

1.- MEMORIA.

PROYECTO: PROYECTO DE LIQUIDACIÓN.

SITUACION: CALLE LABRADORES 15 ALICANTE.

PROMOTOR: CONSELLERIA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE.

FECHA: FEBRERO DE 2015

0.- INTRODUCCIÓN

El 15/02/2010 es aprobado el PROYECTO MODIFICADO Nº 1 en el que la actuación pasa a tener la voluntad de restauración de la totalidad del inmueble para cumplir así con la calificación de Protección Integral que le confiere el Plan Especial del Casco Antiguo de Alicante.

En enero de 2014 se solicita autorización para la redacción de un proyecto modificado nº 2 que recoja una serie de imprevistos y nuevas necesidades surgidas en la obra, que no alteran la esencia del modificado nº 1 aprobado.

El 03/04/2014 la autorización es informada favorablemente por el Servicio de Supervisión de Proyectos, con salvedades a determinados precios contradictorios.

El 27/11/2014 se resuelve autorizar la redacción del proyecto modificado nº 2 y la continuación provisional de las obras.

El 19/01/2015 se resuelve la resolución del contrato de obras debido a que la empresa contratista se halla en concurso de acreedores.

Dada a situación, la DGOP ordena presentar un proyecto de liquidación que recoja la situación actual de la obra, ejecutada conforme la solicitud de modificado nº2 autorizado.

El 06/03/2015 se presenta proyecto de liquidación basado en la solicitud de modificado nº2, utilizando los precios nuevos PC2 que figuran en la solicitud autorizada o corregidos según el informe de Supervisión de Proyectos de 03/04/2014. El 28/07/2015 se vuelve a presentar corregidos los saldos de liquidación debido a un error en la revisión de precios de la obra.

La liquidación es informada favorablemente por el Servicio de Supervisión de Proyectos el 06/08/2015 con la salvedad de la aplicación de precios contradictorios no aprobados PC2 (aunque sí autorizados) por lo que se solicita un INFORME JURÍDICO al respecto.

La Abogacía General de la Generalitat emite el 23/09/2015 informe al respecto, en el que concluye que *"No puede incluirse en la liquidación objeto de informe partidas que no han sido incluidas en un proyecto debidamente aprobado,, "*

Por todo ello se presenta de nuevo el proyecto de liquidación anulando los precios no aprobados (PC2).

1.- ANTECEDENTES DEL MODIFICADO Nº 1

Según la revisión del Plan Especial del Casco Antiguo resolución del Conseller del 10/12/1.999 BOP 03/02/2.000, el Palacio C/ Labradores nº 15 de Alicante, está dentro de la categoría I: Edificios y Elementos de interés específico: Protección Integral. Nivel de Intervención Máximo: artículo 11

de estas ordenanzas.

Artículo 11. Intervenciones en edificios y elementos de Categoría I - Interés específico.

Artículo 11.1: El nivel máximo de intervención entendido sobre la globalidad del edificio o construcción será el de RESTAURACION (arts. 7.1 Conservación Estricta y 7.2 Restauración, ambos de la ordenanza referida)

Artículo 11.2: El nivel de restauración para cada cuerpo, parte o elemento dependerá de los estudios previos que se realicen plasmados en la documentación técnica exigida.

Artículo 11.3: Podrán admitirse obras de rehabilitación, sin aumento de volumen, cuando fuesen imprescindibles para garantizar la adecuación de las condiciones de habitabilidad a un uso concreto permitido, siempre y cuando se garantice la compatibilidad de tales intervenciones con la reposición, devolución o conservación de las características originales del edificio o construcción, objetivo básico de la restauración.

Artículo 11.4: En ciertos casos, justificados por la inspección, investigación y examen científico del edificio, se identificarán partes y elementos de calidad arquitectónica y constructiva inferior al grado de catalogación asignado al edificio. Para dichas partes se aplicarán actuaciones de rehabilitación definidas en el art.7.3: Rehabilitación, de la ordenanza referida.

Todas las modificaciones que a continuación se describen tienen como finalidad dar cumplimiento a esta disposición, preservando un edificio de gran interés cultural.

1.1.- POR RAZON DE INTERÉS PÚBLICO:

Manifiesto expresamente que, de acuerdo con el art. 101.1 de la L.C.A.P., las modificaciones objeto del proyecto modificado se introducen por razón de interés público, y se deben a las siguientes causas imprevistas y necesidades nuevas, para conservar la tipología de edificio protegido y catalogado:

1.1.1.-CAUSAS IMPREVISTAS SURGIDAS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

La causa más importante de la propuesta de modificación de la ejecución sobre el proyecto inicial planteado a raíz del estudio de las patologías existentes, es la necesidad de mantener y consolidar la estructura de la edificación y proteger su estado inicial como edificio simbólico por su calidad monumental por las referencias arquitectónicas, entorno y ubicación; esto nos condiciona en este modificado a ejecutar

las obras que desarrolla el proyecto y a acoplar las necesidades de utilización básicas para posterior uso de las actividades a que se destinen para su utilización final, con el menor costo posible.

En la fase inicial de la obra se ha podido comprobar mediante estudios realizados por AIDIMA, empresa homologada y que se materializa en el informe anexo, que resulta viable la conservación y rehabilitación de la estructura horizontal del edificio por lo tanto se hace posible el cumplimiento del párrafo uno sobre conservación del edificio.



Estado de estructura horizontal



Catas en viguetas

En esta fase se estudió la viabilidad de conservación de la carpintería exterior del edificio resultando esta consulta favorable a su restauración, manteniendo así su valor histórico.

Esta carpintería data de la misma época que la del resto del edificio, mediados del siglo XVIII y que a excepción de dos huecos que fueron sustituidos probablemente a principios del siglo XX, el resto tiene un

razonable buen estado de conservación.



Carpintería exterior que se restaura

Se mantienen aquellas actuaciones descritas en el proyecto original complementando y consolidando la actuación sobre la conservación de los elementos existentes principalmente la restauración de los muros de sillería exteriores y los elementos de cerrajería de todo el edificio.



Muros de sillería en fachadas

Por razones técnicas se eliminan aquellas actuaciones que implican la redistribución interior planteada que afectan al estado inicial, la no conservación de plantas, distribución, estructura, fachada y elementos decorativos. Por lo tanto, se suprimen los forjados reticulares, recalce de cimentación, trasdosados de muro de carga y la sustitución de la

carpintería exterior original del edificio, que no se consideran necesarias, se distribuyen aquellos elementos que por necesidades de salubridad, higiene y accesibilidad son necesarios para el futuro desarrollo de cualquier uso al que se destine.

1.1.2.-ACTUACIONES QUE SE SUPRIMEN

- Demolición de la estructura vertical del edificio, muros de carga de interiores.
- Demolición de la estructura horizontal del edificio, forjados.
- Excavación de zanja perimetral para recalce de la cimentación de los muros de fachadas.
- Formación de trasdosado de muro de fachada.
- Estructura de forjados reticulares.
- Cimentación mediante zapatas y correas de atado.
- Sustitución de la carpintería exterior.

1.1.3.-ACTUACIONES QUE SE MANTIENEN

Se mantienen restauración de los muros de sillería de fachada.

Se mantienen parcialmente las instalaciones previstas inicialmente, que se adaptarán a las nuevas condiciones, según se recoge en planos y presupuesto, que podrán materializarse de manera pormenorizada según las necesidades posteriores que se definan, los usos, espacios y destino final del edificio.

El mantenimiento de parte de las instalaciones y la preinstalación del resto se justifica por el hecho de dejar la previsión y poder acoplar estas al uso definitivo de cada una de las dependencias, pudiendo ajustarse efectivamente a las necesidades reales cuando se decida dicho uso.

1.1.4.-ACTUACIONES A LA EJECUCIÓN PLANTEADA.

Refuerzo de la estructura existente conservando los forjados originales a base de refuerzo en las testas de las viguetas con varillas conectoras de vitroresina y losa de hormigón armado, como se indica en planos y presupuesto.

Restauración de la carpintería exterior, incluso con reproducciones o, en su caso, complementación de piezas originales allí donde sea imposible la recuperación de puertas y/o ventanas.

Restauración de los paramentos que por su valor histórico se consideran objeto de mantenerse en su interior.

Restauración de las escaleras con conservación de zonas abovedadas y restauración de barandillas y mamperlanes.

Creación de condiciones de seguridad en base a la CPI-96, capítulo I, artículo 2.4.

1.1.5.-NUEVAS NECESIDADES

La conservación más estricta de los elementos originales del edificio plantea una reestructuración del programa de conservación así como del trazado y características de las instalaciones que tal y como se menciona con anterioridad y como queda reflejado en los planos se materializarán totalmente una vez consolidados los usos del edificio. La conservación de las escaleras originales, para dar cumplimiento a la normativa para la protección contra incendios y vías de evacuación supone la necesidad de la formación de una segunda escalera hasta el nivel de la planta principal.

1.1.6.-EDIFICIO DE CONSERVACION ESTRICTA

Para cumplir las directrices de conservación integral de edificio catalogado, se mantienen la estructura funcional de las plantas, distribución, estructura en su conjunto, fachada y los elementos decorativos.

Se toleran en él obras de restauración, consolidación, conservación y reforma, con vigilancia especial por parte de la Comisión Informativa Especial y/o la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural, siempre que vayan encaminadas a una mejor adecuación del edificio al uso al que se destina por el bien público.

Son de cumplimiento obligado, a requerimiento de las anteriores mencionadas Comisiones o del Ayuntamiento, las obras de conservación precisas para mantener al edificio en perfecto estado de higiene y uso.

1.2.- PATOLOGÍA DE LAS FÁBRICAS, METODOLOGÍA Y TÉCNICAS DE INTERVENCIÓN

Desde el momento de iniciarse el presente proyecto, y debido al deterioro sufrido, a lo largo de los años, por el edificio, las fábricas del mismo presentaban una serie de daños de diversa índole, que podríamos agrupar en lesiones mecánicas, daños debidos a la polución y a los agentes atmosféricos así como a la adición de elementos impropios inadecuados.

Los paramentos verticales exteriores serán restaurados, junto con las líneas de impostas, cornisas, ornamentación de jambas y dinteles, así como las molduras, los elementos de mortero y las bandejas de los

balcones, que serán pavimentadas con hormigón fratasado.

Se procederá a la reparación y saneado de grietas estructurales, al sellado de las juntas, además de la restauración del zócalo de sillería de piedra natural que existe en el arranque de las fabricas.

Un esquema de la patología que afecta a la fábrica exterior del edificio, con indicación de las zonas afectadas por los daños, se recoge en los correspondientes planos del proyecto.

Las lesiones mecánicas son escasas y de relevancia menor, se puede destacar entre ellas la rotura de algún sillar por efecto de las cargas sobre él o por la acción de los empotramientos de las piezas metálicas de los balcones.

Oquedades y ataques biológicos



Oquedades y vegetación por humedad



Los daños principales en la fábrica son los debidos a la polución y agentes atmosféricos, presentando las fachadas un estado de suciedad generalizada, más acusada en planta baja, y bajo las losas y guardapolvos de los balcones, por efecto de la polución y la esorrentía de aguas.

También por causa de los agentes atmosféricos, en puntos localizados, algunos sillares presentan disgregación y meteorización de la piedra, con pérdida de volumen y aparición de oquedades. Del mismo modo, las losas de los balcones presentan un importante estado de deterioro, con rotura y desaparición de piezas.

Además, a lo largo del tiempo se han ido añadiendo elementos espurios a las fachadas, como rejuntados con mortero de cemento gris, cables eléctricos o pintadas.



Escorrentía y lesiones mecánicas



Adición de elementos como cables, etc.



Estado de bandejas en balcones

La metodología para la intervención sobre dicha patología se

establece en sucesivas fases a realizar siguiendo un orden secuencial:

1.2.1._ Fase 1: Eliminación de elementos añadidos a fachada.

Dada la antigüedad que posee el inmueble y las diversas reformas sufridas a lo largo de su historia, ya sean, las llevadas a cabo en el propio edificio, o las motivadas por la evolución de las infraestructuras propias de la ciudad, se ha generado la alteración de huecos, carpinterías, elementos de cerrajería y sobre todo la fijación sobre la fachada de soportes metálicos, cables eléctricos y farolas de alumbrado público, unos en desuso y otros en pleno funcionamiento. En cualquier caso, resulta del todo inadecuada e inaceptable la existencia de estos elementos que alteran, dañan y perturban estéticamente la fachada de un inmueble de indudable valor arquitectónico e histórico de la ciudad de Alicante. En consecuencia se plantea la eliminación directa de todos estos elementos.

En el caso de los elementos pertenecientes a instalaciones obsoletas, se plantea su eliminación integral y posterior reparación de aquellas zonas de la fábrica de sillería que se puedan haber deteriorado al eliminar los elementos de fijación.

En relación a las farolas de alumbrado público que se encuentran en servicio, se plantea la eliminación de su tendido eléctrico por la fachada del edificio, trasladándolo al lado contrario de los viales circundantes y estableciendo conexiones puntuales con cada punto de alumbrado.

1.2.2._ Fase 2: Tratamiento general de la sillería mediante lavado

Tratamiento general de la sillería de fachadas mediante lavado con agua a presión inicial, restauración de fisuras con resinas y aplicación de base con clorocaucho fungicida y pintura a base de silicona permeable, incolora, sobre paramentos verticales de piedra, previa limpieza general de la superficie.

1.2.3._ Fase 3: Tratamiento Biocida Sillería.

Como tratamiento curativo y preventivo de colonizaciones posteriores se realizará, por aspersion de un algicida, fungicida y liquenicida, para asegurar la eliminación del ataque biológico antes de la limpieza. En este apartado se realizará un tratamiento antisalitre complementario al biocida para evitar la cristalización de sales con el consiguiente desprendimiento de morteros y aplacado pétreo en un corto periodo de tiempo. Estos tratamientos se aplicaran junto a un lavado general de toda la superficie lítica con agua desmineralizada.

1.2.4._ Fase 4: Pre-consolidación de la sillería.

En general la piedra presenta síntomas de alteración que determinan la necesidad de realizar una pre-consolidación generalizada, ya que solo en algunas zonas muy localizadas se aprecia cierta arenización y exfoliación.

Por una parte, durante estas intervenciones se valorará antes de realizar la limpieza si la piedra requiere de ésta en ciertas zonas, que debido a su estado de alteración puedan sufrir más deterioro debido a los efectos de la misma. Por otra parte, una vez finalizada la limpieza, se realizará un estudio para determinar si la piedra en algunas zonas exige un tratamiento de consolidación para aumentar el grado de cohesión de la piedra con la aplicación de un producto.

En el caso de que se comprobara la necesidad de consolidar ciertas partes, se optaría por aplicar un consolidante organosilícico y en particular éster de sílice.

Se trata de lograr una mayor cohesión en aquellas zonas que lo necesiten pero igualando en lo posible las características del material alterado con el material sano.

Este tratamiento se aplicará donde el estado de conservación de la roca y los morteros no resistan la limpieza.

La pre-consolidación consistirá en la inyección de poliacetato de vinilo en grietas y fisuras con peligro de desprendimientos y de la impregnación a una capa de un consolidante general, a base de éster de ácido de sílice, para aumentar la resistencia de la roca a la abrasión, presión por cm² etc. y evitar así pérdida de volumen original de la obra durante su manipulación.

1.2.5._ Fase 5: Limpieza mecánica y saneado de juntas.

Limpieza de superficie de paramentos mediante aspiración y cepillado hasta completa eliminación de los depósitos de suciedad no adherida; con limpieza manual mediante cepillo de cerdas acrílicas para eliminación de restos superficiales ligeramente adheridos. Eliminación de costras negras y parcheados de morteros ajenos a la fábrica original. Los trabajos serán realizados por un equipo de restauradores con formación, apoyados donde así se requiera de un equipo de oficiales y peones especializados en rehabilitación.

Se utilizará para la recogida del polvo aspiradores con control de potencia.

1.2.6 _ Fase 6: Eliminación de elementos metálicos.

Extracción de los elementos metálicos no visibles, que serán localizados mediante la aplicación de un detector de onda magnética, puesto que

estos pernos aunque no visibles causarán la turgencia en la roca en un corto periodo de tiempo.

1.2.7._ Fase 7: Limpieza de carbonatación y extracción de sales solubles.

Se realizará la limpieza de las zonas atacadas por carbonatación en elementos escultóricos de la portada del Palacio mediante la fijación de compuestos de amonio con EDTA (Pappetta AB-57). La cantidad de EDTA puede ser variada y aumentada, si es necesario, del 1 al 6% en celulosa, arcillas especiales para limpieza, como sepiolitas o similar. En zonas muy atacadas se puede añadir tetranolamina, para facilitar la disolución de eventuales componentes grasos oxidados. Se realizará en aplicaciones sucesivas hasta la disolución total de las suciedades, terminándose con la neutralización mediante agua desionizada.

Para la extracción de sales solubles se empleará pasta de celulosa y agua desionizada en varias aplicaciones, hasta la total eliminación de eflorescencias salinas. Se aplicará PVC para facilitar la disolución, retirándose posteriormente para acelerar la evaporación.

1.2.8_ Fase 8: Cosido de piezas de sillería.

Dado el estado de conservación de los elementos pétreos decorativos y arquitectónicos multifisurados con peligro de desprendimiento y el riesgo que supone para los viandantes y la conservación del edificio, se fijaran los bloques pétreos peligrosos directamente a los paramentos, realizando microperforaciones para anclajes a 45° del plano.

El cosido estructural será realizado mediante pernos de fibra de vidrio, tipo Rovi, cuando se trate de microcosidos, y cuando estemos cosiendo piezas de sillería estas barras serán de acero inoxidable. Para la adhesión de las varillas se empleará resina epoxi con o sin carga tixotrópica a base de Bisfenol. La terminación se efectuará mediante el taponado con mortero de cal para evitar el ataque de los rayos UVA.

La colocación de dichos pernos tienen una inclinación de 45 ° sobre el plano horizontal del edificio, por su mayor resistencia mecánica a las presiones y por mayor seguridad en previsión de desadhesión de elementos pétreos, puesto que, con esta inclinación es imposible el desprendimiento incluso sin resinas adhesivas, logrando de esta manera la imposibilidad de la caída de elementos y resistiendo incluso movimientos sísmicos, ya que permiten el movimiento de bloques pétreos sin separación de fragmentos.

1.2.9._ Fase 9: Reposición de faltas de sillería.

Tras comprobar la pérdida de los elementos de decoración se modelará según las medidas de las molduras originales que tenemos y se fijarán mediante cosido con fibra de vidrio al soporte original. Las pequeñas pérdidas de volumen y faltas se reintegrarán mediante piedra artificial, con mortero antisales tipo parrot especial para restauración, con la misma textura, talla y colorimetría que los originales, distinguiendo la roca natural mediante marca de cantería y la roca artificial por composición, para una inequívoca identificación o confusión con bloques originales.

Las grandes pérdidas se reintegrarán mediante bloques pétreos naturales de las mismas características que el existente, terminándose con la misma textura, talla y colorimetría que los originales, distinguiéndolo de la roca original mediante marca de cantería, para una inequívoca identificación o confusión con bloques originales.

1.2.10._ Fase 10: Sellado y rejuntado de sillería.

Las diversas juntas que han perdido el mortero original, o se encuentran con morteros deteriorados, así como los morteros modernos y cementos añadidos, se sustituirán por un mortero a base de cal hidráulica y polvo de piedra con la adición de un flexibilizante a base de látex para evitar grietas y fisuras posteriores. Las zonas de relleno profundo se realizarán con mortero bastardo de cal.

1.2.11._ Fase 11: Consolidación de la sillería.

Se realizará en dos fases:

A. Consolidación de grietas y fisuras:

Mediante inyección de poliacetato de vinilo y resina epoxi con carga tixotrópica o sin ella, dependiendo de la profundidad y el tamaño de éstas. Dándole una terminación con mortero de cal.

B. Consolidación general:

Mediante un consolidante a base de éster de sílice en suspensión con hidrocarburos alifáticos aplicado por impregnación, esta consolidación se realizará únicamente en las zonas que lo precisen aumentando la resistencia mecánica perdida en las superficies, creando una red cristalina de partículas de sílice el cual es resistente a los ácidos contaminantes, sustituyendo éste la adhesión entre partículas que se han perdido por la descomposición del cemento calizo. Este tratamiento constará de tres aplicaciones, con un consumo estimado de seis litros por metro cuadrado y un intervalo entre aplicaciones de 24 horas.

1.2.12._ Fase 12: Impermeabilización.

La impermeabilización se realizará en los elementos líticos horizontales donde estos reciben el agua de lluvia de forma directa, como aleros y cornisas. Este tratamiento consistirá en un estratigrafiado de fibra de vidrio y poliéster continuo sin uniones ni soldaduras y realizado in situ con un acabado de piedra molida de la misma cantera que la original para obtener una protección contra los rayos ultravioletas y un acabado estético mimético con el edificio esta impermeabilización poseerá una pestaña de 4cm a 90º del plano coincidiendo con la superficie de la fachada para asegurar la impermeabilización del encuentro entre la cornisa y el plano vertical del monumento.

Con esta actuación se consolida y protege la estructura exterior de la edificación manteniendo la fachada a su estado inicial sustituyendo la actuación del proyecto inicial.

1.3.- ANTECEDENTES DEL MODIFICADO Nº 2 Y SITUACIÓN ACTUAL DE LA OBRA

1.3.1.- OBJETO DEL MODIFICADO Nº 2

A lo largo del proceso de ejecución de la obra, según el Proyecto aprobado modificado nº1, han ido surgiendo, dadas las características especiales de toda obra de rehabilitación, una serie de circunstancias que han obligado a realizar ajustes tanto en la prioridad de los trabajos a ejecutar como en las características de los mismos.

Durante las obras se ha evidenciado que el estado de conservación del edificio así como su realidad constructiva son bastante deficientes, por lo que este modificado se centra principalmente en definir las actuaciones necesarias para garantizar la estabilidad estructural del edificio, así como la completa restauración de los elementos arquitectónicos originales.

Por otro lado actualmente el edificio no tiene uso previsto, inicialmente administrativo, ya que la Concejalía de Cultura de Alicante está instalada desde el año 2000 en el Edificio Municipal de Las Artes en la Plaza de Quijano, actuación realizada dentro del PLAN RACHA.

En estos 10 años de obras el Ayuntamiento no ha presentado una propuesta en firme para el uso y destino del edificio.

Esta indefinición hace que en este momento sea inviable la terminación de los espacios servidores, ni técnicamente (no se conocen sus necesidades) ni económicamente (no parece adecuado realizar una inversión que pudiera no ser la requerida).

Los trabajos recogidos en el proyecto modificado número dos son los imprescindibles para alcanzar las condiciones necesarias para que se llegue a completar la estabilidad estructural del edificio, la estanqueidad del edificio, (fachadas y cubierta), la restauración de todos los elementos arquitectónicos originales, y la terminación de todos los elementos comunes.

A falta de la asignación de un uso determinado se puede entender que el proyecto modificado nº 2 se refiere a una obra completa. (art. 125.1. RGLCAP).

Debido a las circunstancias actuales de la obra, en esta memoria indican aquellas actuaciones que no se han realizado.

Todos los trabajos realizados son recogidos en el Acta de Mediciones Finales, en las que las mediciones de partidas afectadas por precios PC2 no aprobados, conforme al informe de Abogacía General, no son certificados.

1.3.2.- POR RAZON DE INTERÉS PÚBLICO:

Manifiesto expresamente que, de acuerdo con el art. 101.1 de la L.C.A.P., las modificaciones objeto del proyecto modificado nº 2 se introducen por razón de interés público, y se deben a las siguientes causas imprevistas y necesidades nuevas, para conservar la tipología de edificio protegido y catalogado:

1.3.2.1.-CAUSAS IMPREVISTAS DEL MODIFICADO Nº 2 SURGIDAS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Por causas imprevistas, surgidas a lo largo de la ejecución de la obra, bien por motivos de consolidación estructural, como de adaptación a la normativa vigente (sobre todo en lo que respecta a Accesibilidad), se han producido modificaciones en las actuaciones previstas en el modificado número uno, que pasamos a enumerar agrupándolas por capítulos.

CIMENTACIÓN

La única variación producida sobre el capítulo de cimentación recogido en el proyecto modificado número uno ha sido la inclusión de una pequeña zapata en la pieza 3 de la planta baja, a la izquierda del zaguán, como soporte del refuerzo del muro que separa ambas piezas.

MUROS DE CARGA

A las actuaciones previstas de refuerzos en sus bases, cosidos o relleno de grietas y consolidación de los muros a través de contrafuertes y anclajes con varillas se añade, por ser considerada necesaria y urgente, dado su estado de deterioro que impide la correcta transmisión de las cargas que sobre él acometen, la consolidación y refuerzo en todas las plantas; de la cabeza del muro más próximo al ascensor.

FORJADOS

Se realiza, sobre la totalidad de los forjados metálicos de nueva planta, sustitución de los perfiles propuestos por otros de menor canto, con el doble objeto de abaratar y aligerar la estructura.

Una vez dejados a la vista, se constata la no viabilidad de mantener los forjados de techo de planta baja (suelo entreplanta), sustituyéndose por forjados metálicos nuevos que garanticen la absorción de las cargas y el correcto arriostramiento de los muros; conservándose en algún caso el existente como falso techo, desprovisto ya de su función portante.

En todos los casos, tanto de forjados nuevos como de refuerzo de los existentes, se ve necesaria la ejecución de un rozado de los muros en todo el perímetro del elemento horizontal, y el armado y hormigonado del espacio entre estos y la estructura metálica,

para garantizar la correcta conexión entre la estructura y los muros de mampostería, así como la transmisión de esfuerzos y el arriostramiento de los elementos verticales.

Para la correcta ejecución de los nuevos forjados de cubierta, manteniendo en todo momento el mayor grado posible de impermeabilidad de la misma, se realiza ésta desde el interior, disponiéndose en primer lugar vigas y placas de chapa colaborante, procediéndose posteriormente a la demolición del forjado existente y hormigonado, reforzándose la conexión con los muros de fábrica perimetrales mediante la ejecución de zunchos/dinteles de gran canto y conectores de fibra de vidrio.

En el caso de los forjados de techo de la planta principal, varias de cuyas estancias poseen falsos techos y artesonados a conservar, y cuyo desmontaje y posterior montaje, necesario para el apuntalado de los mismos durante los trabajos de refuerzo, además de dificultoso y arriesgado tendría un elevado coste, se ejecuta el apeo de los mismos mediante cuelgue, con cables de acero, desde la estructura del forjado superior, previamente realizada.

Al desmontar el falso techo del hueco de la escalera, se constata que el estado actual de su forjado de cubierta no permite un refuerzo, con lo que se ejecuta un nuevo forjado de semiviguetas y bovedilla sobre vigas de acero, de las que se cuelga el existente, mediante conectores a las viguetas de madera, manteniéndose el original como falso techo sin capacidad portante.

En los forjados a recuperar, se colocan moldes de táblex cortados a medida en todas las entrecalles que se mantienen, adaptados a la forma abovedada, apoyados sobre listones de madera previamente claveteados en los laterales de cada una de las viguetas. Se cosen las grietas o fisuras existentes en los revoltones mediante tirantes roscados, tanto superior como inferiormente.

Al modificarse la composición de varios de los forjados, se sustituye el pavimento inicialmente previsto de hormigón fratasado por otro de madera. (No realizado)

En todas las zonas de estructura metálica donde se prevé este tipo de pavimento de madera (no realizado), se coloca tablero hidrófugo, que sirve de superficie resistente pisable durante la ejecución de la obra y posteriormente se utilizará como base para el pavimento definitivo.

ESCALERA PRINCIPAL

Se considera prioritaria la reparación de la escalera principal, cuya estabilidad se halla comprometida.

Se realiza en la parte de bóvedas de piedra mediante cosido al muro mediante barras de acero inoxidable y relleno de juntas con mortero entonado con la piedra; y, en las zonas de ladrillo, mediante el desmontado del peldaño, rozado del contacto lateral con los muros, armado de cosido, hormigonado y reposición del peldaño.

ARCOS Y DINTELES DE PASO

Se apean y refuerzan arcos de piedra con desprendimientos de dovelas. No se corrige posición alguna de sillares o dovelas, optándose por el labrado de la pieza en caso de ser necesario para unificar criterios estéticos.

Se ciegan, mediante fábricas de ladrillo/bloque, los huecos prescritos en el Proyecto, para reducir huecos, aumentar la rigidez de los lienzos de carga y evitar que determinados dinteles se encuentren deficientemente trabajando de forma innecesaria.

Se modifica el hueco en planta baja entre las salas seis y siete para adaptarlo a las Normas sobre Accesibilidad de la Generalitat Valenciana, mediante un corte en el muro de sillería y saneado y reconstrucción de las superficies con morteros especiales para piedra.

FACHADAS

Del mismo modo que los elementos de arco interiores, se apean y refuerzan dinteles en fachada con desprendimientos de dovelas. No se corrige posición alguna de sillares o dovelas, optándose por el labrado de la pieza en caso de ser necesario para unificar criterios estéticos.

Tal como se ha descrito en el apartado de forjado de cubierta, se refuerza la conexión con los muros de fábrica perimetrales mediante la ejecución de zunchos/dinteles de gran canto y conectores de fibra de vidrio, atándose igualmente con ellos la cornisa al refuerzo.

Por presentar debilidad estructural, se refuerza el cerramiento vertical del casetón en la planta de azotea, mediante trasdosado de ladrillo cerámico atado con llaves a la fábrica existente.

Se modifican los tratamientos dados a las medianeras.

La restauración de fachada básicamente se ha concentrado en el tratamiento de patologías, en la reposición de piedra en canto de balcones y la incorporación de nueve gárgolas. En cuanto a las carpinterías exteriores de madera, no se han restaurado en su totalidad, quedando un 10% aún para su total restauración, excepto dos de ellas especificadas en plano, cuyo porcentaje de restauración es 0 puesto que aún no se han intervenido.

PAVIMENTOS

Tanto por motivos de accesibilidad como por mejora del comportamiento frente a humedades, se modifica la cota del pavimento en planta baja, elevándose respecto de la prevista inicialmente.

CUBIERTA Y AZOTEA

Por motivos de homogeneidad estructural se decide cambiar el forjado de bovedillas de hormigón por un forjado de idénticas características al que se ejecutará en el resto de la cubierta, o sea, un forjado con vigas metálicas y chapa colaborante.

1.3.2.1.-NUEVAS NECESIDADES DEL MODIFICADO Nº 2

Del mismo modo el Director de obra, y por peticiones efectuadas por las entidades relacionadas con la obra, considera necesario introducir las siguientes modificaciones.

REDISTRIBUCIÓN DE FACHADAS INTERIORES



PLANTA PRIMERA
COTA + 2,96 M



PLANTA SEGUNDA
COTA + 6,06 M



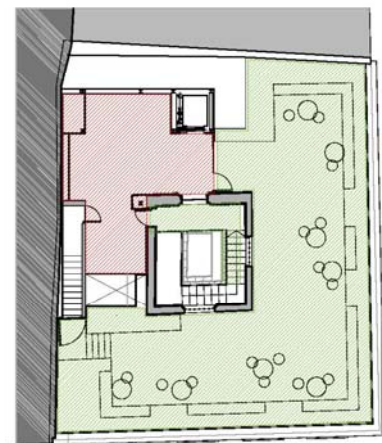
PLANTA TERCERA
COTA + 8,76 M



PLANTA CUARTA
COTA + 11,47 M

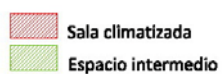


PLANTA QUINTA
COTA + 15,77 M



PLANTA CUBIERTA

Modificación climatización-eficiencia



Dadas las condiciones climáticas de Alicante, y para optimizar los sistemas de acondicionamiento de interiores, se opta por climatizar únicamente los espacios de trabajo, quedando las zonas de comunicación sin acondicionar. Se elimina la cobertura de los dos lucernarios configurándose como patios, permitiendo el aireado del edificio eliminando así las humedades provenientes del terreno.

Esto también redundará en la permeabilidad del edificio hacia la calle, quedando una parte de él directamente comunicada al exterior y convirtiéndose en una prolongación de ella, sin solución de continuidad.

Para ello, se rediseñan las particiones interiores afectadas, convirtiéndose en fachadas, con los elementos de impermeabilización, aislamiento térmico y seguridad necesarios.

Se disponen en el interior los elementos de recogida de aguas pluviales oportunos.

La situación actual de la obra es que no se ha llegado a ejecutar ningún cerramiento de fachada interior, únicamente se comenzó a cerrar la caja del ascensor.

FACHADAS DE SILLERÍA

Se produce alguna variación de huecos (ajuste, apertura o cegado) en planta baja y entreplanta para respetar la tipología de fachada de los edificios coetáneos ubicados en la misma calle.

Se incluye en este modificado la restauración del pórtico de entrada para completar así el total de la restauración de la fachada.

La actuación prevista para el pórtico no se ha realizado en su totalidad, por lo que se ha considerado que se ha ejecutado una primera fase de restauración.

CUBIERTA Y AZOTEA

Se modifica la ubicación de la maquinaria de climatización, ampliándose la superficie útil cerrada en planta cubierta para albergar posibles usos propuestos (**No realizado**). Esto implica el rediseño de la escalera de acceso al casetón y cubierta superior.

Se sustituye la protección prevista para las cornisas, de fibra de vidrio, por otra realizada con planchas de cinc.

Los revestimientos de cubierta quedan fuera de la actuación, a esperas de una fase posterior cuando el edificio tenga uso definido y vaya a ser utilizado.

FORJADOS Y ACABADOS

Al modificarse la composición de varios de los forjados, se sustituye el pavimento inicialmente previsto de hormigón fratasado por otro de madera (**No realizado**).

En todas las zonas de estructura metálica donde se prevé este tipo de pavimento de madera, se coloca tablero hidrófugo, que sirve de superficie resistente pisable durante la ejecución de la obra y posteriormente se utilizará como base para el pavimento definitivo.

La impermeabilización de los nuevos forjados ligeros cuenta con una lámina de cloro-caucho armada con fibra de vidrio más otras dos láminas de cloro-caucho sin armar. Esta triple capa tiene como función principal evacuar el agua que pueda caer sobre el pavimento de madera ya sea accidentalmente o bien en el proceso de mantenimiento y limpieza; y dirigirla hasta las canales metálicas perimetrales que, formando unos

circuitos cerrados con unos sumideros, conectarán el agua mediante un tubo de 50mm al desagüe de pluviales.

Actualmente están ejecutadas las dos primeras capas de cloro-caucho (una armada y otra sin armar) a falta de la lámina más exterior, para subsanar cualquier desperfecto que hubiera podido ocasionar la obra. El circuito de canales está totalmente ejecutado a excepción de los sumideros y de los tubos de unión con el desagüe principal de pluviales."

MUROS DE MAMPOSTERÍA

En varias zonas, dado el buen estado de conservación de los muros de mampostería, se sustituye la previsión de revestimiento o doblado con paneles por el mantenimiento de los paños vistos. Para ello se realizan labores de limpieza de los mampuestos y rejuntado.

DISTRIBUCIONES INTERIORES, ACABADOS E INSTALACIONES.

Las distribuciones interiores no se han ejecutado.

Los revestimientos e instalaciones de los espacios de trabajo según el modificado nº 2 quedan fuera de la actuación, a esperas de una fase posterior cuando el edificio tenga uso definido y vaya a ser utilizado.

2.-CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación y estructura de base de mampuestos de piedra y argamasa, muros de carga perimetrales con sillería en fachada en toda su altura, forjados de viguería de madera y senos de plementería, pavimentos y morteros hidráulicos con grafiados con valor histórico. Su condición de equilibrio y estabilidad siempre es conservable.



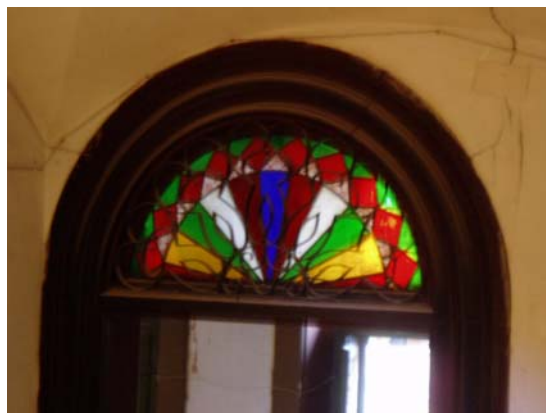
Forjados de viguería y senos de plementería



Pavimento hidráulico



Detalle de carpintería interior recuperable



Detalle de carpintería interior recuperable

Divisiones menores con tabiquería gruesa de ladrillo cerámico y carpintería interior de madera de grandes dimensiones con algunas piezas recuperables.

Cuenta en planta primera y resto de zonas nobles con especial tratamiento de techos con artesonados de maderas nobles y revestimientos en zócalos de habitaciones de la misma calidad, todo ello en estado aceptable de conservación para la edad del edificio.



Artesonados de maderas nobles



Artesonados de escayolas

Cubierta de teja en una parte y azotea a la catalana en retranqueo de ático. Su altura entre pisos elevada (de cuatro metros aproximadamente) y su tratamiento de fachadas con molduras de piedra en cornisas y forjas en balcones hacen que este edificio tenga valor singular en la rehabilitación y conservación del Casco Histórico.

3.- JUSTIFICACION URBANISTICA:

3.1.-JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Dado el cumplimiento de las condiciones más generales propias de un edificio existente (**suelo urbano**, edificabilidad establecida, nº de plantas establecido, condiciones propias de solar, etc.) se ha considerado el cumplimiento de la Revisión del Plan Especial Casco Antiguo de Alicante.

Se conserva el edificio, sus plantas, distribución, estructura, fachada y algunos de sus elementos decorativos. Se mantiene la composición general del edificio exteriormente e interiormente se prevén las actuaciones más urgentes y adecuadas, para evitar el continuo deterioro del edificio, que se basan en la consolidación estructural principalmente:

- Demolición total de la parte interior más deteriorada y ejecución de la nueva estructura metálica enlazándose totalmente con la parte antigua que se encuentra con un estado de conservación recuperable.

- La reparación de los forjados antiguos en las testas de las viguetas de madera y terminación con losas de hormigón armado para su recuperación total.

- La consolidación de la escalera.



Escalera principal



Detalle de su estado

- Y la recuperación total de las dos fachadas.

Las obras de restauración van encaminadas a una consolidación y conservación de la edificación, para que se puedan adecuar y utilizarlas dependencias a los usos a los que se destine posteriormente y los acabados serán propios y acordes con las previsiones finales de utilización y de las actividades que se requiera. Se conservarán íntegramente las carpinterías existentes.

No se realizará ningún estudio geotécnico porque resulta incompatible con la naturaleza de la obra.

3.2.-CALIFICACION DEL SUELO

La calificación urbanística del suelo es URBANO.

PLAN RACHA

EDIFICIO C/.LABRADORES N°15

CASCO ANTIGUO DE ALICANTE

DATOS PREVIOS

Superficie planta: 285m² Numero U.T.M.: 00743-03

Superficie Construida: 1140m² Manzana Plan Especial Casco Antiguo: 71

Numero de plantas: 4

4.- CUADROS DE SUPERFICIES.

Planta +0.00:

SUPERFICIE	ÚTIL	NO COMPUTABLE
Zona 1. Vestíbulo	23.00m ²	
Zona 2. Vestíbulo	18.00m ²	
Zona 3. Vestíbulo	12.00m ²	
Sala 1. Despacho / Recepción	4.02m ²	
Zona 4. Distribución	9.74m ²	
Sala 2. Oficina	17.74m ²	
Sala 3. Oficina	37.36m ²	
Zona 5. Expo / Sala de actos	31.32m ²	
Zona 6. Distribución	12.37m ²	
Aseos 1	9.12m ²	
Superficie total	174.37m²	0.00m²

Superficie construida total	261.80m²
------------------------------------	----------------------------

Planta +2.96:

SUPERFICIE	ÚTIL	NO COMPUTABLE
Escalera1	10.50m ²	
Escalera2	5.52m ²	
Escalera3	5.96m ²	
Escalera4	6.75m ²	
Zona 7. Despacho	18.60m ²	
Zona 8. Despacho	12.75m ²	
Zona 9. Vestíbulo	28.40m ²	
Sala 4. Despacho	18.27m ²	
Sala 5. Oficina	40.06m ²	

Sala 6.Office	4.73m2	
Aseo 2	2.64m2	
Sala 7. Archivo	5.26m2	
Superficie total	159.44m2	0.00m2

Superficie construida total	206.74m2
------------------------------------	-----------------

Planta +6.06:

SUPERFICIE	ÚTIL	NO COMPUTABLE
Escalera 5	5.17m2	
Escalera 6	11.00m2	
Sala 7. Salón de actos	69.54m2	
Zona 10. Vestíbulo	17.25m2	
Zona 11. Vestíbulo	22.91m2	
Sala 8. Despacho	22.23m2	
Sala 9. Despacho	22.29m2	
Sala 10. Office	9.30m2	
Aseo 3	1.95m2	
Superficie total	181.64m2	0.00m2

Superficie construida total	231.08m2
------------------------------------	-----------------

Planta +8.76:

SUPERFICIE	ÚTIL	NO COMPUTABLE
Escalera 7	5.89m2	
Escalera 8	1.38m2	
Sala 11. Consulta / Información	23.53m2	
Sala 12. Office	10.87m2	
Aseo 4	1.85m2	
Zona 12. Vestíbulo	5.15m2	

Zona 13. Vestíbulo	6.50m2	
Terraza 1		5.83m2
Superficie total	55.17m2	5.83m2

Superficie construida total	87.50m2
------------------------------------	----------------

Planta +11.47:

SUPERFICIE	ÚTIL	NO COMPUTABLE
Escalera 9	16.23m2	
Sala 13. Oficinas	69.92m2	
Sala 14. Oficinas	44.15m2	
Sala 15. Recepción	24.97m2	
Zona 14. Vestíbulo	10.20m2	
Zona 15. Vestíbulo	7.96m2	
Aseo 5	4.57m2	
Sala 16. Office	4.89m2	
Terraza 2		6.74m2
Superficie total	182.89m2	6.74m2

Superficie construida total	235.00m2
------------------------------------	-----------------

Planta +15.77

SUPERFICIE	ÚTIL	NO COMPUTABLE
Escalera 11	10.77m2	
Zona 16. (Instalaciones 50% de 2.20)	1.10m2	
Sala 17. Vestíbulo	34.20m2	
Terraza 3		100.00m2
Superficie total	46.07m2	100.00m2

Superficie construida total	63.31m2
------------------------------------	----------------

Planta Cubierta:

SUPERFICIE	ÚTIL	NO COMPUTABLE
Zona 18		6.69m2
Zona 19		8.60m2
Zona 20		15.20m2
Zona 21		10.12m2
Zona 22		4.16m2
Zona 23		15.82m2
Escalera 12		3.97m2
Escalera 13		1.28m2
Superficie total	0.00m2	65.84m2

Superficies totales:

S. ÚTIL TOTAL	799.58m2	
S. EXTERIOR TOTAL (No Computa)		178.41m2
S. CONSTRUIDA TOTAL	1.085.43m2	

* Las terrazas no exceden del 30% de la superficie total, por lo que no computan como superficie útil, art. 54. Edificabilidad del PGOU Alicante

Alicante, febrero de 2016

El Arquitecto

