecto, no parece adecuado encargar la emergencia a otra empresa.

El importe adicional de la obra asciende a 587.237,91 euros, incluyendo IVA. Además, el incremento del gasto implica los siguientes costes inherentes a la ejecución de la obra:

| Código | Resumen | Contrato | Final | Desviación |
|--------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| TRP | TRABAJO PREVIOS | 338.674,01 | 336.771,78 | -1.902,23 |
| IEC | INTERVENCIONES EN CUBIERTAS | 1.690.863,56 | 2.097.462,19 | 406.598,63 |
| IEB | INTERVENCIÓN EN BÓVEDAS | 31.330,69 | 24.742,21 | -6.588,48 |
| ARQ | SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO | 11.135,87 | 11.135,87 | 0,00 |
| GDR | GESTIÓN DE RESIDUOS | 71.091,48 | 71.091,48 | 0,00 |
| SYS | SEGURIDAD Y SALUD | 64.900,74 | 64.900,74 | 0,00 |
| | Total 20240531 | 2.207.996,35 | 2.606.104,27 | 398.107,92 |
| | GG | 287.039,53 € | 338.793,56 € | 51.754,03 € |
| | BI | 132.479,78 € | 156.366,26 € | 23.886,48 € |
| | Suma | 2.627.515,66 € | 3.101.264,09 € | 473.748,43 € |
| | REDACCIÓN PROYECTO | 12.000,00 € | 12.000,00 € | - € |
| | DFARQUITECTO | 34.400,00 € | 40.186,08 € | 5.786,08 € |
| | DFAPAREJADOR | 34.400,00 € | 40.186,08 € | 5.786,08 € |
| | TOTAL SIN IVA | 2.708.315,66 € | 3.193.636,25 € | 485.320,59 € |
| | IVA | 568.746,29 € | 670.663,61 € | 101.917,32 € |
| | TOTAL CON IVA | 3.277.061,95 € | 3.864.299,86 € | 587.237,91 € |

6. CONCLUSIÓN

Dada la magnitud de los daños detectados y su impacto en la estabilidad estructural del edificio, la ampliación de la intervención de emergencia es imprescindible. La ejecución inmediata de los trabajos de refuerzo y consolidación es la única opción viable para garantizar la seguridad del inmueble, proteger su valor patrimonial y evitar daños irreparables tanto para el BIC como para las personas.

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 587.237,91 euros.

Madrid, a fecha de firma.

LA SECRETARIA GENERAL DEL IMIDRA

Firmado digitalmente por: DIETTA RODRÍGUEZ MARÍA LOURDES
Fecha: 2025.04.08 09:58

M^a Lourdes Dietta Rodríguez