

## EDIFICACIONES DE OTROS USOS

### PREMIO REGIONAL / CASA ZAPATA EN CARTAGENA (COLEGIO SANTA JOAQUINA DE VEDRUNA)

Plaza de España, 9  
30204 Cartagena

Por la calidad del proceso constructivo y de los materiales empleados que permiten que el edificio se mantenga en excelentes condiciones después de más de 100 años sin necesidad de recurrir a ningún tipo de intervención.

Estado del edificio  
Propiedad y promotora de la restauración  
Proyectista y director de obra de la reforma  
Proyectista / director de obra edificio original

Reformado  
Congregación Hermanas Carmelitas de la Caridad  
Bernardino García García  
Víctor Beltrí y Roqueta



La Casa Zapata es un edificio de corte modernista, proyectado por Víctor Beltrí en 1910 en la parte norte de la Plaza de España. La casa, situada en un privilegiado emplazamiento del Ensanche, debía pasar a ser la residencia del matrimonio formado por Miguel Zapata Hernández y Concepción Echevarría y Carvajal, marquesa de Villalba de los Llanos.

Constituye una de las mejores obras de Beltrí en la que se puede destacar la reja en hierro forjado con formas geométricas y los muros de piedra, procedentes del derribo de la muralla, con un juego de líneas curvas que junto al aire gótico general conseguido por elementos como los torreones medievales eran característicos de la escuela modernista catalana. También el conocido como "patio árabe", de estilo neozará y muy policromado.

El edificio fue adquirido en 1941 por las Hermanas Carmelitas de la Caridad para la construcción del colegio de Santa Joaquina de Vedruna. En la actualidad el palacete ha dejado de ser la residencia de las Hermanas, pero en la finca se mantiene el Colegio.

Fuente: Guillermo Cegarra Beltrí: Arquitecto Víctor Beltrí y Roqueta. Murcia, 2005. Págs. 180-185.

El edificio sorprende por la calidad de todo el proceso constructivo y el hecho de que, después de más de 100 años, se mantiene en perfectas condiciones sin apenas mantenimiento.

Estamos probablemente ante un caso excepcional de edificio modernista de estas características que no ha sufrido intervención alguna destacable durante su centenaria vida. Azulejías, pavimentos, cubiertas, estructura, fachadas incluso sistemas originales de apertura de puertas se encuentran impecables tan sólo con el desgaste o suciedad propias del paso del tiempo. La multitud de detalles de decoración así como la ingente cantidad de detalles constructivos y de funcionalidad expresan la calidad y la minuciosidad con la que fue diseñado y ejecutado en su momento por el gran arquitecto Víctor Beltrí. La labor de la propiedad actual, ha sido impecable y determinante a la hora de llegar el edificio a la actualidad con toda su configuración y composición original.

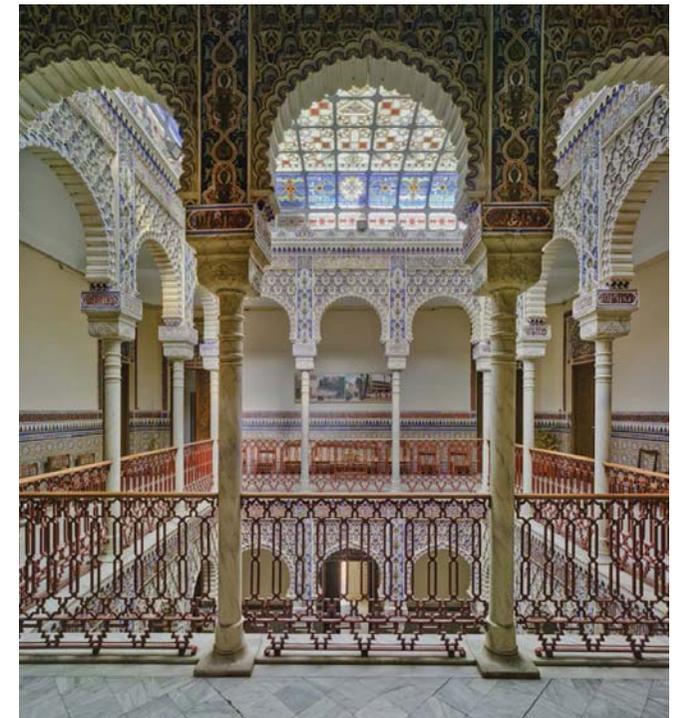


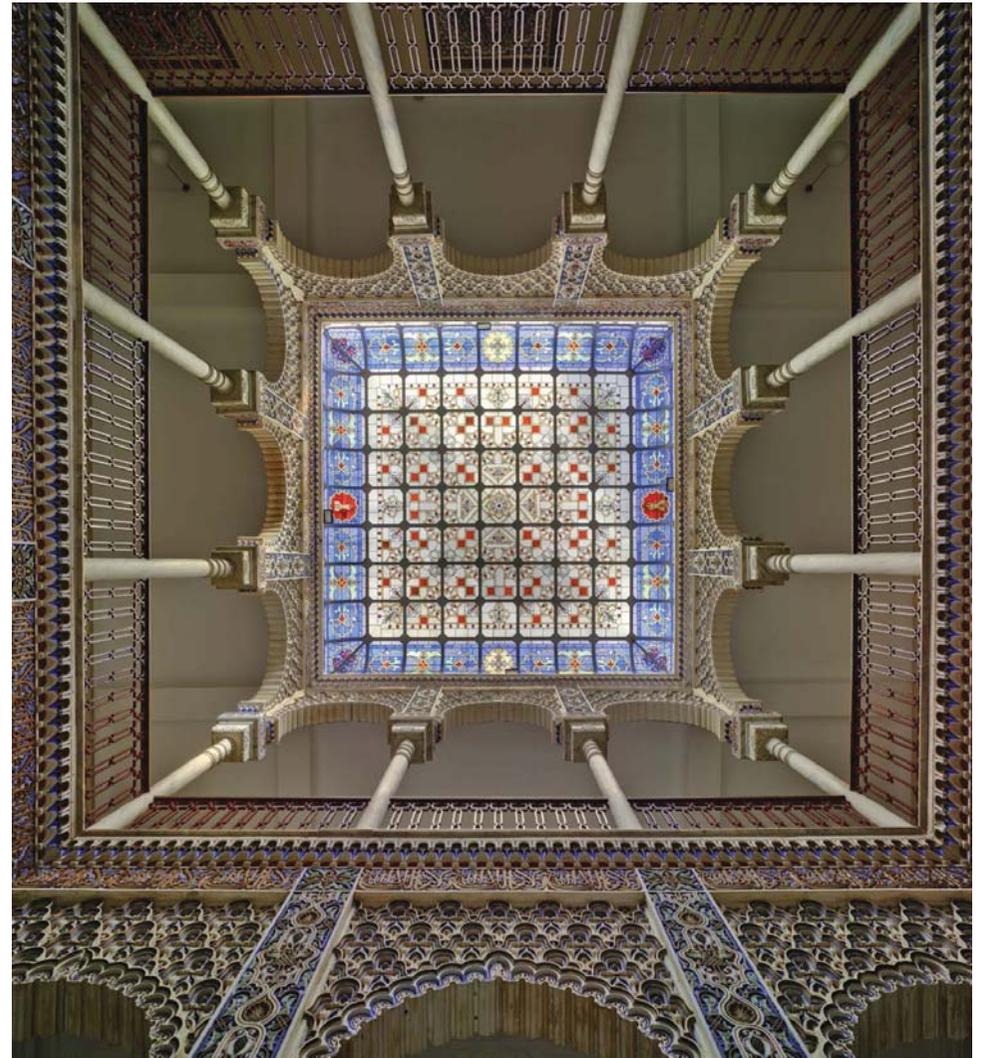


EDIFICACIONES DE OTROS USOS /

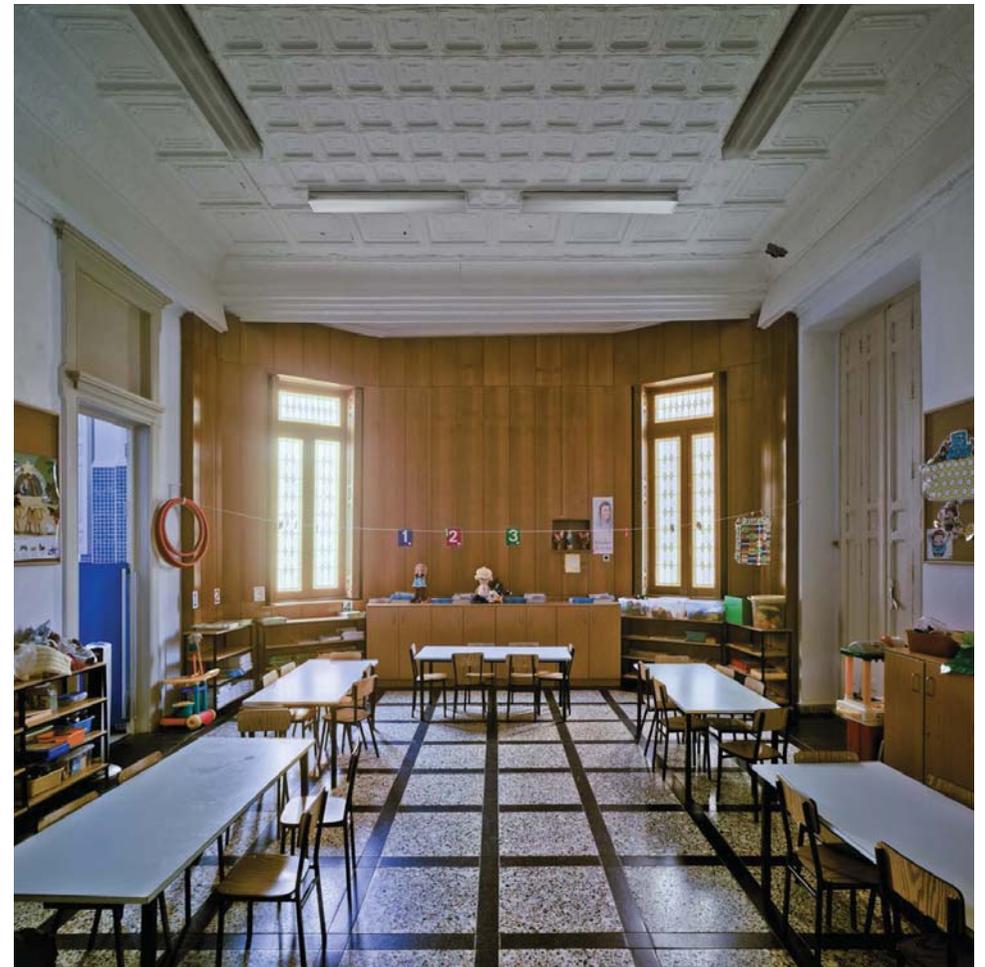
PREMIO REGIONAL /

Casa Zapata en Cartagena  
(Colegio Santa Joaquina de Vedruna)









## MEMORIA DESCRIPTIVA

Nº plantas del edificio	Planta baja + 2 plantas
Total de m <sup>2</sup> construidos del edificio	1.296 m <sup>2</sup>
Emplazamiento	Aislado

## MEMORIA DE ACTUACIONES

Estado actual del edificio	Reformado y reparado
Año de finalización de la construcción original	1910-1911
Año de finalización de la restauración/rehabilitación	-
Año de la última intervención importante en el edificio	2011. Sustitución y desvío de bajantes pluviales que iban a un aljibe, ahora van al jardín
Se ha podido acceder al proyecto	Sí
Catalogación B.I.C. (bien de interés cultural)	No

## MODIFICACIONES DEL ESTADO ORIGINAL

Amplificación o remonta de la edificación	No	El edificio se mantiene casi completo original,
Alteración de la composición original	No	tan sólo ha sufrido pequeñas modificaciones de
Apertura de huecos	No	adaptación al uso como colocar un ascensor o
Otras alteraciones	Sí	convertir salas en aulas del colegio. Debido a esto se han perdido algunos techos originales

## SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

ESTRUCTURA	OBSERVACIONES	ZONAS COMUNES	OBSERVACIONES
Muros de carga	La mayor parte de la estructura portante está realizada mediante muros de carga	<b>Pavimento</b>	
Vigas	Vigas metálicas en algunas zonas concretas	Enlosado	Pavimentos de losetas de mármol Macael en zonas de paso y mosaico hidráulico en estancias.
Pilares	Algunas zonas con pilares de fundición	Otros	Piezas de peldaño de mármol Macael en la escalera principal y de piedra artificial en la escalera secundaria
Escaleras	Escaleras de bóvedas tabicadas	<b>Revestimiento paredes</b>	
Forjados	Forjados de viguetas metálicas con bóveda de rasillón tabicadas	Revestimiento continuo	Pintura lisa en zonas originales y texturizadas o gotelé en zonas que han sido actualizadas
<b>FACHADAS</b>		Aplacados	Mármol Macael en recibidor y escalera principal. Azulejo de motivos neozarís en patio central. Azulejo con motivos modernistas en escalera secundaria y en zócalo secundario
<b>Cerramientos</b>		<b>Techos y falsos techos</b>	
Fábrica vista	Piedra natural (sillerejo y sillares de caliza, caliza gris, arenisca y mampostería)	Revestimiento continuo	Pintura sobre revestimientos
<b>Acabados</b>		Otros	Artesonados de latón pintado en patio central. Artesonados de escayola pintada en algunas dependencias. Falso techo de escayola en determinadas zonas reformadas
Revestimiento continuo	Revestimiento de mortero bastardo en algunas zonas de mampostería	<b>CUBIERTAS</b>	
<b>Zócalos</b>		<b>Tipología</b>	
Otros	Al ser la fachada de piedra el zócalo consiste en un refuerzo de caliza gris y detalles almohadillados de arenisca. Porche con zócalo de azulejo de motivos modernistas	Plana transitable	En terrazas y porches
<b>Carpintería exterior</b>		Plana no transitable	En cubierta de patio
Madera	Carpintería de madera original con los sistemas de cierre originales	Inclinada	Formada por estructura de madera accesible en su interior. Grandes aleros de carpintería de madera decorativos
		<b>Acabados</b>	
		Tejas	Teja cerámica alicantida sobre rastreles de madera
		Pavimento	Loseta cerámica y losas de piedra artificial en terrazas y porches
		Otros	Lámina asfáltica autoprottegida pizarra en cubierta no transitable. Torreón y detalles especiales en chapa de zinc

## VALORACIÓN DE LA CALIDAD DEL EDIFICIO

### SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

#### INSTALACIONES PROTECCIÓN EN CASO DE INCENDIO

Extintores portátiles	Si	En diversas zonas y aulas del edificio
Ausencia de obstáculos en recorridos de evacuación	Si	Evacuación limpia y espaciosa
Sistema de detección y alarma de incendios	No	
Ascensor de emergencia	No	

### SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN

#### SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAÍDAS

Barreras de protección y barandillas	Si
Peligro de caídas por pavimentos sueltos	No

#### SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE IMPACTO

Zonas de circulación con altura insuficiente (inferior a 2,20 m)	No
--	----

#### SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR ILUMINACIÓN INADECUADA

Alumbrado adecuado en zonas de circulación (normal y de emergencia)	Si
---	----

### SALUBRIDAD

#### ESTANQUEIDAD

Ausencia de goteras, escorrentías, humedades, etc.	Si
--	----

#### CALIDAD DEL AIRE INTERIOR

Sistemas de ventilación adecuados	Si
-----------------------------------	----

#### RECOGIDA Y EVACUACIÓN DE RESIDUOS

Espacio para separación de residuos comunitarios	Si
--	----

### AHORRO DE ENERGÍA Y SOSTENIBILIDAD

#### CERRAMIENTOS

Protección del tambucho de persiana	Si
Elementos de sombra: toldos, persiana, aleros en voladizo, etc.	Si

#### INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN

Tipo	Split
Producción energía	Electricidad
Meses al año que se requiere de climatización	Todo el año

### ACS

Tipo de calentador	Electricidad
--------------------	--------------

### INSTALACIONES DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES

Zonificación por niveles de los espacios comunes	Si
Lámparas de bajo consumo	No
Aprovechamiento de la luz natural, lucernarios, tragaluz, etc.	Si

### DOTACIONES

#### TRASTEROS / ALMACÉN

Acceso desde ascensor	Si
-----------------------	----

#### PLAZA DE GARAJE O APARCAMIENTO PÚBLICO

Acceso desde ascensor	-
-----------------------	---

#### ASCENSOR

Nº ascensores	1
Relación nº ascensores / viviendas o usuarios	Suficiente

### AHORRO DE AGUA

Grifos	Sin sistemas de ahorro de agua
Inodoros	Sin sistemas de ahorro de agua

### ACCESIBILIDAD

#### ELEMENTOS DEL EDIFICIO

Umbral de acceso al edificio	No cumple
Puerta del edificio	Cumple
Rampas de acceso o en itinerario de zonas comunes	No procede
Desniveles en acceso o en itinerario de zonas comunes	No cumple
Ascensores	No cumple
Plazas de garaje accesibles	No procede

#### Cumplimiento de orden 15 octubre 1991 supresión de barreras arquitectónicas en espacios públicos y edificación.

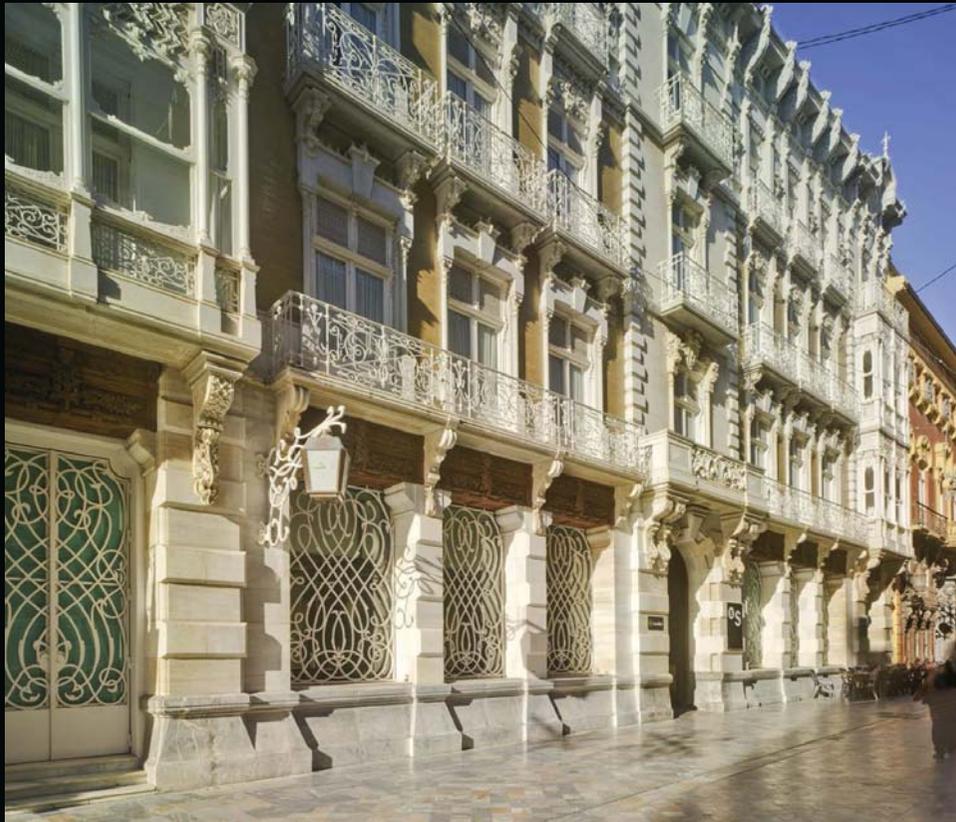
No cumple
Cumple
No procede
No cumple
No cumple
No procede

## EDIFICACIONES OTROS USOS

### MENCIÓN / CASA CERVANTES EN CARTAGENA (SEDE BANCO SABADELL CAM)

C/ Mayor 13  
30202 Cartagena

Por la calidad del edificio y su adaptación al cambio de uso, así como excelente conservación de espacios de uso público en un largo periodo de tiempo.



Estado del edificio  
Propiedad y promotor de la restauración

Restaurado  
Banco Sabadell CAM

Agentes e intervenciones

**Reparación del edificio Cervantes. Adecuación a la Norma Básica NBE-CPI-96 (2007)**

Proyectistas: Pedro Lanzarote García y Pascual García Abril  
Directores de obra: Francisco López Soler, Antonio M. Cubero Gómez y Pedro Lanzarote García.  
Constructora: IVARS, Construcción y Decoración S.L.

**Reparación de fachadas a C/ Mayor y C/ Bodegonas. Conservación de fachadas Edificio Cervantes (2007)**

Proyectistas y Directores de obra: Rafael Pardo Prefasi y Severino Sánchez Sicilia.  
Directores de ejecución de la obra: Francisco López Soler y Antonio M. Cubero Gómez.  
Constructora: Arte, Restauración y Conservación 2000 S.L. (A.R.C.)

**Oficina Bancaria en planta baja y sótano del edificio Cervantes. Adecuación interior de oficina bancaria (2007)**

Proyectistas y Directores de obra: Francisco López Soler y Antonio M. Cubero Gómez  
Constructora: Gumersindo Bayonas S.L.

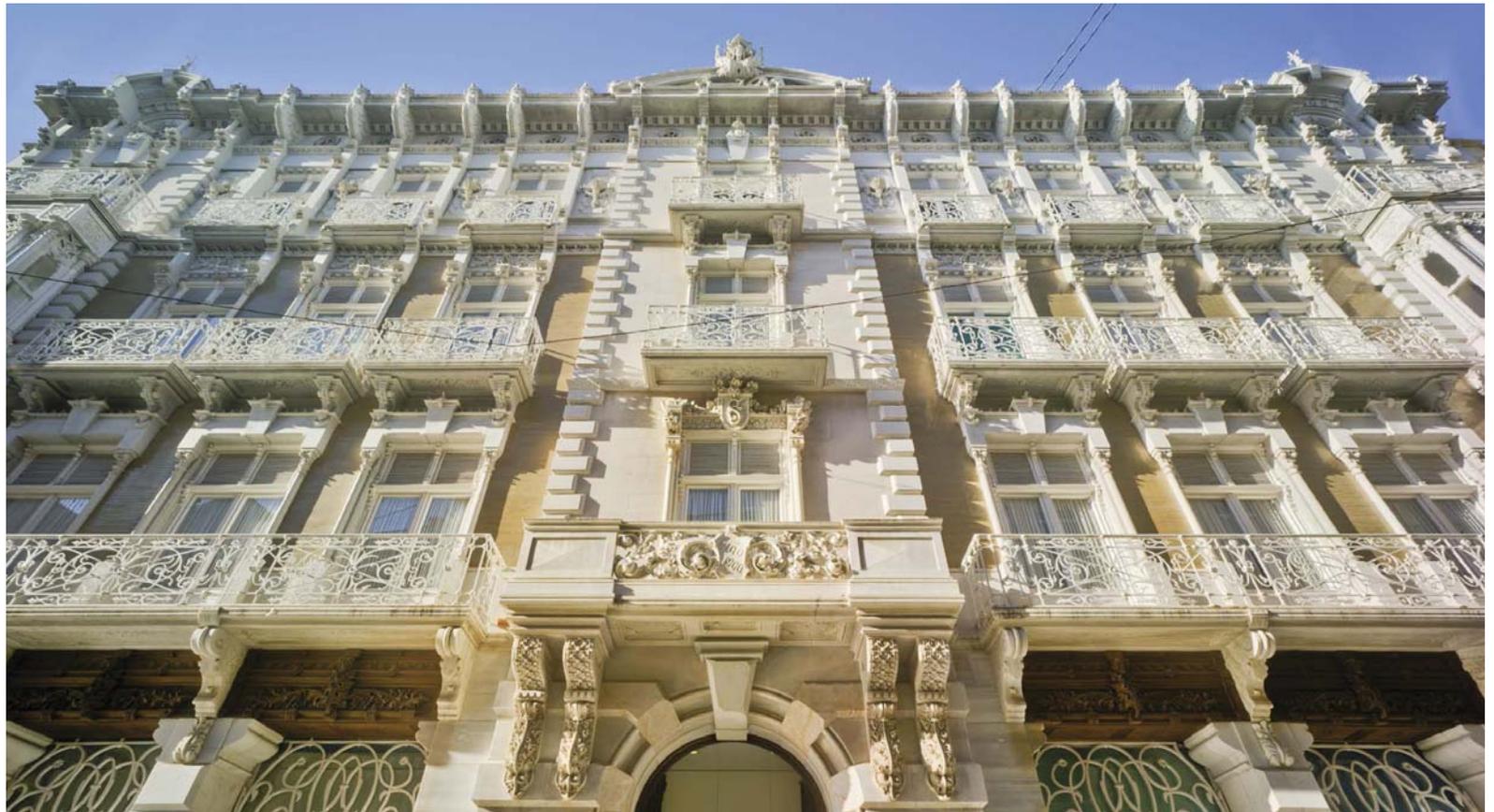
Proyectista / director de obra edificio original

Víctor Beltrí y Roqueta

La primera de las grandes obras realizadas en Cartagena por Víctor Beltrí fue esta imponente residencia para la familia Cervantes en la calle Mayor, de la que se conserva la fachada, ubicando en su interior, muy remodelado, el Aula de Cultura y biblioteca de la Caja de Ahorros del Mediterráneo.

Se trata sin duda de uno de los edificios más destacados de Cartagena. Para muchos tiene la fachada con mejor estética de la ciudad, llena de matices y con un esmerado tratamiento artesanal de los elementos. Al margen de la calidad en el diseño de la fachada, el estado de conservación es muy bueno.

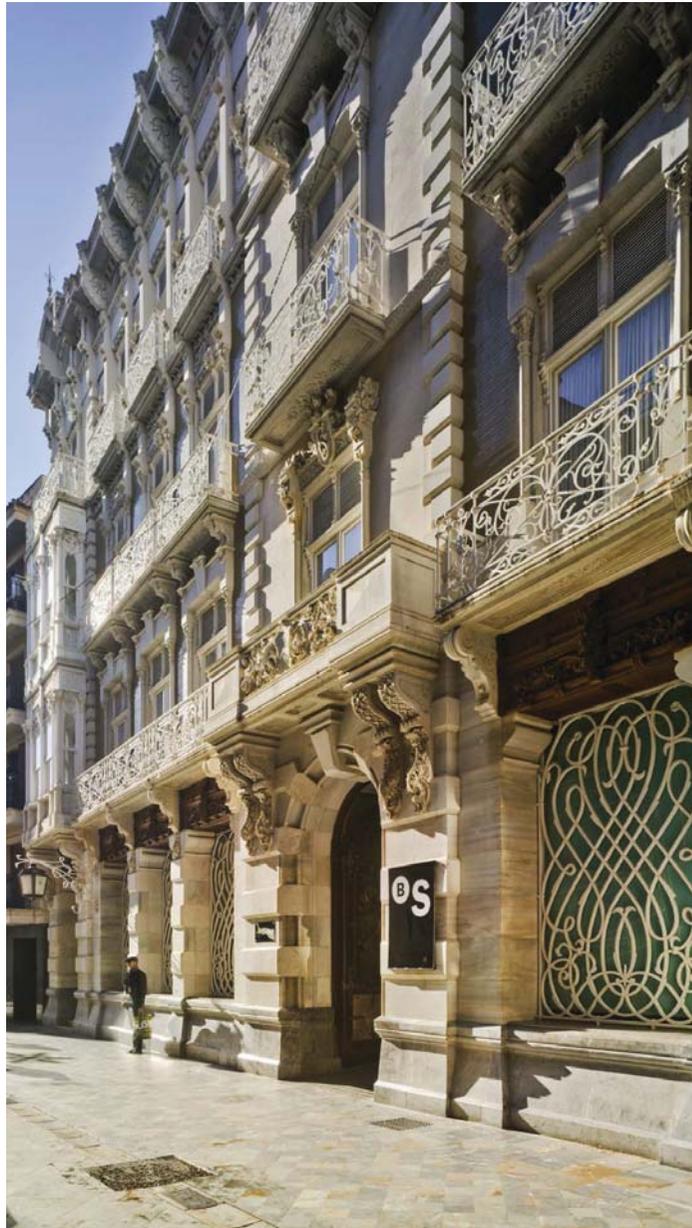
El interior del edificio fue transformado integralmente 40 años atrás. Posteriormente, hace unos 5 años, el edificio se reformó parcialmente con el objeto de adecuarse a la normativa y usos del momento.

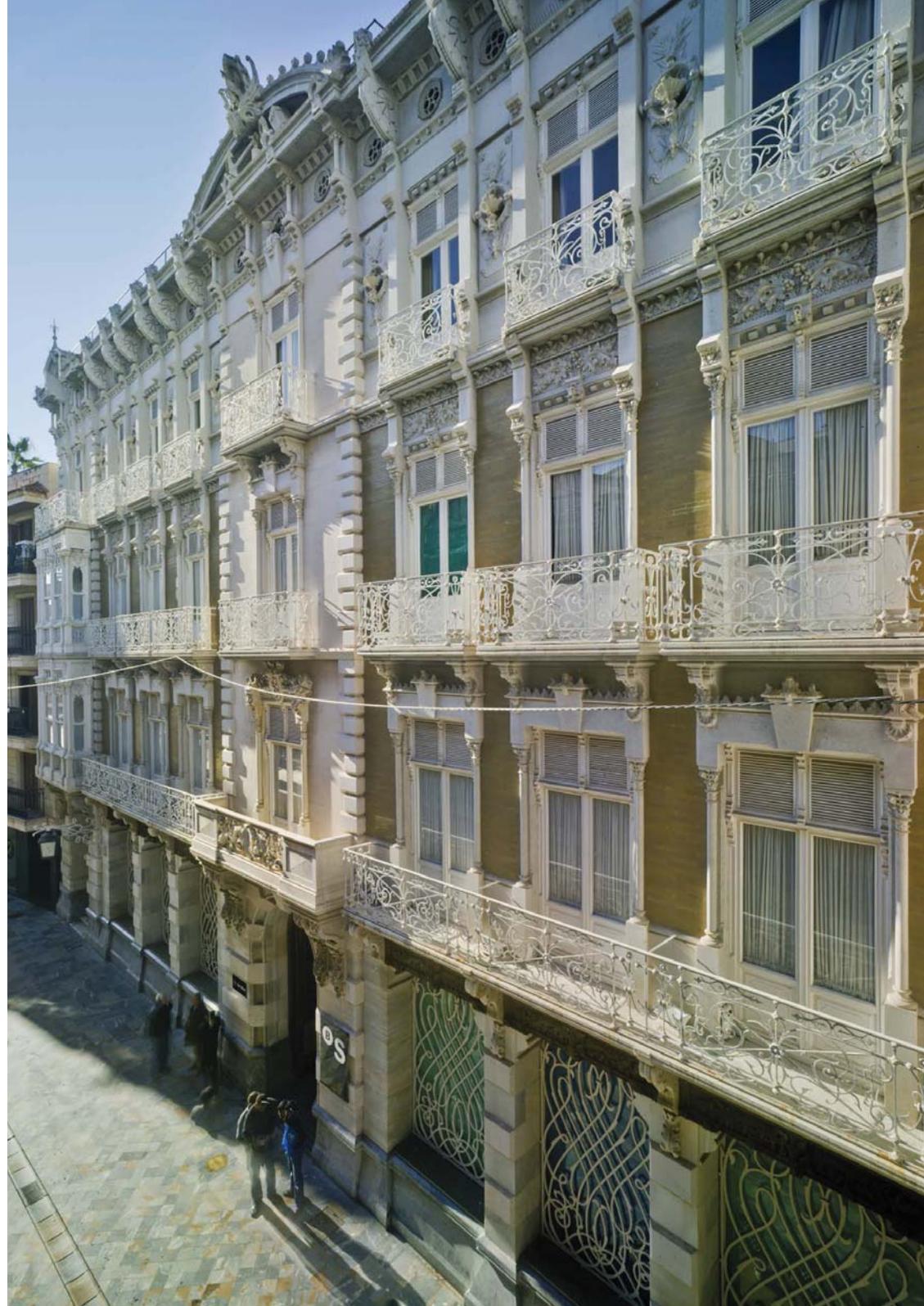


EDIFICACIONES OTROS USOS /

MENCIÓN /

Casa Cervantes en Cartagena  
(Sede Banco Sabadell CAM)









## MEMORIA DESCRIPTIVA

Nº plantas del edificio	Planta baja + 2 plantas
Total de m <sup>2</sup> construidos del edificio	1.296 m <sup>2</sup>
Emplazamiento	Aislado

## MEMORIA DE ACTUACIONES

Estado actual del edificio	Reformado y reparado
Año de finalización de la construcción original	1900
Año de finalización de la restauración/rehabilitación	2007
Año de la última intervención importante en el edificio	2007
Se ha podido acceder al proyecto	No
Catalogación B.I.C. (bien de interés cultural)	Si

## MODIFICACIONES DEL ESTADO ORIGINAL

Amplificación o remonta de la edificación	No
Alteración de la composición original	Si
Apertura de huecos	No
Otras alteraciones	No

## SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

ESTRUCTURA	OBSERVACIONES	ZONAS COMUNES	OBSERVACIONES
Muros de carga	Ladrillo macizo	<b>Pavimento</b>	
Forjados	Mixtos de madera y acero	Enlosado	Mármol
<b>FACHADAS</b>		<b>Revestimiento paredes</b>	
<b>Cerramientos</b>		Revestimiento continuo	Pintura
Fábrica vista	Ladrillo visto	Aplacados	Mármol
<b>Acabados</b>		<b>Techos y falsos techos</b>	
Aplacados	Mármol	Pintura	Pintura sobre revestimientos
<b>Zócalos</b>		Otros	Falso techo desmontable metálico
Aplacados	-	<b>CUBIERTAS</b>	
<b>Elementos salientes</b>		<b>Tipología</b>	
Balcones	Losas de piedra	Plana transitable	-
Cornisa	Molduras marmóreas	Inclinada	-
<b>Carpintería exterior</b>		<b>Acabados</b>	
Madera	Esmaltada en blanco	Tejas	Tejas fibrocemento
		Pavimento	Baldosa cerámica

## VALORACIÓN DE LA CALIDAD DEL EDIFICIO

### SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

#### INSTALACIONES PROTECCIÓN EN CASO DE INCENDIO

Extintores portátiles	Si
Ausencia de obstáculos en recorridos de evacuación	Si
Sistema de detección y alarma de incendios	Si
Ascensor de emergencia	No

### SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN

#### SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAÍDAS

Barreras de protección y barandillas	Si
Peligro de caídas por pavimentos sueltos	No

#### SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE IMPACTO

Zonas de circulación con altura insuficiente (inferior a 2,20 m)	Si
--	----

#### SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR ILUMINACIÓN INADECUADA

Alumbrado adecuado en zonas de circulación (normal y de emergencia)	No
---	----

### SALUBRIDAD

#### ESTANQUEIDAD

Ausencia de goteras, escorrentías, humedades, etc.	Si
--	----

#### CALIDAD DEL AIRE INTERIOR

Sistemas de ventilación adecuados	Si
-----------------------------------	----

#### RECOGIDA Y EVACUACIÓN DE RESIDUOS

Espacio para separación de residuos comunitarios	No
--	----

### AHORRO DE ENERGÍA Y SOSTENIBILIDAD

#### CERRAMIENTOS

Protección del tambucho de persiana	Si
Elementos de sombra: toldos, persiana, aleros en voladizo, etc.	Si

#### INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN

Tipo	Centralizada
Producción energía	Electricidad
Meses al año que se requiere de climatización	Todo el año

### ACS

Tipo de calentador	Electricidad
--------------------	--------------

### INSTALACIONES DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES

Zonificación por niveles de los espacios comunes	Si
Lámparas de bajo consumo	Si
Aprovechamiento de la luz natural, lucernarios, tragaluz, etc.	Si

### DOTACIONES

#### TRASTEROS / ALMACÉN

Acceso desde ascensor	Si
-----------------------	----

#### PLAZA DE GARAJE O APARCAMIENTO PÚBLICO

Acceso desde ascensor	-
-----------------------	---

#### ASCENSOR

Nº ascensores	2
Relación nº ascensores / viviendas o usuarios	Suficiente

### AHORRO DE AGUA

Grifos	Sin sistemas de ahorro de agua
Inodoros	Sin sistemas de ahorro de agua

### ACCESIBILIDAD

#### ELEMENTOS DEL EDIFICIO

Umbral de acceso al edificio	Cumplimiento de orden 15 octubre 1991 supresión de barreras arquitectónicas en espacios públicos y edificación
Puerta del edificio	Cumple
Rampas de acceso o en itinerario de zonas comunes	Cumple
Desniveles en acceso o en itinerario de zonas comunes	Cumple
Ascensores	Cumple
Plazas de garaje accesibles	Cumple

# REHABILITACIÓN

## PREMIO REGIONAL / CASTILLO DE MEDINA NOGALTE PUERTO LUMBRERAS

Plaza de la Constitución s/n  
30890 Puerto Lumbreras

Premio Regional por la excepcional utilización del tapial como elemento de restauración de la muralla y las acertadas soluciones constructivas de rehabilitación del patrimonio histórico.



Estado del edificio  
Propiedad  
Promotor de la rehabilitación

Agentes e intervenciones

Restaurado  
Excmo. Ayuntamiento de Puerto Lumbreras  
Excmo. Ayuntamiento de Puerto Lumbreras,  
Consorcio turístico de Medina Nogalte

### Rehabilitación Castillo Medina Nogalte (2007)

Proyectistas y directores de obra: Adhocmsl: Juan Antonio Sánchez Morales y Miguel Mesa del Castillo Clavel. Contaron con la colaboración del arqueólogo José Antonio Martínez López. Francisco José Fernández Guirao, Jerónimo Granados González e Isabel María Hernández Sánchez.  
Director de ejecución de la obra: José Pedro Tudela Sánchez  
Constructores: José Díaz García S.A. y Freyssinet S.A.

### Ronda perimetral del Castillo de Nogalte (2010)

Proyectistas y directores de Obra: Rafael Pardo Prefasi, Severino Sánchez Sicilia, Inmaculada González Balibrea  
Director de ejecución de la obra: Pedro Enrique Collado Espejo.  
Constructores: Entorno y Vegetación S.A.

### Acceso al Castillo por ladera norte (2010)

Proyectista: Felipe J. Forner Gadea  
Directores de obra: Rafael Pardo Prefasi, Severino Sánchez Sicilia, Inmaculada González Balibrea  
Director de ejecución de obra: Pedro Enrique Collado Espejo  
Constructor: José Díaz García S.A.

### Mejora del paisaje de la ladera norte del cerro del Castillo de Nogalte (2010)

Proyectistas y directores de obra: Rafael Pardo Prefasi, Severino Sánchez Sicilia, Inmaculada González Balibrea  
Director de ejecución de obra: Pedro Enrique Collado Espejo  
Constructor: U.T.E. Promed Consulting S.L., Asfaltos Guerola S.A.U., Viveros La Baronia S.L.

### Acondicionamiento de accesos al Castillo y conjunto Casas-Cueva (2011)

Proyectistas y directores de obra: Francisco José Fernández Guirao, Gerónimo Granados González e Isabel María Hernández Sánchez  
Director de ejecución de obra: José Pedro Tudela Sánchez  
Constructor: José Díaz García S.A., Entorno y Vegetación S.A.  
(Rehabilitación muralla Castillo Medina Nogalte tramos 5 y 6, accesos Sur al Castillo (2011))

# REHABILITACIÓN

PREMIO REGIONAL /

Castillo de Medina Nogatte  
Puerto Lumbreras

Se trata de un castillo medieval islámico datado entre los siglos XII y XIII y responde de manera genérica a las construcciones funcionales de la arquitectura militar almohade: organización en dos recintos o cercos, claramente diferenciados materializados mediante gruesos muros de tapial, comunicados entre sí con el sistema de puerta en recodo que tan claros y altos ejemplos ha dado la arquitectura islámica del Al-Ándalus.

Se han llevado a cabo diversos proyectos para la restauración del Castillo y su entorno, dedicados a una serie de actuaciones, sobre las que cabe destacar el tratamiento de contención y delimitación de tierras a base del uso de la piedra; consolidación de la fábrica original de tapial existente, completando el recrado de dicha fábrica de tapial en las zonas en las que estaba incompleto; consolidación del terreno existente en la ladera sureste del cerro con muros de contención y acondicionamiento del interior del recinto para su visita turística y actividades culturales. Dichas actuaciones han permitido recuperar esta excepcional edificación de nuestro patrimonio histórico dotándolo de un uso social.



REHABILITACIÓN /

PREMIO REGIONAL /

Castillo de Medina Nogatte  
Puerto Lumbreras



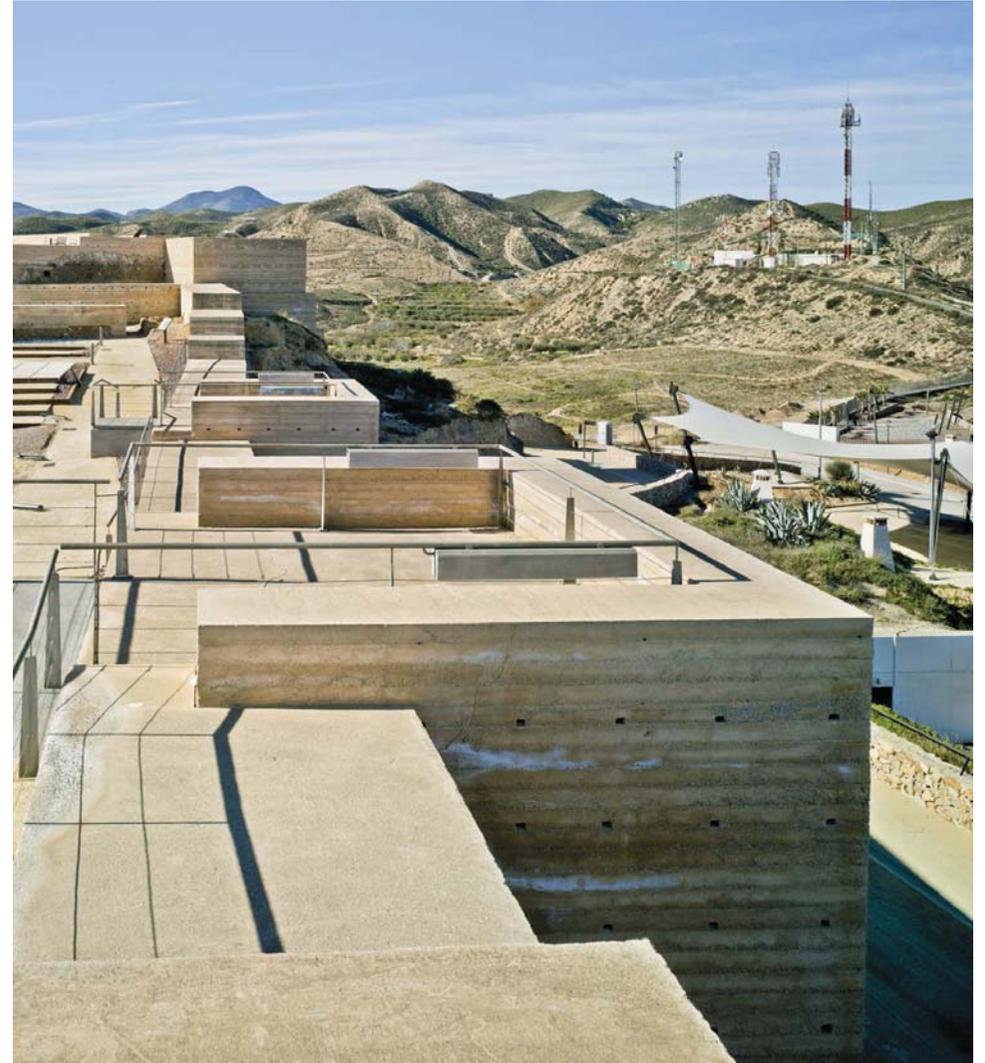


REHABILITACIÓN /



PREMIO REGIONAL /

Castillo de Medina Nogatte  
Puerto Lumbreras







## MEMORIA DESCRIPTIVA

Nº plantas del edificio	2 plantas
Total de m² construidos del edificio	1.000 m²
Emplazamiento	Aislado

## MEMORIA DE ACTUACIONES

Estado actual del edificio	Rehabilitado
Año de finalización de la construcción original	Siglo XII
Año de finalización de la restauración/rehabilitación	2011
Año de la última intervención importante en el edificio	2011
Se ha podido acceder al proyecto	Si
Catalogación B.I.C. (bien de interés cultural)	Si

## MODIFICACIONES DEL ESTADO ORIGINAL

Amplificación o remonta de la edificación	No
Alteración de la composición original	No
Apertura de huecos	No
Otras alteraciones	No

## SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

ESTRUCTURA	OBSERVACIONES	ZONAS COMUNES	OBSERVACIONES
Tapial	El tapial original estaba bastante deteriorado	<b>Pavimento</b> Continuo Otros	Mortero proyectado en color tierra Pavimento tipo albero
<b>FACHADAS</b>		<b>Revestimiento paredes</b> Pintura	Plástica blanca
<b>Cerramientos</b>		<b>CUBIERTAS</b>	
Muros de hormigón	Muros de contención en ladera sureste	<b>Tipología</b> Plana no transitable	-
Muros contención	Hormigón visto	<b>Acabados</b> Grava	-
Muros	Muros de tapial		
Otros	Argamasa de cal y arena para recuperar muros		
<b>Carpintería exterior</b>			
Metálica	Puerta de acceso al castillo		

## VALORACIÓN DE LA CALIDAD DEL EDIFICIO

### SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

#### INSTALACIONES PROTECCIÓN EN CASO DE INCENDIO

Extintores portátiles	No	
Ausencia de obstáculos en recorridos de evacuación	Si	
Sistema de detección y alarma de incendios	Si	En la Casa Cueva, no en el castillo
Ascensor de emergencia	No	

### SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN

#### SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAÍDAS

Barreras de protección y barandillas	Si
Peligro de caídas por pavimentos sueltos	No

#### SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE IMPACTO

Zonas de circulación con altura insuficiente (inferior a 2,20 m)	No
--	----

#### SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR ILUMINACIÓN INADECUADA

Alumbrado adecuado en zonas de circulación (normal y de emergencia)	Si
---	----

### SALUBRIDAD

#### ESTANQUEIDAD

Ausencia de goteras, escorrentías, humedades, etc.	Si
--	----

#### CALIDAD DEL AIRE INTERIOR

Sistemas de ventilación adecuados	Si
-----------------------------------	----

#### RECOGIDA Y EVACUACIÓN DE RESIDUOS

Espacio para separación de residuos comunitarios	No
--	----

### AHORRO DE ENERGÍA Y SOSTENIBILIDAD

#### CERRAMIENTOS

Protección del tambucho de persiana	No procede
Elementos de sombra: toldos, persiana, aleros en voladizo, etc.	Si

#### INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN

Tipo	Centralizada por conductos mediante instalación vista
Producción energía	Electricidad
Meses al año que se requiere de climatización	Verano

#### ACS

Tipo de calentador	No procede
--------------------	------------

#### INSTALACIONES DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES

Zonificación por niveles de los espacios comunes	Si
Lámparas de bajo consumo	No
Aprovechamiento de la luz natural, lucernarios, tragaluz, etc.	No

### DOTACIONES

#### TRASTEROS / ALMACÉN

Acceso desde ascensor	No
	-

#### PLAZA DE GARAJE O APARCAMIENTO PÚBLICO

Acceso desde ascensor	No
	-

#### ASCENSOR

Nº ascensores	-
Relación nº ascensores / viviendas o usuarios	-

### AHORRO DE AGUA

Valoración de medidas de ahorro en el consumo de agua solo en edificios de uso público.

Grifos	Perlizadores	Fluxores para control de consumo
Inodoros	Cisternas de alta eficiencia con doble sistema de descarga para pequeños volúmenes	

### ACCESIBILIDAD

#### ELEMENTOS DEL EDIFICIO

Umbral de acceso al edificio	Cumple
Puerta del edificio	Cumple
Rampas de acceso o en itinerario de zonas comunes	Cumple
Desniveles en acceso o en itinerario de zonas comunes	Cumple
Ascensores	No cumple
Plazas de garaje accesibles	Cumple

#### Cumplimiento de orden 15 octubre 1991 supresión de barreras arquitectónicas en espacios públicos y edificación

# REHABILITACIÓN

## MENCIÓN / CASA VALDERAS EN ROLDÁN (MUSEO ETNOGRÁFICO CAMPO DE CARTAGENA)

Ctra. Roldán, Los Martínez del Puerto km 6  
30709 Roldán, Torre Pacheco

Mención por la excelente recuperación del edificio mediante la meritoria tarea de una escuela taller dotada de escaso presupuesto.

Estado del edificio  
Propiedad y promotor de la rehabilitación  
Proyectista y director de obra de la rehabilitación  
Director de ejecución de la rehabilitación  
Constructor de la rehabilitación

Rehabilitado  
Ayuntamiento de Torre Pacheco  
Pedro Antonio Botella Sánchez  
Antonio Roca Sánchez  
Contratos por la administración



# REHABILITACIÓN

MENCIÓN /

Casa Valderas en Roldán  
(Museo Etnográfico Campo de Cartagena)

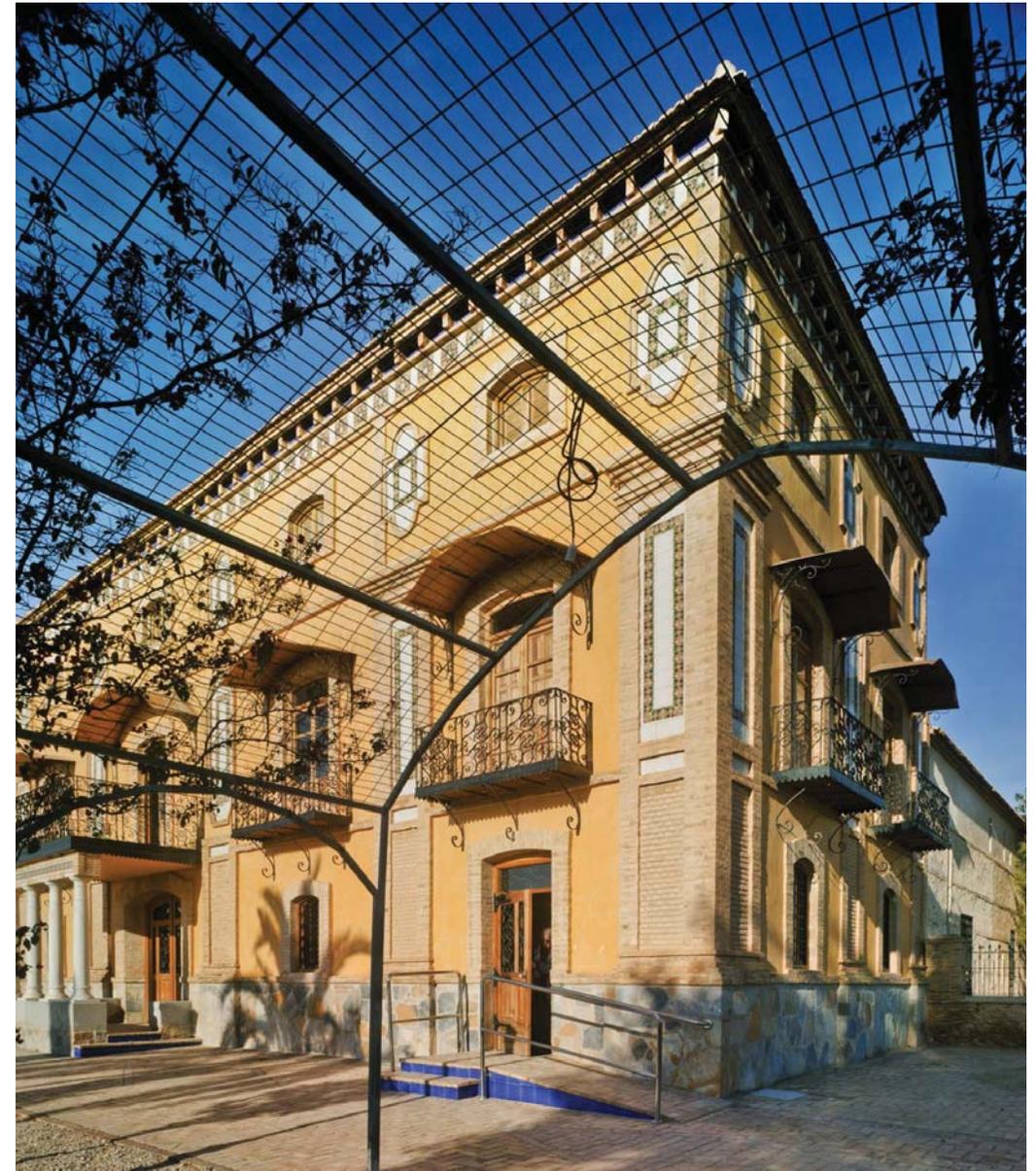
Es una finca de recreo rodeada de jardines con elementos comunes a las grandes casas rurales que se diseminan por la huerta de Murcia, dotada con instalaciones como caballerizas, almazara y depósitos para almacenar aceitunas o aceite.

Su edificio principal, está a mitad de camino entre la quinta de recreo ajardinada, según modelo de palacetes afrancesados, la vivienda acortejada de las explotaciones agrícolas, y los elementos decorativo-ornamentales de los hotelitos que se construían en los ensanches hacia los años 1910-1920, al gusto modernista. Destaca su rejería, y sus azulejos, sobre fachada de ladrillo visto, que se debió incorporar en una posterior redecoración realizada hacia los años veinte. (Fuente consultada: Servicio de Patrimonio Histórico de la Región de Murcia).

El edificio estaba totalmente abandonado y expoliado. La obras de rehabilitación, a cargo de la Escuela taller municipal, han durado cerca de 15 años, por lo que se aprecia una intervención muy cuidada y detallada que no se ha visto mermada por su escaso presupuesto. Este hecho queda demostrado con los grandes resultados que se han conseguido.

Destacar la importantísima labor artesanal de recuperación de pavimentos a mano, cerraferías, cubiertas, etc. que han implicado la recuperación de técnicas constructivas contemporáneas al edificio, otorgando el máximo respeto al mismo.

El complejo albergará próximamente el Museo Etnográfico del Campo de Cartagena así como una hospedería rural.





Casa Valderas en Roldán  
(Museo Etnográfico Campo de Cartagena)

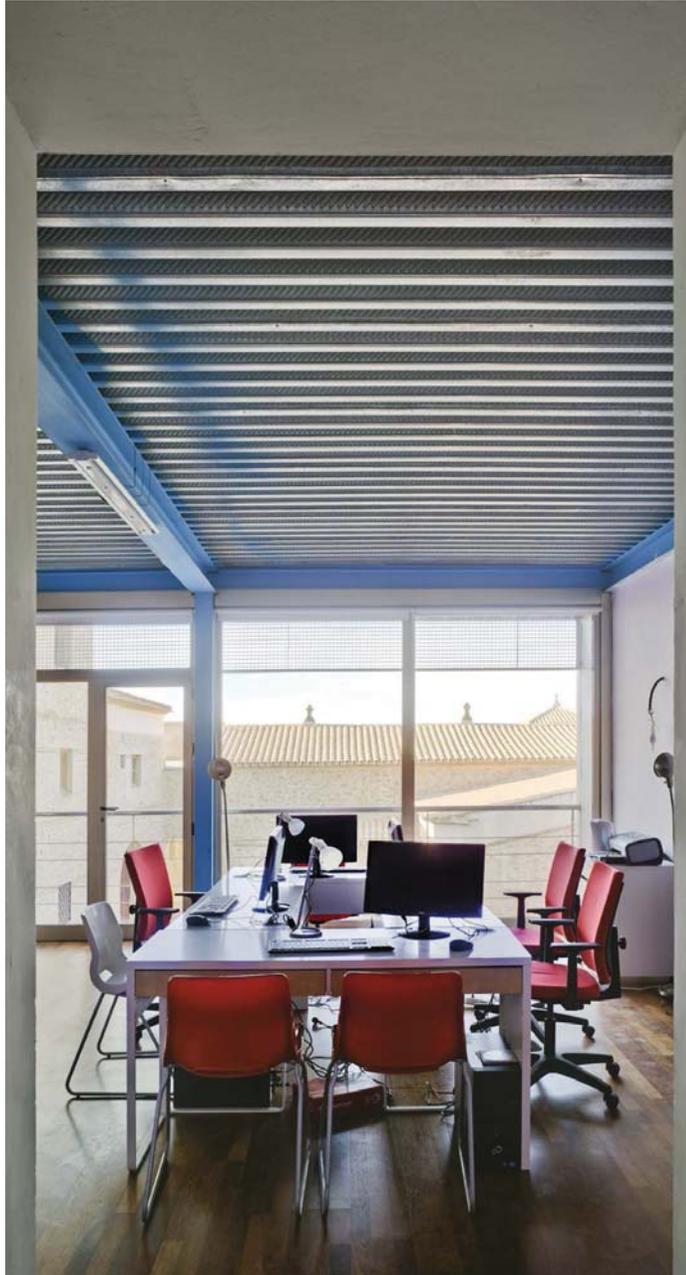




MENCIÓN /

Casa Valderas en Roldán  
(Museo Etnográfico Campo de Cartagena)





REHABILITACIÓN /

MENCIÓN /

Casa Valderas en Roldán  
(Museo Etnográfico Campo de Cartagena)



REHABILITACIÓN /



MENCIÓN /

Casa Valderas en Roldán  
(Museo Etnográfico Campo de Cartagena)





## MEMORIA DESCRIPTIVA

Nº plantas del edificio	3 plantas
Total de m² construidos del edificio	880 m² la casa principal y 1.165 m² los anexos
Emplazamiento	Aislado

## MEMORIA DE ACTUACIONES

Estado actual del edificio	Rehabilitado
Año de finalización de la construcción original	1982
Año de finalización de la restauración/rehabilitación	2012
Año de la última intervención importante en el edificio	1997-2012
Se ha podido acceder al proyecto	Si
Catalogación B.I.C. (bien de interés cultural)	No

## MODIFICACIONES DEL ESTADO ORIGINAL

Amplificación o remonta de la edificación	Si (anexos)
Alteración de la composición original	No
Apertura de huecos	No
Otras alteraciones	Si (adaptación a hospedería rural)

## SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

ESTRUCTURA	OBSERVACIONES	ELEMENTOS SALIENTES	OBSERVACIONES
<b>Muros de carga</b>		Balcones	Balcones de cerrajería metálica formando armazón estructural
Mampostería	Muros de carga de mampostería con hiladas de ladrillo macizo de tejar	Cornisas	Cornisa a modo de alero en todo el perímetro del edificio principal con decoración cerámica y ladrillo de tejar. En edificaciones secundarias, ladrillo de tejar
<b>Acero</b>			
Pórticos	Es anexo de nueva creación		
<b>Escalera</b>		<b>CARPINTERÍA EXTERIOR</b>	
Ladrillo	De bóvedas tabicadas	Madera	Carpintería de madera de pino
<b>Forjados</b>		<b>ZONAS COMUNES</b>	
Bovedillas	Forjados unidireccionales de viguetas de hormigón y bovedillas curvas (nuevos sustituyendo antiguos de madera) en edificio principal	<b>Pavimento</b>	Enlosado
	Forjados de colañas de madera y cañizo en cubiertas de edificios anexos que se mantienen	Escaleras	Losa de barro hecha a mano imitando la original
<b>CIMENTACIÓN</b>		Revestimiento paredes	Peldaños cerámicos
<b>Zapata corrida</b>		Pinturas	Pintura lisa en todo el edificio
Mampostería	Mampostería de piedra original. Hormigón armado en edificación nueva	<b>Techos y falsos techos</b>	Pinturas
<b>FACHADAS</b>			Pintura lisa en todo el edificio
<b>Acabados</b>		<b>CUBIERTAS</b>	
Revestimiento continuo	Fachada trasera y edificaciones anexas con mampostería de piedra e hiladas de ladrillo vistos	<b>Tipología</b>	Inclinada
<b>Zócalos</b>			Colañas de madera inclinadas con cañizo, en algunas zonas con panel sándwich de madera y en otros con bardos cerámicos
Piedra	Aplacado de piedra caliza gris irregular	<b>Acabados</b>	
<b>Otros</b>		Tejas	Teja cerámica plana alicantina en edificio principal y algún anexo
Muros	Muros de mampostería ordinaria con hiladas de ladrillo de tejar cada 1,5m		Cerámica curva (árabe) en la mayoría de anexos

## VALORACIÓN DE LA CALIDAD DEL EDIFICIO

### SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

#### INSTALACIONES PROTECCIÓN EN CASO DE INCENDIO

Extintores portátiles	Si	Extintores en edificio principal
Ausencia de obstáculos en recorridos de evacuación	Si	Los recorridos de evacuación son limpios y suficientemente amplios
Sistema de detección y alarma de incendios	No	
Ascensor de emergencia	No	

### SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN

#### SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAÍDAS

Barreras de protección y barandillas	Si
Peligro de caídas por pavimentos sueltos	No

#### SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE IMPACTO

Zonas de circulación con altura insuficiente (inferior a 2,20 m)	No
--	----

#### SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR ILUMINACIÓN INADECUADA

Alumbrado adecuado en zonas de circulación (normal y de emergencia)	Si
---	----

### SALUBRIDAD

#### ESTANQUEIDAD

Ausencia de goteras, escorrentías, humedades, etc.	Si
--	----

#### CALIDAD DEL AIRE INTERIOR

Sistemas de ventilación adecuados	Si
-----------------------------------	----

#### RECOGIDA Y EVACUACIÓN DE RESIDUOS

Espacio para separación de residuos comunitarios	No
--	----

### AHORRO DE ENERGÍA Y SOSTENIBILIDAD

#### CERRAMIENTOS

Protección del tambucho de persiana	No existen persianas
Elementos de sombra: toldos, persiana, aleros en voladizo, etc.	Si

#### INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN

Tipo	Centralizada sólo en algunas estancias
Producción energía	Electricidad
Meses al año que se requiere de climatización	Todo el año

### ACS

Tipo de calentador	Gas
--------------------	-----

### INSTALACIONES DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES

Zonificación por niveles de los espacios comunes	Si
Lámparas de bajo consumo	Si
Aprovechamiento de la luz natural, lucernarios, tragaluz, etc.	Si

### DOTACIONES

#### TRASTEROS / ALMACÉN

Acceso desde ascensor	Si
	-

#### PLAZA DE GARAJE O APARCAMIENTO PÚBLICO

Acceso desde ascensor	Si
	-

#### ASCENSOR

Nº ascensores	No
Relación nº ascensores / viviendas o usuarios	-

### AHORRO DE AGUA

Grifos	Sin sistemas de ahorro de agua
Inodoros	Cisternas de alta eficiencia con doble sistema de descarga para pequeños volúmenes

### ACCESIBILIDAD

#### ELEMENTOS DEL EDIFICIO

Umbral de acceso al edificio	Cumplimiento de orden 15 octubre 1991 supresión de barreras arquitectónicas en espacios públicos y edificación
Puerta del edificio	Cumple
Rampas de acceso o en itinerario de zonas comunes	Cumple
Desniveles en acceso o en itinerario de zonas comunes	Cumple
Ascensores	No cumple
Plazas de garaje accesibles	Cumple

## PREMIO ESPECIAL A LA MERITORIA LABOR PROFESIONAL

### D. MIGUEL MENGUAL RUÍZ

/

Premio Especial a la meritoria labor personal, profesional y a favor de la conservación eficiente de la construcción, a propuesta del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de la Región de Murcia, por unanimidad del jurado.

Miguel Mengual Ruiz, nació en Murcia en 1956. Estudió Arquitectura Técnica en la Escuela de Granada y se diplomó en 1978. Está casado y tiene una hija. Reside en Murcia.

Profesionalmente comienza trabajando en distintas empresas como jefe de obras en el área de construcción, rehabilitación, instalaciones comerciales y edificación.

En 1982 junto con otros cuatro socios más funda la empresa Ardi-5 especializada en imagen corporativa y realización de instalaciones bancarias, sanitarias y otras áreas relacionadas con el interiorismo.

En 1984 crea un estudio de arquitectura técnica para dar servicio a varias empresas promotoras y constructoras en edificación residencial.

En 1998 junto con otros tres socios más funda la empresa Adir dedicada a la construcción y promoción inmobiliaria, interiorismo, y rehabilitación.

En 1997 participa en el grupo de trabajo para la elaboración del libro "Arquitectura Técnica y Norma ISO 9001 (Guía para la implantación de un sistema de calidad)".

Ha sido Vocal de Calidad del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de la Región de Murcia desde 2001 a 2009.

Ha sido presidente de la Mesa Técnica de Seguridad en la Construcción de la Región de Murcia MTSC desde 2005 a 2011.

Ha intervenido jornadas y conferencias en distintos foros de edificación y construcción.

Ha asistido como miembro a varias Misiones Institucionales a Argelia, Marruecos y Brasil.

En la actualidad compagina su actividad profesional como:

Director Gerente del Grupo Adir.

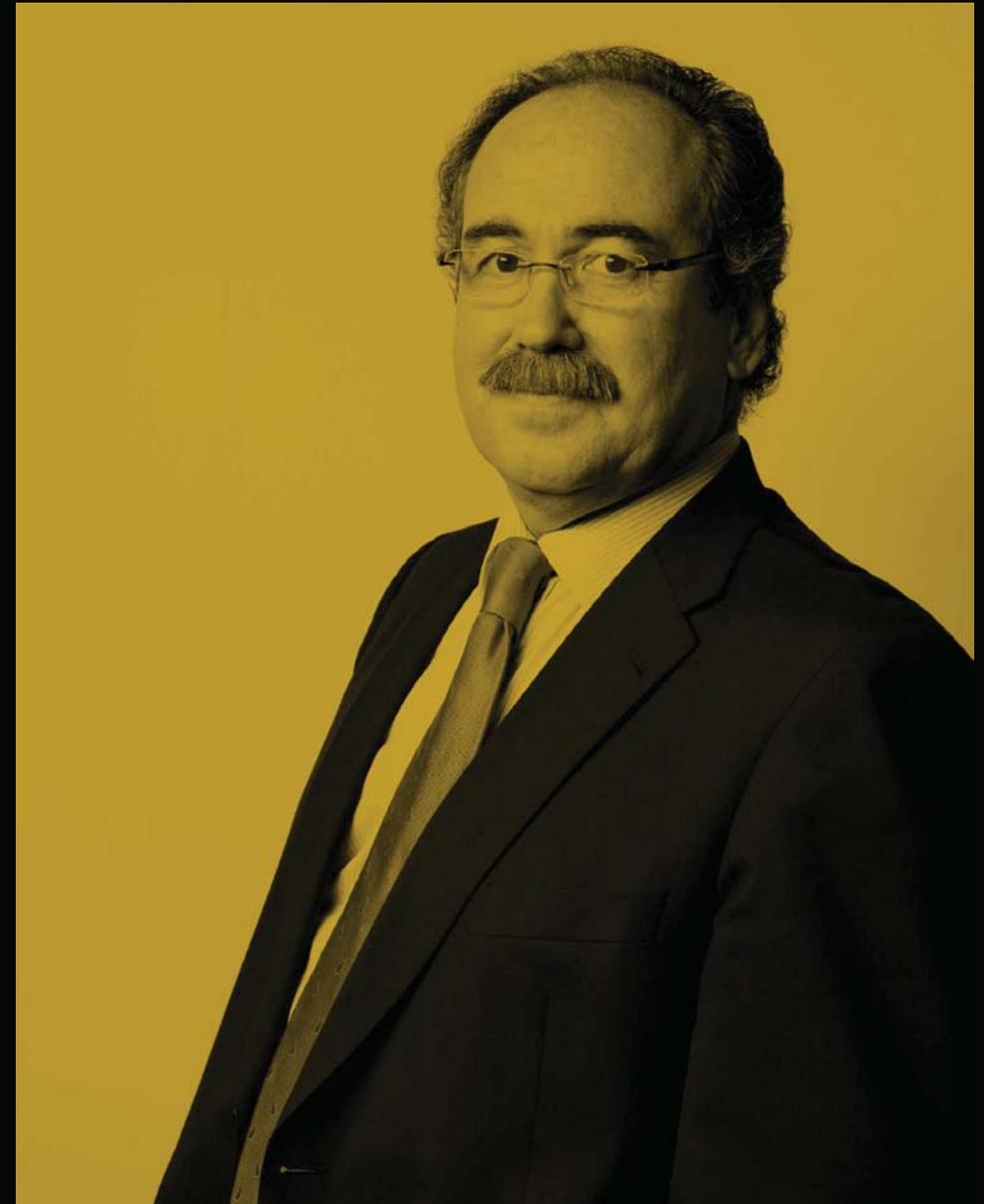
Presidente de la Federación de Construcción de la Región de Murcia FRECOM.

Vicepresidente de la Confederación Regional de Organizaciones Empresariales de la Región de Murcia CROEM.

Presidente del Centro Tecnológico de la Construcción de la Región de Murcia CTCÓN.

Vocal del Pleno de la Cámara de Comercio de la Región de Murcia.

Vocal del Consejo de Gobierno de la Confederación Nacional de Construcción CNC.



# ANEXO TÉCNICO

La Región de Murcia es consciente de la importancia de la consecución de la calidad en la edificación, y, por ello, promueve desde el año 2004 los presentes Premios con el objetivo de contribuir no sólo a fomentar la calidad de los edificios que se construyan, sino, también, a promover la conservación de los existentes.

En definitiva, los Premios de Calidad en la Edificación de la Región de Murcia se constituyen con la finalidad primordial de promover en el ámbito territorial, la realización de estudios que contribuyan a mejorar el proceso edificatorio y orientarlo hacia el fin último de progreso en nuestros edificios y por ende de nuestras ciudades.

Así, como es habitual con la información obtenida en las inspecciones realizadas a los edificios candidatos a estos Premios, se realiza un estudio técnico en el que se analiza por un lado el éxito de las soluciones constructivas, y por otro, los daños más frecuentes que les afectan.

Con este estudio se pretende conocer qué soluciones constructivas son las más utilizadas en nuestra Región, y de ellas, difundir las que ofrecen un mejor comportamiento frente a la acción del paso del tiempo, y cuáles resultan inadecuadas por la mayor cantidad de lesiones detectadas en las mismas.

De este modo se contribuye a potenciar la filosofía preventiva tanto en la fase proyectual como durante la ejecución de la obra. La utilización de las prácticas constructivas que ofrecen un mayor éxito junto con un mantenimiento adecuado por parte de los usuarios conducirá a lograr una reducción significativa de los costos destinados a tal fin.

En cuanto al análisis estadístico de los datos recopilados en las inspecciones técnicas realizadas, con esta V Edición se amplía la población a un total de 119 edificaciones con una antigüedad superior a 15 años, y que en su conjunto forman una amplia muestra de diferentes tipologías constructivas, situación, etc.

Finalmente, las conclusiones del análisis que aparecen recopiladas al final de este Anexo Técnico, afianzan los resultados de otros estudios realizados en este campo, poniendo de manifiesto que el logro de una mayor calidad en la edificación se basa en que el equilibrio entre la concepción estética y material, y una correcta ejecución, conduce a un mantenimiento mínimo del parque inmobiliario.

# ANEXO TÉCNICO

## ÉXITO DE LAS SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS

En el gráfico adjunto se enumeran en orden decreciente las soluciones constructivas más empleadas en la envolvente (fachada y cubierta) de los edificios estudiados, indicando el porcentaje en el que aparecen, junto con el de éxito observado de las mismas en función de su comportamiento con el paso de los años.

### FACHADA

#### PAÑO CIEGO

SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA	CASOS ESTUDIADOS (%)	ÉXITO (%)
Revestimiento continuo	35	68
Ladrillo visto	22	77
Aplacados	20	70
Hormigón visto	9	100
Sillería	8	100
Mampuesto ordinario	3	100
Acristalado	3	50

#### PAÑO CIEGO

Aplacados	44	56
Sin zócalo*	41	60
Mampuesto ordinario	7	82
Sillería	4	50
Revestimiento continuo	3	33
Granito	1	100

\*Continuidad de la solución del entrepaño

La solución constructiva más empleada en los entrepaños de fachada de los edificios estudiados es el revestimiento continuo con un 35%, que supera a la fábrica de ladrillo visto y al aplacado, siendo el enfoscado de mortero hidrófugo el material de acabado más común.

En los tres primeros casos el mayor tamaño de la muestra aporta conclusiones más fiables en cuanto a su éxito, destacando la fábrica vista como la solución más satisfactoria para la fachada.

Tanto las soluciones más tradicionales (sillería y mampuesto), como las más contemporáneas (hormigón visto, acristalamiento), no aparecen de manera muy representativa,

menos de un 10% en cada caso, no presentado a penas ninguna patología como solución constructiva.

La solución empleada en los zócalos de los edificios ha dado como resultado unos porcentajes muy similares entre los edificios con aplacados de piedra y los de continuidad del entrepaño, teniendo en cuenta que en este caso el factor determinante del éxito depende de la tipología empleada en el resto de la fachada.

Los materiales pétreos y cerámicos, destacan como los más idóneos frente a los revestimientos continuos, aunque al tratarse de la parte del cerramiento más expuesta a la acción de los agentes externos, es generalizada la presencia de lesiones.

### CUBIERTA

SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA	CASOS ESTUDIADOS (%)	ÉXITO (%)
Inclinada	42	67
Plana transitable	30	63
Plana no transitable	28	63

La cubierta plana sigue siendo la solución constructiva más utilizada, con un 58%, siendo normalmente transitable en edificación residencial y no transitable en uso público. Se trata de una solución muy característica en las zonas de clima mediterráneo, puesto que las templadas temperaturas hacen muy factible su uso durante todo el año, y suponen aprovechar al máximo el volumen construido.

Por su parte, las cubiertas inclinadas, que se dan con mayor frecuencia en edificios históricos presentan un éxito del 67%, que no dista mucho del 63% de las cubiertas planas. Ésta es sin lugar a dudas, la solución más natural y sencilla, puesto que por su lógico diseño imposibilita el estancamiento de agua o suciedad en su superficie, y su mantenimiento se

prolonga en periodos extensos de tiempo.

En cuanto a las zonas comunes, la solución constructiva de mayor éxito es el revestimiento pétreo tanto en pavimentos como en paramentos verticales.

A continuación se ilustran algunos de los casos comentados en este apartado.

# ANEXO TÉCNICO

## LOCALIZACIÓN FACHADA / ENTREPAÑO

### SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

#### Aplacado

Piedra natural con tratamiento de óxido  
(en planta baja y remates en esquina)  
Mármol (Acceso al edificio)

#### Revestimiento continuo

Mortero monocapa

#### Acrilamiento

Bloque de cristal (pavés)

#### Carpintería

Metálica gris



### SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

#### Aplacado

Piedra natural  
Acero corten

#### Revestimiento continuo

Enfoscado de mortero

#### Acrilamiento



### SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

#### Fábrica vista

Ladrillo

#### Aplacado

Azulejo

#### Revestimiento continuo

Enfoscado de mortero



### SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

#### Revestimiento continuo

Enfoscado de mortero

#### Zócalo

Mampuesto ordinario



### SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

#### Fábrica vista

Sillería

#### Ornamentación

Alero de madera  
Falso hueco ventanas de azulejo



# ANEXO TÉCNICO

## LOCALIZACIÓN FACHADA / BALCONES Y MIRADORES

### SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

#### Barandillas

Balaustrada piedra artificial  
Cerrajería metálica

#### Revestimiento continuo

Almohadillado de mortero de cemento y cal

#### Carpintería

Madera



### SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA / INCLINADA

#### Estructura

Madera

#### Elemento de cubrición

Teja plana



### SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

#### Barandillas y puerta de acceso

Cerrajería metálica



### SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA / INCLINADA

#### Estructura

Metálica

#### Elemento de cubrición

Teja mixta de hormigón



## LOCALIZACIÓN / CUBIERTA

### SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA / INCLINADA

#### Elemento de cubrición

Teja plana



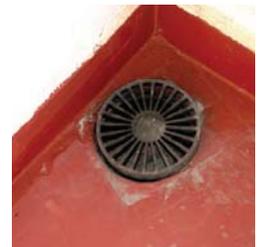
### SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA / PLANA TRANSITABLE

#### Acabado

Imprimación asfáltica

#### Sumidero

Plano metálico



# ANEXO TÉCNICO

## LOCALIZACIÓN ZONAS INTERIORES

### SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

**Aplacado**  
Piedra natural

**Revestimiento continuo**  
Pintura



### SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

**Enlosado y peldañeado**  
Piedra natural, mármol Macael

**Barandilla**  
Forja y madera



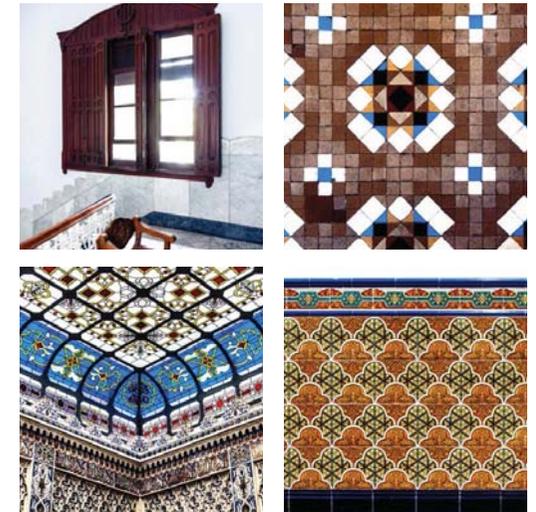
### SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

**Carpintería interior**  
Madera

**Enlosado**  
Baldosa hidráulica

**Vidriera**  
En patio interior

**Zócalo**  
Azulejo con motivos modernista



### SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

**Falso techo**  
Lamas de aluminio lacado

**Vidriera**

**Revestimiento de paredes**  
Aplacado imitación aparejo de piedra y baldosa



# ANEXO TÉCNICO

## DAÑOS EN LAS SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS

En la siguiente tabla aparecen enumerados los daños detectados clasificados en función de su ubicación en fachada, cubierta y zonas comunes, ordenados por frecuencia de aparición.

FACHADA	
PATOLOGÍA	PORCENTAJE (%)
Manchas	31
Degradación del material	30
Grietas	20
Graffiti	13
Desprendimientos	7
Fisuras	5
Organismos	5
Humedades	4
Suciedad	1

CUBIERTA	
PATOLOGÍA	PORCENTAJE (%)
Degradación del material	24
Organismos	21
Suciedad	15
Manchas	9
Humedades	5
Fisuras	4
Grietas	4
Desprendimientos	2

ZONAS COMUNES	
PATOLOGÍA	PORCENTAJE (%)
Manchas	34
Degradación del material	23
Fisuras	20
Humedades	14
Grietas	7
Oxidación	2

FACHADA, CUBIERTA Y ZONAS COMUNES	
PATOLOGÍA	PORCENTAJE (%)
Degradación del material	21
Manchas y eflorescencias	17
Graffiti	7
Fisuras	6
Organismos	6
Suciedad	4
Humedades	4
Desprendimientos	3
Grietas	3
Oxidación	3

En la fachada, el principal foco de lesiones lo constituye el zócalo, debido a su mayor exposición a la acción agresiva del medio, siendo los daños más frecuentes en el mismo la degradación del material y la aparición de manchas favorecidas por la ascensión de humedad por capilaridad.

Respecto a los entrepeños, un 20% de los daños, son ocasionados por grietas localizadas principalmente en frentes de forjado y esquinas de vanos.

En tercer lugar con un 13%, se encuentran los Graffitis, que aunque no son una lesión como tal, suponen un desorden referido a aspectos meramente estéticos y ocasiona un cambio de la concepción original de la fachada. El resto de daños en fachadas, tales como, desprendimientos, suciedad, presencia de organismos, etc. aparecen de manera específica en casos muy concretos, con un porcentaje en torno al 5%.

Los principales daños encontrados en cubiertas son degradación del material, junto la presencia de organismos y acumulación de suciedad, que aparecen generalmente asociados a las cubiertas planas, que por su propia configuración presentan diversos inconvenientes como la necesidad de un adecuado diseño y una ejecución cuidada para conseguir en todos los puntos la correcta evacuación del agua de lluvia, y permitir el libre movimiento de las piezas de acabado, sometidas a grandes variaciones de temperatura.

Los daños más frecuentes asociados en zonas comunes son de origen mecánico y aparecen principalmente en la parte inferior de paramentos verticales, por ser la zona más expuesta.

En cuanto a los pavimentos destaca la aparición de grietas debida a una incorrecta preparación de la base de apoyo del material de acabado.

Finalmente se analiza de forma global la mayor incidencia de los daños según su naturaleza, independiente de la situación.

A continuación se muestran a modo de ejemplo algunas imágenes representativas de los daños objeto del estudio. Como novedad, este año se han clasificado por su localización en el edificio, en lugar de por su naturaleza, para ilustrar los comentarios y conclusiones obtenidas de una manera más clara.

# ANEXO TÉCNICO

## LOCALIZACIÓN FACHADA / ENTREPAÑO

### DAÑO / DEGRADACIÓN DEL MATERIAL SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA

#### Fábrica

Piedra natural

#### Junteado

Mortero



### DAÑO / FISURAS SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA

#### Revestimiento continuo

Enfoscado de mortero



### DAÑO / DEGRADACIÓN DEL MATERIAL SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA

#### Revestimiento continuo

Mortero



### DAÑO / GRAFITTI SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA

#### Aplacado

Piedra natural



## LOCALIZACIÓN FACHADA / ZÓCALO

### DAÑO / DEGRADACIÓN DEL MATERIAL SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA

#### Revestimiento continuo

Pintura



### DAÑO / HUMEDADES SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA

#### Aplacado

Piedra natural



# ANEXO TÉCNICO

## LOCALIZACIÓN FACHADA / ZÓCALO

**DAÑO / DEGRADACIÓN DEL MATERIAL  
SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA**

**Revestimiento continuo**  
Pintura



**DAÑO / ORGANISMOS  
SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA**

**Cubierta transitable**  
Acabado, baldosa piedra artificial

**Juntas**  
Elastómero



**DAÑO / GRIETAS  
SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA**

**Aplacado**  
Piedra natural



**DAÑO / FISURAS  
SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA**

**Paramento vertical**  
Ladrillo

**Revestimiento continuo**  
Yeso  
Pintura



## LOCALIZACIÓN CUBIERTA / CERRAMIENTOS CAJA DE ESCALERA

**DAÑO / DEGRADACIÓN DEL MATERIAL  
SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA**

**Revestimiento**  
Pintura



**DAÑO / DEGRADACIÓN DEL MATERIAL  
SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA**

**Paramento vertical**  
Ladrillo

**Revestimiento continuo**  
Yeso  
Pintura



# CONCLUSIONES GENERALES

En la última década hemos asistido a una enorme transformación del sector inmobiliario, a un verdadero “boom urbanístico”. Ese espectacular desarrollo ha venido acompañado también de no pocos problemas derivados de la aparición temprana de daños y defectos en los inmuebles. Este trabajo contribuye a evitar dichos problemas, y su objetivo es identificar las soluciones constructivas que presentan una mejor respuesta frente las necesidades a las que está expuesto el edificio a lo largo de su vida útil, y al mismo tiempo, de señalar los daños detectados con mayor frecuencia en edificación analizando las causas que los provocan, para que de esta manera, una vez identificados, sirvan como una recomendación práctica.

Sin duda, el éxito de las soluciones constructivas viene ya condicionado desde la fase de proyecto mediante una adecuada elección de materiales y configuración arquitectónica que permitan el aprovechamiento máximo de sus prestaciones. Aunque hay zonas del edificio con una mayor exposición a la acción agresiva, donde además de la solución constructiva empleada, el factor decisivo para lograr un buen comportamiento es su correcta ejecución, junto con un adecuado mantenimiento.

Sin embargo, en base al estudio realizado, se pueden señalar ciertas soluciones constructivas como más exitosas. Este es el caso del cerramiento de hormigón visto, junto con las fábricas tradicionales de sillería y mampostería donde el éxito como solución constructiva en el entrepaño del cerramiento ha sido del 100% de los casos estudiados. En cuanto al zócalo, la solución constructiva más utilizada ha sido el aplacado, principalmente la piedra natural, siendo también la práctica que mejores resultados ha dado.

Por otro lado, la mayoría de las cubiertas son de tipo plana, a pesar de que la cubierta inclinada ofrece mejores resultados, pues por su propia configuración evacúa más rápidamente el agua de lluvia.

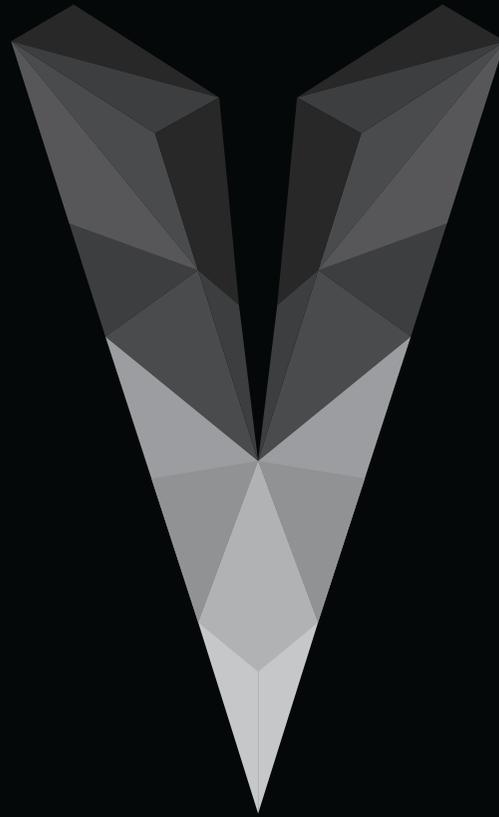
Del análisis patológico, se desprende que la degradación del material es la lesión más frecuente detectada en fachada, principalmente en el zócalo, por su mayor exposición a los agentes meteorológicos y a la acción del hombre. Encontrándose en segundo lugar las grietas localizadas en los ángulos de los huecos por tratarse de los puntos más débiles, en los cuales se produce la acumulación de tensiones debido a los movimientos o distorsiones experimentados por las edificaciones.

La misma patología encabeza la lista de lesiones en cubiertas, seguida por la acumulación de suciedad y la aparición de organismos y biodeterioro. Curiosamente la aparición de grietas y fisuras en cubiertas se detecta tan solo en un 4 % de los casos estudiados, a pesar de que las dilataciones experimentadas en estas zonas son muy importantes.

Del estudio realizado se puede concluir que la garantía de la calidad en la edificación depende no sólo de los parámetros a cumplir en el momento de ser terminado el edificio, sino que se trata de un conjunto de factores que deben tenerse presentes a lo largo de todo el proceso de edificación, comprendiendo en el mismo las sucesivas fases de proyección, construcción, uso y conservación, con el particular alcance que cada una de ellas tiene.

Por último, en un marco de referencia en el que la conservación de la edificación se ha convertido en una de las preocupaciones de la sociedad actual, no podemos dejar de mencionar la repercusión que para este tipo de estudios tendrá la reciente publicación del Real Decreto-ley 8/2011 que establece la obligatoriedad de la inspección técnica de edificios (ITE), lo que aportará un mayor conocimiento del parque edificado de la Región.

De manera que en la consecución de la Calidad en la edificación juegan un papel importante tanto los agentes profesionales, como los usuarios de los edificios y la propia administración. Los primeros desempeñando el papel fundamental de protagonistas directamente implicados, y la última legislando y controlando el proceso. Prima, por tanto, la imprescindible colaboración entre todos, colaboración que ya se puso en práctica mediante la creación del Libro del Edificio, y que ahora se verá afianzada con la realización de las Inspecciones Técnicas de los Edificios.



# PREMIOS DE CALIDAD EN LA EDIFICACIÓN 2012

Región de Murcia



**FRECOM**

