

# III Premios de Calidad en la Edificación de la Región de Murcia 2006

 **Región de Murcia**  
Consejería de Obras Públicas,  
Vivienda y Transportes

 **colegio oficial  
de arquitectos  
y ingenieros  
técnicos de la  
región  
de murcia**

 **FUNDACIÓN  
CAJAMURCIA**

 **TABIMED**  
Transacciones de Bienes del  
Mediterráneo S.A.

## Créditos

DIRECCIÓN

**Emilio Meseguer Peña**  
**Julián Pérez Navarro**

COLABORACIÓN TÉCNICA

**Laura Campillo Domínguez**  
**Alberto Lorca Sánchez**

DISEÑO

**PYPcomunicación**

FOTOGRAFÍAS

**David Frutos Ruiz**

TEXTOS

**Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos  
de la Región de Murcia**

EDITAN



COLABORAN



IMPRIME

**A. G. Novograf, S.A.**

ISBN: 84-87138-44-6

DEPÓSITO LEGAL: MU-2014-2006

## Jurado

**Excmo. Sr. D. Joaquín Bascuñana García**  
CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y TRANSPORTES

PRESIDENTE

**Ilmo. Sr. D. Manuel Alfonso Guerrero Zamora**  
DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO

VICEPRESIDENTE 1º

**Ilmo. Sr. D. Antonio Garrido Hernández**  
PRESIDENTE DEL COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE LA REGIÓN DE MURCIA

VICEPRESIDENTE 2º

**D. José María Ródenas Cañada**  
SUBDIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO

VOCALES

**D. Emilio Meseguer Peña**  
JEFE DEL SERVICIO DE GESTIÓN DE CALIDAD EN LA EDIFICACIÓN

**D. Pedro Pina Ruiz**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA

**Dña. Fina Marín Otón**  
FEDERACIÓN DE MUNICIPIOS DE LA REGIÓN DE MURCIA

**D. Eduardo Montero Fernández de Bobadilla**  
COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE LA REGIÓN DE MURCIA

**D. Julián Pérez Navarro**  
COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE LA REGIÓN DE MURCIA

**D. Fernando Rodríguez García**  
DIRECTOR GENERAL TÉCNICA DEL MINISTERIO DE FOMENTO

**D. Miguel Mengual Ruiz**  
FEDERACIÓN REGIONAL DE EMPRESARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA REGIÓN DE MURCIA

**D. Francisco J. Sánchez Abril**  
COLEGIO OFICIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MURCIA

**D. Diego Soler Lapuente**  
CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRÁNEO

**D. Ángel Ludeña López**  
FUNDACIÓN CAJAMURCIA

**D. Antonio Hernández de Paco**  
TÉCNICO DE GESTIÓN DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA

SECRETARIO



## II Premios de Calidad en la Edificación de la Región de Murcia 2006

El fomento de políticas que tengan como propósito la mejora de la calidad de las edificaciones en la Región de Murcia, ha sido uno de los objetivos fundamentales que siempre ha tenido la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes. La Ley para la Calidad en la Edificación, la adaptación y consolidación del Libro del Edificio y la convocatoria de esta segunda edición de los Premios de Calidad en la Edificación constituyen claros ejemplos de este tipo de acciones que tienen como finalidad alcanzar las mayores cotas de calidad en las construcciones de nuestra Comunidad Autónoma.

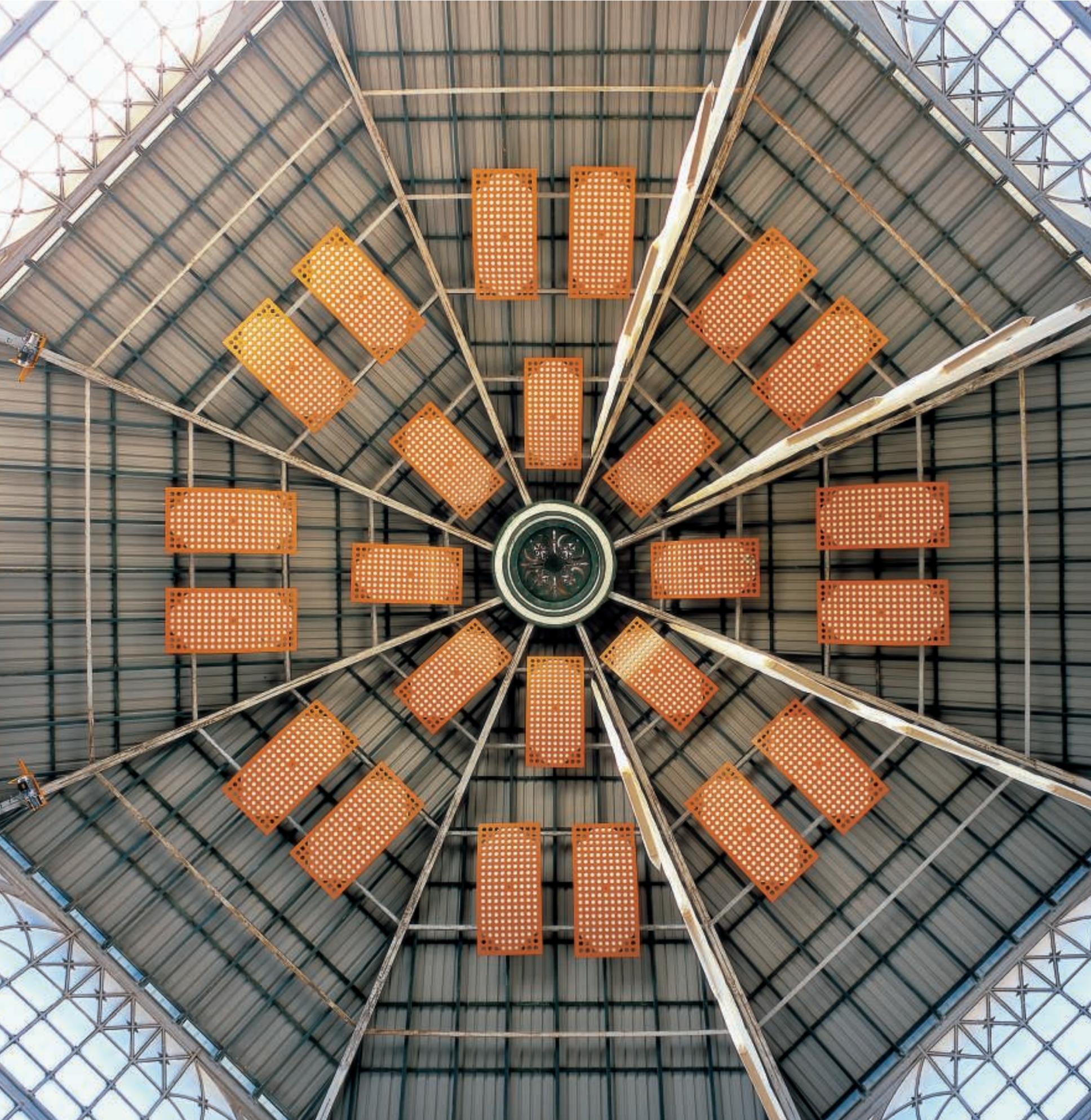
En esta segunda edición hemos pretendido consolidar la andadura que emprendimos ahora hace dos años y que tan buenos resultados nos ofreció entonces; pero al mismo tiempo hemos intentado profundizar aún más en la línea iniciada y, además de resaltar la trascendencia que tiene hoy día el concepto de calidad de nuestros edificios, de premiar al edificio en su conjunto por el compromiso de sus propietarios con su conservación y el acierto constructivo y reconocer los propios criterios

de selección tanto de las soluciones constructivas, como de los correspondientes materiales. En esta convocatoria, hemos procurado dar un paso adicional, consistente en fijar y difundir la información sobre aquellas soluciones técnicas que han tenido éxito eludiendo los efectos del envejecimiento de las edificaciones.

En esta tarea tiene una labor fundamental la publicación que ahora tiene en sus manos, con la que hemos pretendido dar a conocer no solo los edificios premiados en esta edición, a través de una cuidada selección de imágenes, sino compartir las soluciones adoptadas en los mismos, con la voluntad de reconocer el trabajo realizado en el pasado y para llamar la atención sobre el mismo en la actualidad y tratar de lograr que los nuevos edificios respondan a los máximos parámetros de calidad.

Quiero finalmente felicitar a todos los participantes de esta edición y de una manera singular a los premiados en ella; agradezco el esfuerzo de cuantas personas e instituciones han hecho posibles estos II Premios de Calidad en la Edificación de la Región de Murcia, al tiempo que manifiesto la resolución del Gobierno Regional en continuar materializando cuantas acciones sean necesarias para garantizar la dignidad, adecuación y durabilidad de nuestras edificaciones.

**Excmo. Sr. D. Joaquín Bascuñana García**  
Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes



La segunda edición de los Premios de Calidad en la Edificación de la Región de Murcia es la prueba de la consolidación de una idea que con el tiempo se considerará estratégica para el desarrollo de la edificación en la Región. Para los Arquitectos Técnicos es una oportunidad y un reto. De una parte, es la oportunidad de estar en la vanguardia de la responsabilidad de consolidar un patrimonio duradero de edificios

## II Premios de Calidad en la Edificación de la Región de Murcia 2006

y, de otra, el reto de contribuir a que los premios se conviertan en un clásico de los eventos regionales. Dentro de unos años se percibirá lo que los premios anticipan: la necesidad de que la construcción de edificios deje tras de sí un parque inmobiliario que no consuma energías regionales que serán demandadas para otras exigencias de nuestro desarrollo.

Como siempre hemos de reconocer el gran apoyo de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes. Concretada en la acción política, con detalles son que propios de un verdadero compromiso personal, del Consejero D. Joaquín Bascuñana García y el Director General D. Manuel Alfonso Guerrero Zamora. Igualmente reconocemos el apoyo incondicional de las entidades financieras Cajamurcia y Caja de Ahorros del Mediterráneo, que entendieron desde el principio la importancia de esta iniciativa.

**Ilmo. Sr. D. Antonio Garrido Hernández**  
Presidente del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de la Región de Murcia





## II Premios de Calidad en la Edificación de la Región de Murcia 2006

El fomento de la calidad en la edificación constituye uno de los factores esenciales para lograr la satisfacción de los usuarios en un sector de patente importancia y de gran trascendencia social, que, además, posee un valor patrimonial en un doble sentido: cultural y económico.

La mejora continua de la calidad repercute tanto en la seguridad estructural de los propios edificios como en otros aspectos vinculados al bienestar de las personas, por este motivo Cajamurcia y su Fundación quieren destacar la relevancia y la utilidad de la iniciativa de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes al haber convocado la segunda edición de los "Premios de Calidad en la Edificación de la Región de Murcia", unos Premios que reconocen el mejor uso y conservación de los inmuebles construidos, reformados o rehabilitados en el territorio de nuestra Comunidad, sin dejar de prestar atención a los entornos de los que aquellos forman parte.

Los edificios galardonados en esta nueva convocatoria son, en definitiva, un claro exponente de que la Región de Murcia cuenta con magníficos ejemplos de inmuebles cuya calidad aparece asegurada a lo largo de todo el proceso de su edificación, comprendiendo en el mismo las sucesivas fases de proyección, construcción, uso y conservación.

**D. Carlos Egea Krauel**  
Director General de Cajamurcia

 **FUNDACIÓN  
CAJAMURCIA**



## II Premios de Calidad en la Edificación de la Región de Murcia 2006

La conservación y el mantenimiento de los edificios es una de las contribuciones más importantes que pueden realizarse para conseguir un desarrollo urbanístico sostenible. La vida de nuestros edificios está íntimamente ligada a la calidad que los mismos presentan y que son premiados con estos galardones que este año han sido entregados en su segunda edición.

Para nosotros es muy importante colaborar en estos premios y nos sentimos muy orgullosos de la buena acogida que los mismos han tenido en la sociedad murciana en general, y en el sector de la construcción en particular.

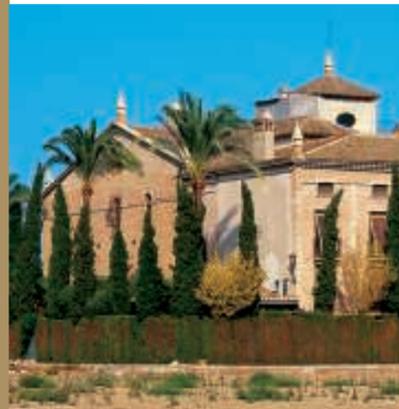
Todos nos sentimos orgullosos de las grandes edificaciones existentes en nuestra Región y los Premios de Calidad en la Edificación son una proyección de los mismos, a la vez que es un reconocimiento al buen hacer de los profesionales y al interés de los usuarios por mantener sus edificios en las mejores condiciones.

El paso del tiempo no puede ser un obstáculo en la vida de las construcciones murcianas, sino más bien una prueba de la calidad de los mismos. Por todo ello, mi felicitación a todos los premiados en esta edición y nuestro agradecimiento por su profesionalidad.

### D. Javier Guillamón Álvarez

Presidente del Consejo Territorial de la CAM en la Región de Murcia





II Premios de Calidad en la Edificación de la Región de Murcia 2006

<b>Edificio Cerdá de Murcia</b>	14
<b>Edificio Victoria de Murcia</b>	22
<b>Edificio Plaza Mayor de Murcia</b>	28
<b>Edificio Romea I de Murcia</b>	34
<b>Ayuntamiento de Murcia</b>	40
<b>Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación de Murcia</b>	48
<b>Gran Hotel de Cartagena</b>	56
<b>Casa Pedreño Sede de Cajamurcia en Cartagena</b>	64
<b>Edificio Salzillo Sede de la CAM en Murcia</b>	72
<b>Mercado Público de La Unión</b>	80
<b>Palacete Rural La Seda de Murcia</b>	88
<b>D. Juan Carlos Molina Gaitán</b>	96
<b>Anexo técnico</b>	102

Índice

**Edificios Uso Residencial**

- PREMIO REGIONAL
- MENCIÓN
- MENCIÓN
- MENCIÓN

**Edificios Uso Institucional**

- PREMIO REGIONAL EX AEQUO
- PREMIO REGIONAL EX AEQUO

**Edificios Uso Comercial**

- PREMIO REGIONAL
- MENCIÓN
- MENCIÓN

**Edificios de Otros Usos**

- PREMIO REGIONAL
- MENCIÓN

**Labor Profesional**

- PREMIO ESPECIAL

# Edificio Cerdá de Murcia

PREMIO REGIONAL

PROPIEDAD

PROMOTOR DE LA RESTAURACIÓN  
ARQUITECTO DE LA RESTAURACIÓN  
APAREJADOR O ARQUITECTO TÉCNICO DE LA RESTAURACIÓN  
PROMOTOR DEL PROYECTO ORIGINAL  
ARQUITECTO DEL PROYECTO ORIGINAL

PLAZA SANTO DOMINGO Nº 5. 30008 - MURCIA

Edificios Uso Residencial

MARÍA NIEVES CERDÁ RUIZ-FUNES

MARÍA NIEVES CERDÁ RUIZ-FUNES  
JOAQUÍN CANO CALDERÓN  
ALFONSO PASCUAL DE RIQUELME  
JOAQUÍN CERDÁ VIDAL  
JOSE ANTONIO RODRÍGUEZ

**PREMIO REGIONAL** Por haber mantenido su carácter de icono edilicio de la ciudad de Murcia durante casi un siglo y, al tiempo, conservar sus cualidades materiales y funcionales sin ningún tipo de enmascaramiento superficial.

*“Representante de la vanguardia y el eclecticismo en la Región de Murcia, propia de la arquitectura de la segunda república, y situado en la Plaza de Santo Domingo, este majestuoso edificio fue construido por José A. Rodríguez en 1939, por encargo de Joaquín Cerdá Vidal. El arquitecto saca partido a las dimensiones de la manzana proyectando un edificio de contundente volumetría, muy bien relacionado con el espacio urbano circundante por la acertada valoración de la esquina con el remate de un templete, que hace de charnela entre la plaza y la avenida de Alfonso X.*

*La fachada se divide en altura en tres cuerpos distintos mediante la disposición de unas barandillas continuas que definen claramente sendas líneas horizontales de separación.*

*De estos cuerpos, en los que emplea diferentes motivos ornamentales, el más característico es el último, en el que los huecos están separados entre sí por columnas jónicas de doble altura que en los pequeños cambios de alineación se disponen de forma pareada.*

*Estas columnas de orden jónico, que Rodríguez reinterpreta muy personalmente, introduciendo en el capitel unos colgantes rematados por tulipanes; las barandillas, los remates inferiores de los balcones, etc., son elementos ornamentales empleados por el arquitecto en obras anteriores, y que aquí resultan tan anacrónicos que han producido confusión a la hora de fechar el edificio”.*

José María Hervás Avilés  
Cincuenta años de arquitectura en Murcia.  
1931/1982.

Cabe destacar, en este edificio, el magnífico estado que presentan los elementos singulares de fachada: balcones, cornisas, impostas, columnas, etc., así como el paño, de fábrica vista y los remates de piedra artificial en ventanas. En cubierta, el correcto mantenimiento lo atestiguan tanto la buena apariencia del pavimento como el enfoscado del antepecho, y el perfecto estado de los sumideros y juntas de dilatación.



**MEMORIA TÉCNICA**

AÑO DE FINALIZACIÓN DE LA OBRA	1939
AÑO DE LA ÚLTIMA INTERVENCIÓN IMPORTANTE EN EL EDIFICIO	1995
Nº PLANTAS DEL EDIFICIO (SIN INCLUIR SÓTANO)	7
TOTAL DE m² CONSTRUIDOS DEL EDIFICIO	3.564
EMPLAZAMIENTO	PAREADO
SE HA PODIDO ACCEDER AL PROYECTO	NO
CATALOGACIÓN B.I.C. (BIEN DE INTERÉS CULTURAL)	SI
Nº DE VIVIENDAS EN EL EDIFICIO	17
CONTIENE BAJOS COMERCIALES O PISOS DESTINADOS A OFICINAS	SI

**DESCRIPCIÓN TÉCNICA**

**ELEMENTOS**

TIPO

**FACHADA**

**ELEMENTOS CONSTITUYENTES**

FABRICA VISTA	LADRILLO
VENTANAS Y HUECOS	PIEDRA ARTIFICIAL
DINTELES	PIEDRA ARTIFICIAL
JAMBAS	PIEDRA ARTIFICIAL
ZÓCALO	APLACADO DE PIEDRA ARTIFICIAL. ALGUNOS ESTÁN DESPRENDIDOS

**ELEMENTOS SALIENTES**

BALCONES	PIEDRA ARTIFICIAL
IMPOSTAS	PIEDRA ARTIFICIAL
CORNISAS	PIEDRA ARTIFICIAL
ALEROS	PIEDRA ARTIFICIAL
BARANDILLAS	HIERRO Y PIEDRA ARTIFICIAL
CARPINTERÍA EXTERIOR	MADERA

**CUBIERTA**

PLANA	TRANSITABLE
ANTEPECHO	ENFOSCADO
TIPO CUBRICIÓN	BALDOSÍN CATALÁN. CUBIERTO CON PINTURA IMPERMEABILIZANTE EN TOTALIDAD DE CUBIERTA
SUMIDEROS	HIERRO. LA MAYORÍA ESTÁN CUBIERTOS
JUNTAS	ELASTÓMERO

**INSTALACIONES**

ASCENSORES	SI
AIRE ACONDICIONADO	SI
GAS CIUDAD	SI
PROTECCIÓN INCENDIOS	SI

**ZONAS COMUNES**

CUMPLE

**ACCESIBILIDAD**

UMBRAL	NO
PUERTAS	SI
DESNIVELES	NO. HAY QUE SALVAR UN TRAMO DE ESCALERA PARA LLEGAR AL ARRANQUE DEL ASCENSOR
ASCENSORES	SI

**ACTUACIONES DE MEJORA O REPARACIÓN DEL EDIFICIO REALIZADAS**

Rehabilitación de fachada y zonas comunes







# Edificio Victoria de Murcia

PLAZA MARTÍNEZ TORSELL, Nº 1. 30001 - MURCIA

## MENCIÓN

PROPIEDAD

PROMOTOR DE LA RESTAURACIÓN  
CONSTRUCTOR DE LA RESTAURACIÓN

ARQUITECTO DE LA RESTAURACIÓN

APAREJADOR O ARQUITECTO TÉCNICO DE LA RESTAURACIÓN

ADMINISTRADOR DE FINCAS

## Edificios Uso Residencial

C. P. EDIFICIO VICTORIA

C. P. EDIFICIO VICTORIA  
CIA. IBÉRICA DE EDIFICACIONES  
Y OBRAS PÚBLICAS  
ALEJANDRO SÁNCHEZ MUNIZ  
Y JOSÉ MARÍA DEL REY EGIDO  
ANTONIO HURTADO CONTRERAS  
Y DIEGO SOLER LAPUENTE  
JOSÉ ANTONIO CÁRCELES MORENTE

**MENCIÓN** Por su capacidad de adaptación al cambio de uso manteniendo la emblemática figura que significa su posición en la ciudad.

Situado en un lugar relevante de la ciudad, abriendo paso a la Gran Vía de Murcia y custodiando el cauce del río Segura, data del año 1883, contemporáneo al Ayuntamiento y al Casino de la ciudad.

El edificio consta de tres plantas, bajo comercial y sótano, con un total de diecisiete viviendas, y una magnífica orientación predominante al mediodía.

La situación exenta en la manzana, favorece el alarde de sus fachadas, que lejos de manifestarse ostentosas destacan por el magnífico aprovechamiento de la fábrica vista, como una muestra de la complejidad de soluciones que se pueden obtener con dicho material. En este caso el resultado obtenido, mediante el juego rítmico de distintos aparejos en la totalidad de la fachada y el empleo de azulejo cerámico marcando las impostas, se traduce en una elegancia y sencillez dignas de ensalzar.

Destacar la buena adaptación del edificio a su uso actual, como uso residencial, ya que el edificio fue concebido como hotel, uno de los más importantes de la ciudad. Actualmente, gracias al buen hacer de sus propietarios mediante un mantenimiento adecuado, el edificio presenta un magnífico estado global.



**MEMORIA TÉCNICA**

AÑO DE FINALIZACIÓN DE LA OBRA	1986
AÑO DE LA ÚLTIMA INTERVENCIÓN IMPORTANTE EN EL EDIFICIO	1986
Nº PLANTAS DEL EDIFICIO (SIN INCLUIR SÓTANO)	3
TOTAL DE m² CONSTRUIDOS DEL EDIFICIO	890
EMPLAZAMIENTO	AISLADO
SE HA PODIDO ACCEDER AL PROYECTO	NO
CATALOGACIÓN B.I.C. (BIEN DE INTERÉS CULTURAL)	SI
Nº DE VIVIENDAS EN EL EDIFICIO	17
CONTIENE BAJOS COMERCIALES O PISOS DESTINADOS A OFICINAS	SI

**DESCRIPCIÓN TÉCNICA**

**ELEMENTOS**

TIPO

**FACHADA**

**ELEMENTOS CONSTITUYENTES**

APLACADOS	PIEDRA ARTIFICIAL. PLANTA BAJA (COMERCIAL)
FÁBRICA VISTA	LADRILLO CARAVISTA. PLANTAS 1 A 3
DINTELES	LADRILLO CARAVISTA
JAMBAS	LADRILLO CARAVISTA
ZÓCALO	PIEDRA NATURAL

**ELEMENTOS SALIENTES**

BALCONES	
IMPOSTAS	LADRILLO TRABADO. AZULEJO
ALEROS	LADRILLO CARAVISTA
BARANDILLAS	HIERRO FORJADO
CARPINTERÍA EXTERIOR	MADERA

**CUBIERTA**

ZONA PLANA	TRANSITABLE. PARTE COMÚN Y RESTO DE LOS ÁTICOS PRIVADOS
ANTEPECHO	FÁBRICA DE LADRILLO REVESTIDA
TIPO CUBRICIÓN	BALDOSA CERÁMICA
SUMIDEROS	PVC

**ZONA INCLINADA**

TIPO CUBRICIÓN	TEJA DE CAÑÓN
----------------	---------------

**INSTALACIONES**

ASCENSORES	SI
AIRE ACONDICIONADO	SI
GAS CIUDAD	NO
PROTECCIÓN INCENDIOS	SI

**ZONAS COMUNES**

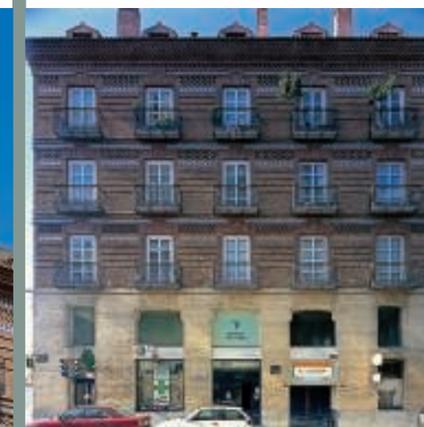
CUMPLE

**ACCESIBILIDAD**

UMBRAL	NO
PUERTAS	SI
RAMPAS	NO
DESNIVELES	NO. HAY QUE SALVAR UN TRAMO DE ESCALERA PARA LLEGAR AL ARRANQUE DEL ASCENSOR
ASCENSORES	SI

**ACTUACIONES DE MEJORA O REPARACIÓN DEL EDIFICIO REALIZADAS**

Reparación de zaguanes	
Reparación de lucernarios	
Adaptación minusvalidos (salvaescaleras)	





# Edificio Plaza Mayor de Murcia

PLAZA MAYOR, Nº 5. 30001 - MURCIA

## MENCIÓN

PROPIEDAD

PROMOTOR

CONSTRUCTOR

ARQUITECTO

APAREJADOR O ARQUITECTO TÉCNICO

ADMINISTRADOR DE FINCAS

## Edificios Uso Residencial

C. P. EDIFICIO PLAZA MAYOR

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS (COOPERATIVA)

VALERIANO RAMOS PERNIAS

MARIANO RUIPÉREZ ABIZANDA

JOSÉ IBEAS RUIZ

LUIS RETAMERO GÓMEZ

**MENCIÓN** Por la conservación de sus elementos de forma unitaria y coherente que colaboran a la conformación contextual de la plaza donde se ubica.

Proyectado por el arquitecto Mariano Ruipérez Abizanda en el año 1980, coautor asimismo del Edificio Romea I, participante también en estos Premios. Este edificio corona la Plaza Mayor, a la que debe su nombre. Consta de siete plantas con bajos comerciales, y un total de veintiocho viviendas.

La principal característica destacable es la lograda integración del edificio en el entorno, conseguida mediante la solución constructiva planteada en fábrica vista, con ladrillo en degradación de tonalidades, que combinan plenamente con la carpintería metálica de los miradores, los cristales de estos e incluso el color de los toldos.

Resaltar la perfecta ejecución de la fábrica vista, que se manifiesta en la totalidad del cerramiento, pero principalmente en las arcadas de planta baja y sardinel en dinteles, jambas y alféizares. Este hecho favorece el magnífico estado de conservación en que se encuentran, al que colabora, con toda obviedad, un adecuado mantenimiento por parte de los propietarios.



**MEMORIA TÉCNICA**

AÑO DE FINALIZACIÓN DE LA OBRA	1980
AÑO DE LA ÚLTIMA INTERVENCIÓN IMPORTANTE EN EL EDIFICIO	2002
Nº PLANTAS DEL EDIFICIO (SIN INCLUIR SÓTANO)	7
TOTAL DE m² CONSTRUIDOS DEL EDIFICIO	6.000
EMPLAZAMIENTO	ENTRE MEDIANERAS
SE HA PODIDO ACCEDER AL PROYECTO	NO
CATALOGACIÓN B.I.C. (BIEN DE INTERÉS CULTURAL)	NO
Nº DE VIVIENDAS EN EL EDIFICIO	28
CONTIENE BAJOS COMERCIALES O PISOS DESTINADOS A OFICINAS	SI

**DESCRIPCIÓN TÉCNICA**

**ELEMENTOS**

TIPO

**FACHADA**

**ELEMENTOS CONSTITUYENTES**

FÁBRICA VISTA	LADRILLO CARAVISTA
DINTELES	LADRILLO CARAVISTA
JAMBAS	LADRILLO CARAVISTA

**ELEMENTOS SALIENTES**

BALCONES	LADRILLO CARAVISTA
MIRADORES	ALUMINIO
BARANDILLAS	ALUMINIO
CARPINTERÍA EXTERIOR	ALUMINIO

**CUBIERTA**

**PLANA**

ANTEPECHO	ENFOSCADO
TIPO CUBRICIÓN	BALDOSÍN CATALÁN.
	PARTE DE LA CUBIERTA HA SIDO TRATADA CON PINTURA IMPERMEABILIZANTE
SUMIDEROS	HIERRO
JUNTAS	ELASTÓMERO

**INSTALACIONES**

ASCENSORES	SI
AIRE ACONDICIONADO	SI. ALGUNOS APARATOS EN FACHADA
GAS CIUDAD	SI
PROTECCIÓN INCENDIOS	SI. EXTINTORES EN ESCALERA Y GARAGE

**ZONAS COMUNES**

CUMPLE

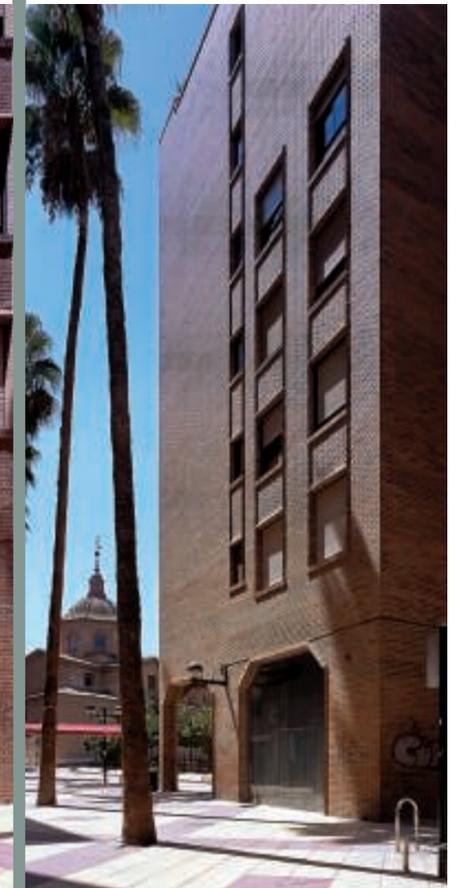
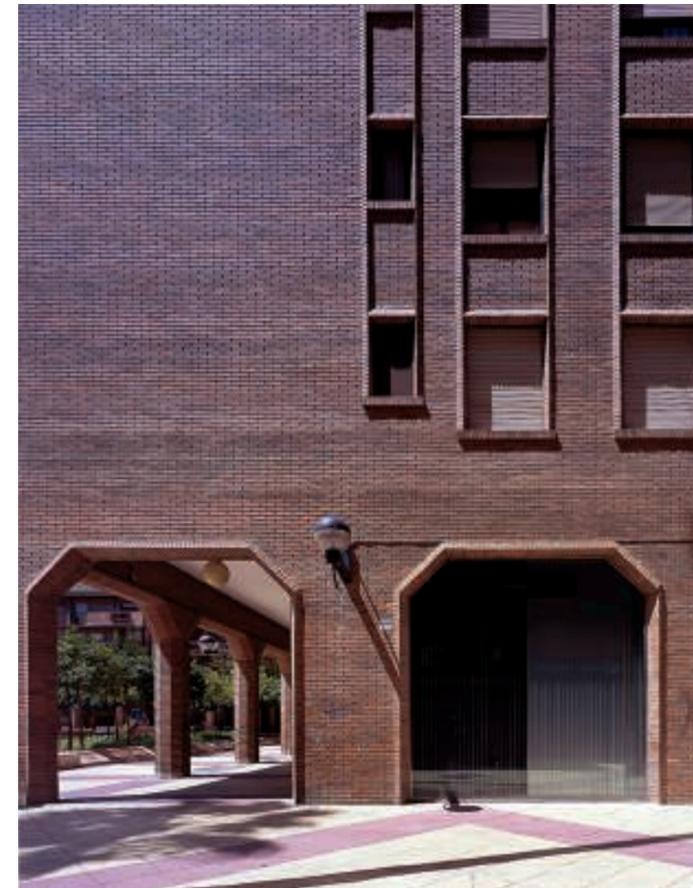
**ACCESIBILIDAD**

UMBRAL	NO
PUERTAS	SI
RAMPAS	NO. EXISTE DESNIVEL ENTRE UMBRAL DE LA PUERTA Y ARRANQUE DEL ASCENSOR
DESNIVELES	SI
ASCENSORES	SI

**ACTUACIONES DE MEJORA O REPARACIÓN DEL EDIFICIO REALIZADAS**

Pulido y pintura en zonas comunes
Pintura garaje
Impermeabilización en cubierta
Cambio del sistema de grupos de presión
Descalcificador







# Edificio Romea I de Murcia

## MENCIÓN

PROPIEDAD

PROMOTOR  
CONSTRUCTORES

ARQUITECTOS

APAREJADOR O ARQUITECTO TÉCNICO  
ADMINISTRADOR DE FINCAS

C/ ÁNGEL GUIRAO, Nº 3. 30008 - MURCIA

## Edificios Uso Residencial

C. P. EDIFICIO ROMEA

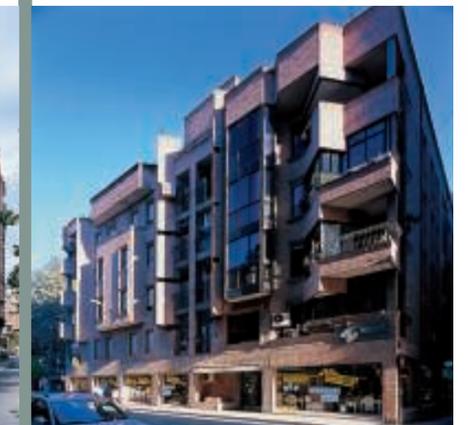
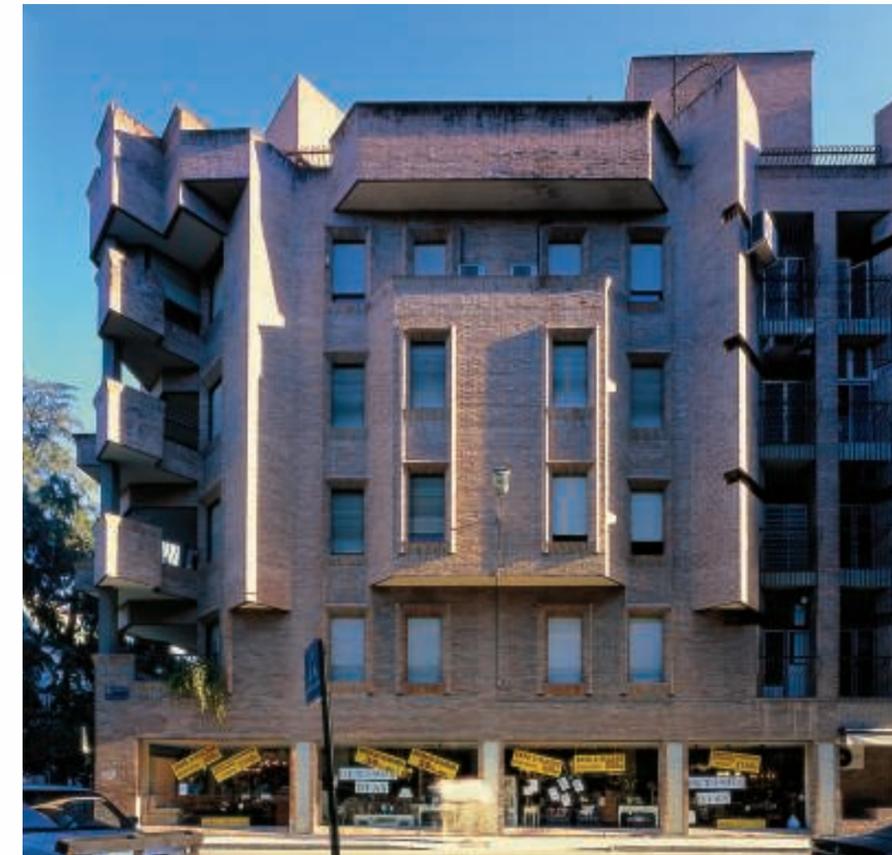
MASTIL S.A.  
MARIANO LÓPEZ ACOSTA  
Y FRANCISCO SÁNCHEZ LUENGO  
MARIANO RUIPÉREZ ABINZADA,  
VICENTE PÉREZ ALBACETE  
Y JUAN ANTONIO MOLINA SERRANO  
JOSÉ LÓPEZ PINA  
JOSÉ CRIADO ÁLVAREZ

**MENCIÓN** Por el éxito conseguido con su composición formal, capaz de haber superado su edad con tal dignidad.

Este edificio del año 1975, y como se ha señalado anteriormente proyectado por los arquitectos Mariano Ruipérez Abizanda, Vicente Pérez Albacete y Juan Antonio Molina Serrano se encuentra situado en un enclave destacado en la ciudad, frente al majestuoso Teatro Romea.

Al igual que en el edificio Plaza Mayor, la solución constructiva empleada en fachada es la fábrica vista. En ella cabe resaltar la originalidad de su solución, que lejos de la común planeidad de las fachadas, rompe mediante una disposición rítmica de balcones y miradores, configurados marcando ángulos agudos, y juegos de lados entrantes y salientes.

En este caso, como en el anterior destaca la correcta ejecución de la solución constructiva adoptada tanto en fachada, destacando la resolución de huecos, como en cubierta, en todos sus puntos singulares: sumideros, juntas, antepechos y pavimento.



**MEMORIA TÉCNICA**

AÑO DE FINALIZACIÓN DE LA OBRA	1977
AÑO DE LA ÚLTIMA INTERVENCIÓN IMPORTANTE EN EL EDIFICIO	2005
Nº PLANTAS DEL EDIFICIO (SIN INCLUIR SÓTANO)	5
TOTAL DE m² CONSTRUIDOS DEL EDIFICIO	8.800
EMPLAZAMIENTO	PAREADO
SE HA PODIDO ACCEDER AL PROYECTO	SI
CATALOGACIÓN B.I.C. (BIEN DE INTERÉS CULTURAL)	NO
Nº DE VIVIENDAS EN EL EDIFICIO	34
CONTIENE BAJOS COMERCIALES O PISOS DESTINADOS A OFICINAS	SI

**DESCRIPCIÓN TÉCNICA**

**ELEMENTOS**

	TIPO
<b>FACHADA</b>	
<b>ELEMENTOS CONSTITUYENTES</b>	
FÁBRICA VISTA	LADRILLO CARAVISTA
VENTANAS Y HUECOS	ALUMINIO
DINTELES	LADRILLO CARAVISTA
JAMBAS	LADRILLO CARAVISTA
ZÓCALO	LADRILLO CARAVISTA/GRANITO

**ELEMENTOS SALIENTES**

BALCONES	LADRILLO CARAVISTA
MIRADORES	ALUMINIO
BARANDILLAS	ACERO
CARPINTERÍA EXTERIOR	ALUMINIO

**CUBIERTA**

PLANA	
ANTEPECHO	ENFOSCADO
TIPO CUBRICIÓN	BALDOSÍN CERÁMICA. IMPERMEABILIZACIÓN SUPERFICIAL EN ZONAS PUNTUALES
SUMIDEROS	PVC
JUNTAS	ELASTÓMERO

**INSTALACIONES**

ASCENSORES	SI
AIRE ACONDICIONADO	SI
GAS CIUDAD	SI
PROTECCIÓN INCENDIOS	SI

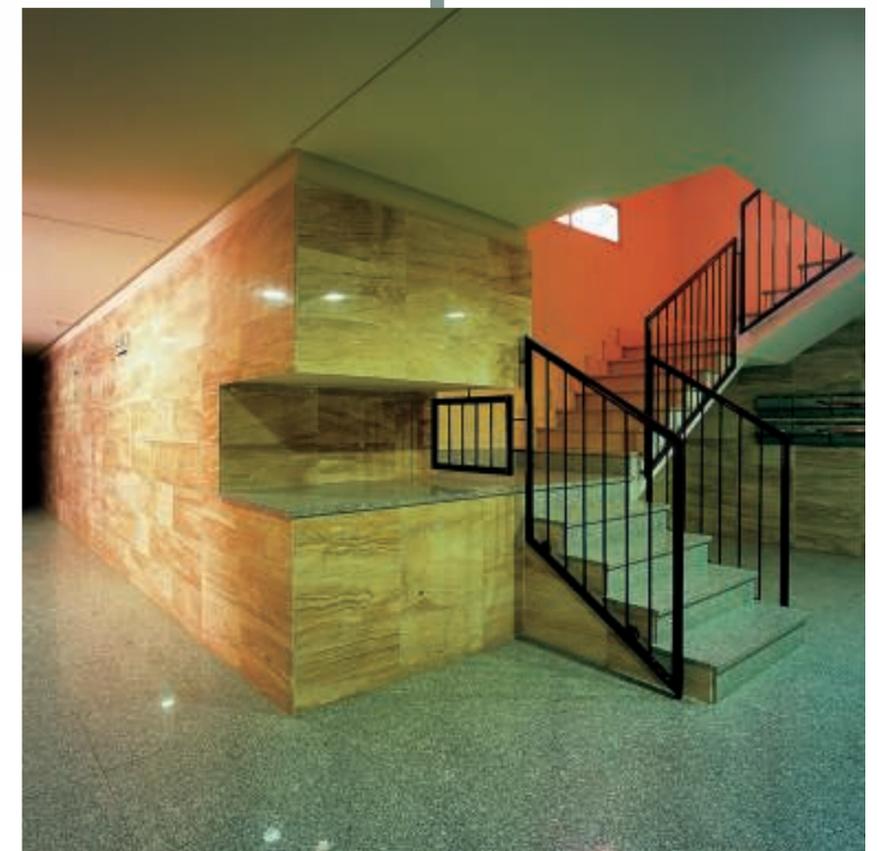
**ZONAS COMUNES**

	CUMPLE
<b>ACCESIBILIDAD</b>	
UMBRAL	SI
PUERTAS	SI
RAMPAS	SI
DESNIVELES	NO. DESNIVEL ENTRE EL UMBRAL DE LA PUERTA Y EL ARRANQUE DEL ASCENSOR
ASCENSORES	SI

**ACTUACIONES DE MEJORA O REPARACIÓN DEL EDIFICIO REALIZADAS**

Sistema de comunicación bidireccional en ascensor
Reparación de cubierta
Vídeo portero
Reforma del cuarto de bombas
Accesibilidad y reforma de la entrada
Sistema de apertura del garaje





# Ayuntamiento de Murcia

PREMIO REGIONAL  
EX AEQUO

PROPIEDAD

PROMOTOR DE LA RESTAURACIÓN DE FACHADA  
CONSTRUCTOR DE LA RESTAURACIÓN DE LA FACHADA  
APAREJADOR O ARQUITECTO TÉCNICO DE LA RESTAURACIÓN  
ARQUITECTO DEL PROYECTO ORIGINAL

GLORIETA DE ESPAÑA, S/N. 30007 - MURCIA

## Edificios Uso Institucional

AYUNTAMIENTO DE MURCIA

AYUNTAMIENTO DE MURCIA  
REHABILITACIONES JUMA, S.L.  
ENRIQUE MORA VIEYRA DE ABREU  
JUAN JOSÉ BELMONTE

**PREMIO REGIONAL EX AEQUO** Por haber mantenido a lo largo de 120 años sus características de edificio administrativo y de representación de los intereses comunes de los ciudadanos de Murcia sin necesidad de reformas sustanciales ni operaciones de rehabilitación que modificaran su carácter. El Ayuntamiento de la ciudad de Murcia expresa el espíritu de los premios por su capacidad de acoger con gran dignidad material y funcional la historia de esta ciudad.

La obra más importante de Juan José Belmonte (1809-1875) que contribuyó a la formación del Museo de Murcia, y revalorizó el arte de Salzillo, fue la construcción en 1948, del nuevo edificio del Ayuntamiento, en el mismo lugar en que desde la donación real de la musulmana casa del Príncipe en 1267, residía la Casa del Concejo.

En un entorno privilegiado, presidiendo la glorieta de España, y cercana a la monumental Catedral, se ubica este majestuoso edificio que destaca por sus dimensiones y el llamativo color de su fachada, así como por la recuperación de los elementos clásicos representados en ella.

La fachada principal del edificio, consta de un frontis de cuatro columnas corintias a la altura del primer piso. El resto del paramento se encuentra horadado en toda su superficie por balcones y ventanales sutilmente decorados en la zona del dintel y las jambas, mediante entalladuras de piedra natural. En el interior, la belleza de los salones que alardean de una decoración exquisita y refinada, contribuyen, si cabe, al engrandecimiento del edificio, que puede ser considerado en su conjunto, como una de las piezas más valiosas de la ciudad.

Destacar el original diseño de la forja que constituyen las barandillas, que además se conserva en perfecto estado, junto con el resto de elementos de la fachada. Ello es debido a las periódicas actuaciones de mantenimiento que se llevan a cabo en el edificio, que repercuten en su admirable apariencia.



**MEMORIA TÉCNICA**

AÑO DE FINALIZACIÓN DE LA OBRA	1848
AÑO DE LA ÚLTIMA INTERVENCIÓN IMPORTANTE EN EL EDIFICIO	2004
Nº PLANTAS DEL EDIFICIO (SIN INCLUIR SÓTANO)	3
TOTAL DE m <sup>2</sup> CONSTRUIDOS DEL EDIFICIO	APROX. 2.700
EMPLAZAMIENTO	EN ESQUINA
SE HA PODIDO ACCEDER AL PROYECTO	NO
CATALOGACIÓN B.I.C. (BIEN DE INTERÉS CULTURAL)	SI

**DESCRIPCIÓN TÉCNICA**

**ELEMENTOS**

<b>FACHADA</b>	TIPO
----------------	------

**ELEMENTOS CONSTITUYENTES**

REVESTIMIENTO CONTINUO	PINTURA
JAMBAS	MAMPOSTERÍA
ZÓCALO	PIEDRA

**ELEMENTOS SALIENTES**

BALCONES	
IMPOSTAS	MOLDURA DE ESCAYOLA
CORNISAS	BALAUSTRADA. PREFABRICADA
BARANDILLAS	HIERRO
CARPINTERÍA EXTERIOR	MADERA

**CUBIERTA**

PLANA	NO TRANSITABLE
ANTEPECHO	BALAUSTRADA
TIPO CUBRICIÓN	SOLERA
SUMIDEROS	PVC
JUNTAS	ELASTÓMERO

**INSTALACIONES**

ASCENSORES	SI
AIRE ACONDICIONADO	SI
GAS CIUDAD	NO
PROTECCIÓN INCENDIOS	SI

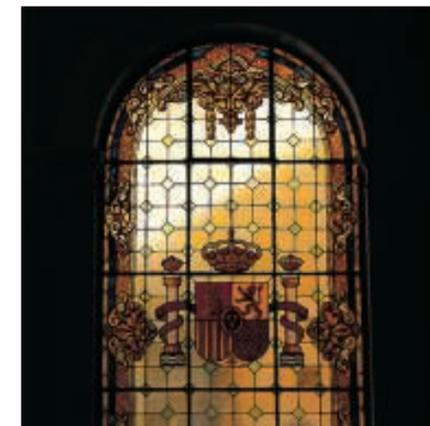
**ZONAS COMUNES**

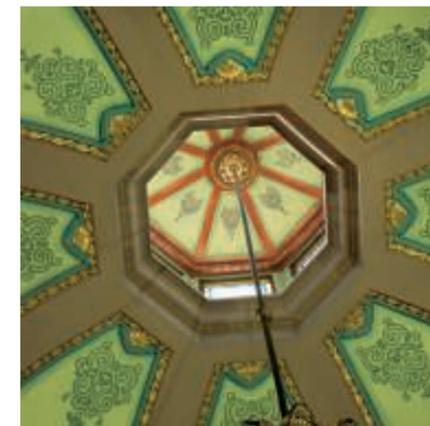
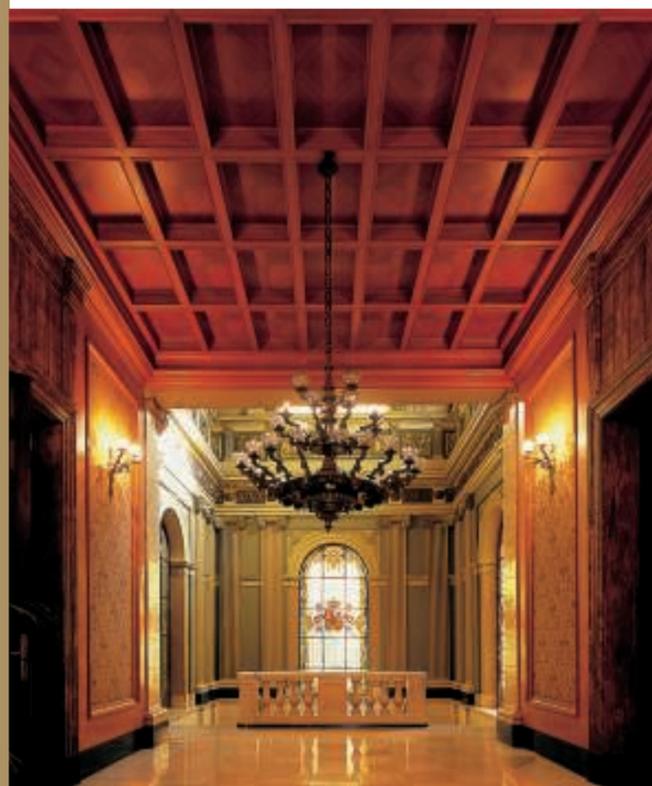
<b>ACCESIBILIDAD</b>	CUMPLE
UMBRAL	SI
PUERTAS	SI
RAMPAS	SI
DESNIVELES	SI
ASCENSORES	SI

**ACTUACIONES DE MEJORA O REPARACIÓN DEL EDIFICIO REALIZADAS**

- Acondicionamiento antesala y sala de comisiones
- Reforma interior en dependencias del servicio de personal
- Reparación techos plantas 3 y 4
- Remodelación de dependencias planta 1
- Obras de acondicionamiento en distintas dependencias
- Acondicionamiento de dependencias municipales
- Acondicionamiento de despachos en planta 1
- Rehabilitación de fachada
- Instalación de acondicionamiento de aire en salón de plenos (climatización)
- Acondicionamiento en secretaría general en la planta 1
- Restauración de la hornacina Sagrado Corazón de Jesús en salón de plenos
- Cubrimiento máquinas aire acondicionado y pinturas de salón de plenos
- Acondicionamiento dependencias municipales en planta 3









# Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación de Murcia

PLAZA DE SAN BARTOLOMÉ. 30004 - MURCIA

PREMIO REGIONAL EX AEQUO

PROPIEDAD

PROMOTOR DE LA REHABILITACIÓN

CONSTRUCTOR DE LA REHABILITACIÓN  
ARQUITECTO DE LA REHABILITACIÓN

APAREJADOR O ARQUITECTO TÉCNICO DE LA REHABILITACIÓN

ARQUITECTO DEL PROYECTO ORIGINAL

Edificios Uso Institucional

CÁMARA OFICIAL DE COMERCIO, INDUSTRIA Y NAVEGACIÓN DE MURCIA

CAMARA OFICIAL DE COMERCIO, INDUSTRIA Y NAVEGACIÓN DE MURCIA  
ANTONIO GARCÍA RICO  
FRANCISCO GUERAO LÓPEZ  
Y PABLO JOSÉ LÓPEZ EGEA  
ENRIQUE MORA VIEYRA DE ABREU  
PEDRO CERDÁN MARTÍNEZ

**PREMIO REGIONAL EX AEQUO** Por la calidad y conservación prolongada de la operación de adecuación de un edificio para vivienda en un edificio institucional sin pérdida de la belleza formal de una fachada insustituible en el entorno urbano en el que se ubica.

Al no contar con descendencia D. Andrés Almansa Molero y su esposa, legan a su muerte la vivienda a las religiosas que lo convierten en centro escolar.

Este edificio de 1905, fue sometido en 1990 a una rehabilitación integral, en la que únicamente se conservó la fachada, adaptándolo al nuevo uso como sede de la Cámara de Comercio. La fachada fue restaurada unos años después, en 2003.

La fachada, resuelta con plaqueta vidriada (de la fábrica Larios) en las plantas superiores, se encuentra totalmente decorada en los huecos y esquinas mediante ornamentos de piedra, que también dan forma a la cornisa destacable por su gran espesor y por su atavío de azulejo cerámico pintado. Dicha cornisa se eleva resaltando la esquina, y creando un hueco relleno con hierro forjado a modo de enrejado. En la planta baja, la solución adoptada es el revestimiento continuo, concretamente estucado de mortero de cemento.

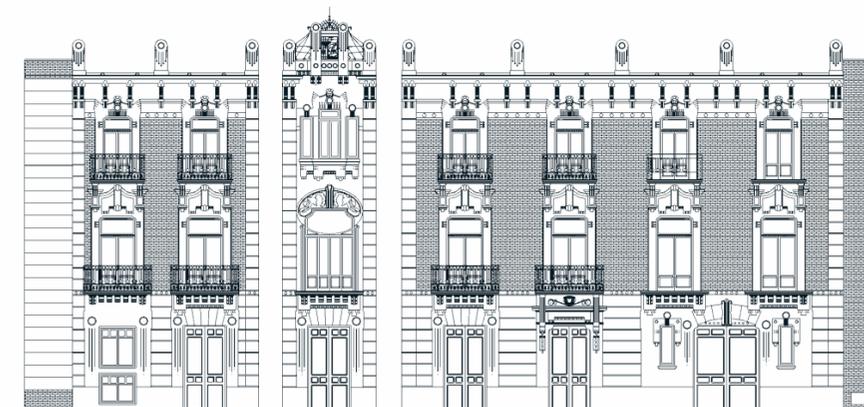
Desde el recibidor a cualquiera de las salas que aguardan en el interior, son dignos de mención, por su elegancia y perfecta conservación. Esta se aprecia no solo en el interior, también es cuantificable en la totalidad de elementos de fachada, destacando el zócalo de mármol rojo, en un estado impecable. En la cubierta, todos los elementos que la constituyen resaltan por el mismo motivo. Es palpable pues, el cuidado y permanente mantenimiento que se consigna al edificio, que lo hacen digno de este premio.

<sup>1</sup> 1906-1908 según Francisco José Sánchez Medrano.  
1903-1905 según Dora Nicolás Gómez.

El arquitecto del proyecto original de este edificio, Pedro Cerdán Martínez, fue también coautor del Mercado Público de La Unión, candidato también a estos Premios.

El edificio fue proyectado por encargo de D. Andrés Almansa Molero, para albergar una vivienda de planta baja y dos pisos.

Construido en la primera década del siglo XX<sup>1</sup> es contemporáneo, entre otras obras, de la casa Díaz Cassou del arquitecto José Antonio Rodríguez realizada en 1906 y de la nave y fachada principal de la iglesia de San Bartolomé proyectada y ejecutada por el también Arquitecto Justo Millán y Espinosa entre 1887-1889 que, junto al colegio de "Las Luissas" configuran la denominada Plaza de San Bartolomé en sus lados sur y este.



**MEMORIA TÉCNICA**

AÑO DE FINALIZACIÓN DE LA OBRA	1905
AÑO DE LA ÚLTIMA INTERVENCIÓN IMPORTANTE EN EL EDIFICIO	1990 REHABILITACIÓN TOTAL
Nº PLANTAS DEL EDIFICIO (SIN INCLUIR SÓTANO)	3
TOTAL DE m <sup>2</sup> CONSTRUIDOS DEL EDIFICIO	3.100
EMPLAZAMIENTO	ESQUINA
SE HA PODIDO ACCEDER AL PROYECTO	NO
CATALOGACIÓN B.I.C. (BIEN DE INTERÉS CULTURAL)	SI

**DESCRIPCIÓN TÉCNICA**

**ELEMENTOS**

TIPO

**FACHADA**

**ELEMENTOS CONSTITUYENTES**

APLACADOS	PLAQUETA VIDRIADA (CERÁMICA LARIOS)
REVESTIMIENTO CONTINUO	ESTUCADO DE MORTERO CEMENTO
VENTANAS Y HUECOS	MADERA
DINTÉLES	CHAPAS GALVANIZADAS PINTADAS
JAMBAS	CHAPAS GALVANIZADAS PINTADAS
ZÓCALO	MÁRMOL ROJO

**ELEMENTOS SALIENTES**

BALCONES	
IMPOSTAS	CERÁMICO
CORNISAS	
BARANDILLAS	ACERO
CARPINTERÍA EXTERIOR	MADERA

**CUBIERTA**

**PLANA**

ANTEPECHO	ENFOSCADO
TIPO CUBRICIÓN	BALDOSÍN CATALÁN
SUMIDEROS	PVC
JUNTAS	ELASTÓMERO

**INSTALACIONES**

ASCENSORES	SI
AIRE ACONDICIONADO	SI
GAS CIUDAD	SI
PROTECCIÓN INCENDIOS	SI

**ZONAS COMUNES**

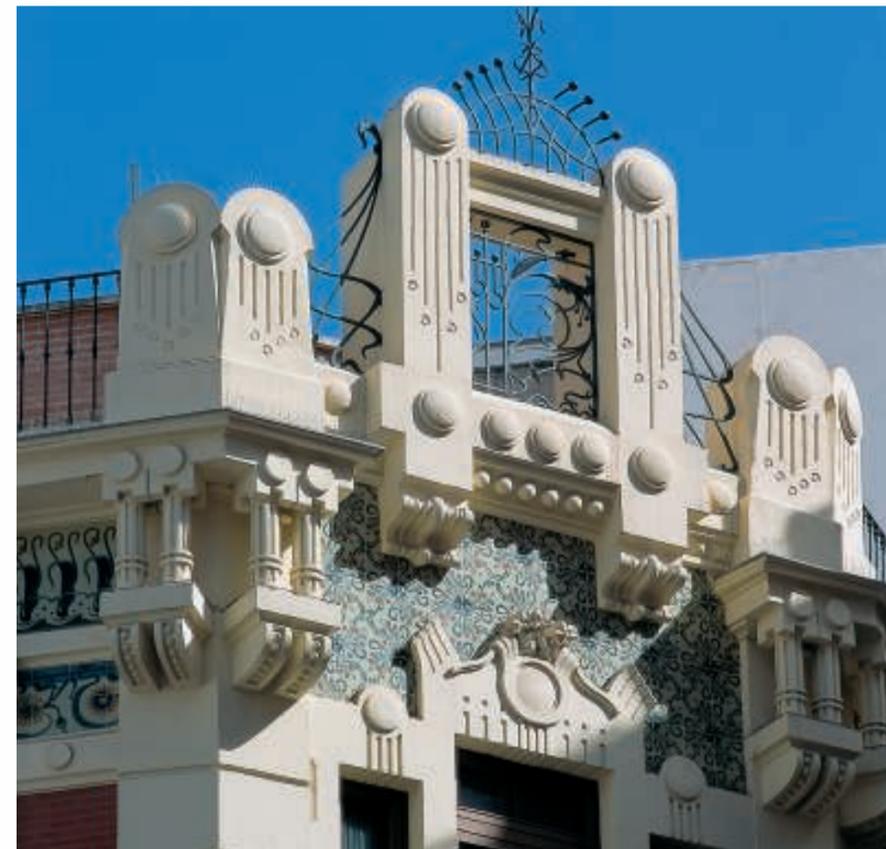
CUMPLE

**ACCESIBILIDAD**

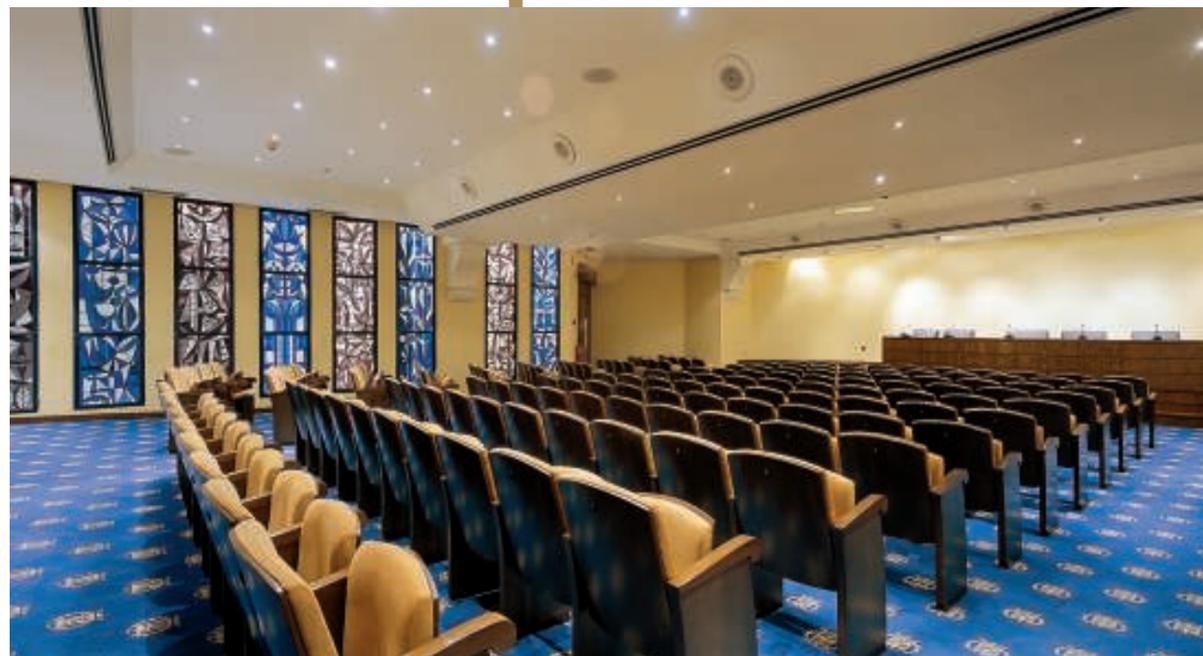
UMBRAL	NO. ESCALÓN DEL UMBRAL CON MÁS DE 12 cm
PUERTAS	SI
RAMPAS	SI
DESNIVELES	SI
ASCENSORES	SI

**ACTUACIONES DE MEJORA O REPARACIÓN DEL EDIFICIO REALIZADAS**

Rehabilitación de fachada









# Gran Hotel de Cartagena

C/ JARA, Nº 1. 30201 - CARTAGENA

## PREMIO REGIONAL

PROPIEDAD

PROMOTOR DE LA RESTAURACIÓN

CONSTRUCTOR DE LA RESTAURACIÓN

ARQUITECTO DE LA RESTAURACIÓN

APAREJADOR O ARQUITECTO TÉCNICO DE LA RESTAURACIÓN

PROMOTOR (CONSTRUCCIÓN INICIAL)

ARQUITECTO (CONSTRUCCIÓN INICIAL)

ADMINISTRADOR DE FINCAS

## Edificios Uso Comercial

C. P. EDIFICIO GRAN HOTEL

C. P. EDIFICIO GRAN HOTEL. SOCIEDAD DEL CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA S.A.

PEGIRO, S.L.

JORGE SILJESTRÖM TORRES

FRANCISCO JAVIER AYALA LÓPEZ

CELESTINO MARTÍNEZ VIDAL

VICTOR BELTRÍ Y ROQUETA

JUAN JOSÉ PEDREÑO MUÑOZ-DELGADO

**PREMIO REGIONAL** Por haber servido a tres usos tan distintos como la hostelería, la vivienda y el comercio, en su última etapa, con plenitud de capacidad operativa al tiempo que se convertía en uno de los principales contribuidores a la personalidad de la ciudad departamental.

*“En la confluencia de las calles Jara y del Aire comenzó a construirse en 1909, bajo la dirección de Tomás Rico, este edificio que se concluiría en 1916 por Víctor Beltrí, quien se hizo cargo de las obras tras el fallecimiento de aquél en 1911. Ha sido considerado como la obra más representativa del modernismo en Cartagena y en la Región de Murcia, y probablemente la obra maestra de Beltrí.*

*Se caracteriza el edificio por su gran verticalidad y su recargada decoración con motivos florales, guirnaldas y flores talladas en piedra, de gran barroquismo, a base de aportaciones personales del autor y modelos de origen vienés y francés, muy visibles en la última planta. Destacan de este emblemático edificio su acertada inserción en la trama urbana de la ciudad, siendo uno de los puntos arquitectónicos de referencia en el paisaje cartagenero. A ello ayuda su ubicación en una esquina muy cerrada, donde el edificio emerge con su rotonda rematada con una hermosa cúpula, como la proa de un barco gigante.*

*Fue declarado Monumento Histórico Artístico de carácter local, con fecha de 23 de diciembre de 1976. El 2 de julio de 1984 le fue incoado expediente para su declaración como Bien de Interés Cultural.*

*Aunque actualmente sólo queda de la obra original la fachada, su aspecto es magnífico tras la reciente restauración a la que fue sometido. La parte baja la ocupan dos bancos y el interior es un centro comercial”.*

**Guillermo Cegarra Beltrí**  
Autor del libro “Víctor Beltrí y Roqueta”, editado conjuntamente por el Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia, Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de la Región de Murcia y la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la Región de Murcia.

Destacar en este edificio el empeño en la labor de los propietarios por la recuperación y conservación del mismo, lo que contribuye al magnífico estado en que se encuentra tanto la fachada como la cubierta.



#### MEMORIA TÉCNICA

AÑO DE FINALIZACIÓN DE LA OBRA	1910
AÑO DE LA ÚLTIMA INTERVENCIÓN IMPORTANTE EN EL EDIFICIO	2001
Nº PLANTAS DEL EDIFICIO (SIN INCLUIR SÓTANO)	6
TOTAL DE m <sup>2</sup> CONSTRUIDOS DEL EDIFICIO	3.190
EMPLAZAMIENTO	EN ESQUINA
SE HA PODIDO ACCEDER AL PROYECTO	NO
CATALOGACIÓN B.I.C. (BIEN DE INTERÉS CULTURAL)	SI. 1984

#### DESCRIPCIÓN TÉCNICA

##### ELEMENTOS

TIPO

##### FACHADA

##### ELEMENTOS CONSTITUYENTES

APLACADOS	PLAQUETA VIDRIADA
ZÓCALO	MÁRMOL

##### ELEMENTOS SALIENTES

BALCONES	
CORNISAS	
BARANDILLAS	HIERRO
CARPINTERÍA EXTERIOR	MADERA

##### CUBIERTA

PLANA	NO TRANSITABLE
TIPO CUBRICIÓN	LÁMINA ASFÁLTICA AUTOPROTEGIDA
SUMIDEROS	PVC
JUNTAS	ELASTÓMERO

##### INSTALACIONES

ASCENSORES	SI
AIRE ACONDICIONADO	SI
GAS CIUDAD	NO
PROTECCIÓN INCENDIOS	SI

##### ZONAS COMUNES

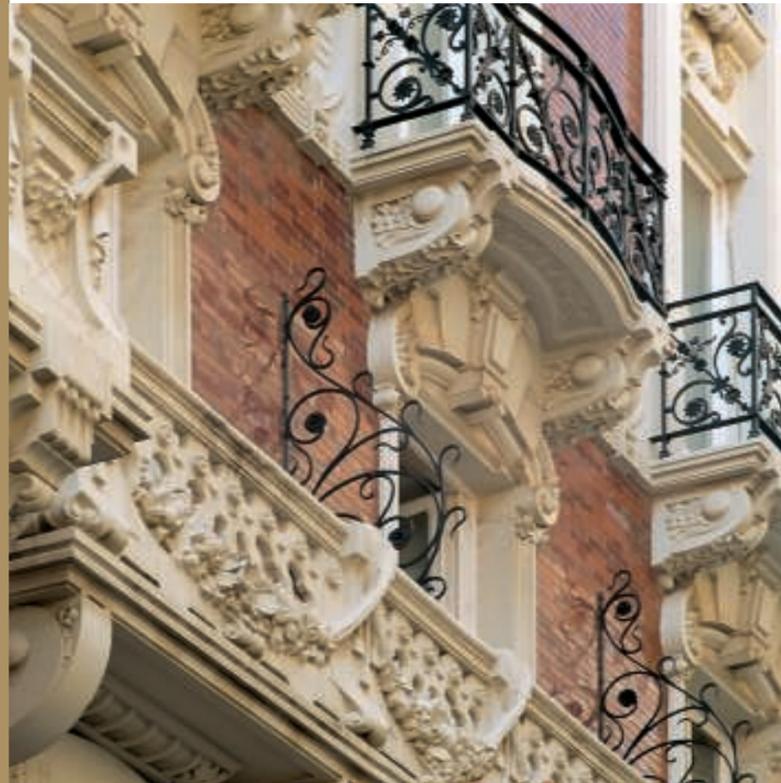
CUMPLE

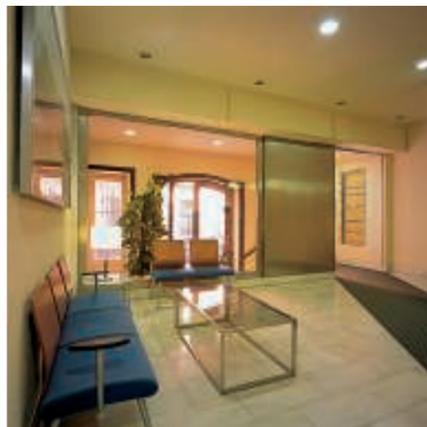
ACCESIBILIDAD	
UMBRAL	NO
PUERTAS	SI
ASCENSORES	SI
DESNIVEL	NO. HAY QUE SALVAR UN TRAMO DE ESCALERA PARA LLEGAR AL ASCENSOR

##### ACTUACIONES DE MEJORA O REPARACIÓN DEL EDIFICIO REALIZADAS

Rehabilitación interior por cambio de uso y limpieza de la fachada  
Restauración de fachada









# Casa Pedreño

## Sede de Cajamurcia en Cartagena

### MENCIÓN

PROPIEDAD

PROMOTOR

CONSTRUCTOR

ARQUITECTO DE LA RESTAURACIÓN

APAREJADOR O ARQUITECTO TÉCNICO DE LA RESTAURACIÓN

ARQUITECTO DE LA CONSOLIDACIÓN DE FACHADA

APAREJADOR O ARQUITECTO TÉCNICO DE LA CONSOLIDACIÓN DE FACHADA

PROMOTOR DEL PROYECTO ORIGINAL

ARQUITECTO ORIGINAL

PLAZA DEL ICUE, S/N. 30201 - CARTAGENA

### Edificios Uso Comercial

CAJA DE AHORROS DE MURCIA

CAJA DE AHORROS DE MURCIA  
CONSTRUCCIONES MARCON, S.A.

JOSEPH MARTORELL CODINA,  
ORIOI BOHIGAS GUARDIOLA,  
DAVID MACKAY Y LLUIS PAU

JESÚS MARTÍN POVEDA  
Y ANÍBAL TORREGROSA CHORRO  
FRANCISCO J. SÁNCHEZ MEDRANO  
MANUEL PAREDES CAMPILLO

ANDRÉS PEDREÑO  
CARLOS MANCHA ESCOBAR

MENCIÓN Por la nobleza de su imagen conservada como hito referencial de la ciudad.



*“Se construyó, entre 1872 y 1875, por el arquitecto Carlos Mancha Escobar en la confluencia de las calles del Carmen y Jabonerías, en pleno centro de la ciudad y en el eje principal calle del Carmen-Puertas de Murcia.*

*De estilo ecléctico, su fachada presenta elementos de la arquitectura clásica y se articula en cuatro cuerpos y un ático, y tres ejes. La solución constructiva empleada es el ladrillo visto en dos de las cuatro plantas de la que consta. En las inferiores, la solución adoptada es el aplacado de piedra natural.*

*La rica decoración escultórica exterior fue realizada por el escultor Francisco Requena, quien también tuvo que ser el autor de la ornamentación del salón*

*de baile, decorado en estilo neoclásico con alternancia de blancos y dorados, que se conserva en su interior. Destacable es también la escalera de mármol blanco y tramo curvo que, junto al citado salón, son los únicos elementos originales que aún se mantienen de la residencia construida para el industrial Andrés Pedreño”. [www.ayto-cartagena.es](http://www.ayto-cartagena.es)*

La totalidad de la fachada presenta un aspecto impecable tras una reciente limpieza integral. La cubierta, plana transitable, conserva todos sus elementos singulares en perfectas condiciones, objetivo de la constantes labores de mantenimiento.

Cuenta con el expediente B.I.C. (Bien de Interés Cultural), por indiscutibles razones.

**MEMORIA TÉCNICA**

AÑO DE FINALIZACIÓN DE LA OBRA	1875. REFORMA EN 1991
AÑO DE LA ÚLTIMA INTERVENCIÓN IMPORTANTE EN EL EDIFICIO	2006
Nº PLANTAS DEL EDIFICIO (SIN INCLUIR SÓTANO)	4
TOTAL DE m² CONSTRUIDOS DEL EDIFICIO	1.632
EMPLAZAMIENTO	EN ESQUINA
ACCESO AL PROYECTO	NO AL ORIGINAL. SI A LA REFORMA
CATALOGACIÓN B.I.C. (BIEN DE INTERÉS CULTURAL)	SI

**DESCRIPCIÓN TÉCNICA**

**ELEMENTOS**

TIPO

**FACHADA**

**ELEMENTOS CONSTITUYENTES**

APLACADOS	PIEDRA NATURAL. PLANTAS 1 Y 2
FÁBRICA VISTA	LADRILLO CARAVISTA. PLANTAS SUPERIORES
ZÓCALO	PIEDRA NATURAL

**ELEMENTOS SALIENTES**

BALCONES	
IMPOSTAS	
CORNISAS	
BARANDILLAS	BALAUSTRADA PREFABRICADA
CARPINTERÍA EXTERIOR	HIERRO

**CUBIERTA**

PLANA	TRANSITABLE
ANTEPECHO	BALAUSTRADA DE ESCAYOLA
TIPO CUBRICIÓN	PAVIMENTO
SUMIDEROS	PVC
JUNTAS	ELASTÓMERO

**INSTALACIONES**

ASCENSORES	SI
AIRE ACONDICIONADO	SI
GAS CIUDAD	NO
PROTECCIÓN INCENDIOS	SI

**ZONAS COMUNES**

CUMPLE

**ACCESIBILIDAD**

UMBRAL	SI
PUERTAS	SI
ASCENSORES	SI

**ACTUACIONES DE MEJORA O REPARACIÓN DEL EDIFICIO REALIZADAS**

Consolidación y limpieza de fachada  
Impermeabilización de terraza









# Edificio Salzillo

## Sede de la CAM en Murcia

ESCUPTOR SALZILLO, Nº 7. 30001 - MURCIA

### MENCIÓN

PROPIEDAD

PROMOTOR

CONSTRUCTOR

ARQUITECTO

APAREJADOR O ARQUITECTO TÉCNICO

### Edificios Uso Comercial

CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRÁNEO

CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRÁNEO

BERNAL PAREJA S.A.

PEDRO PAN DA TORRE

DIEGO SOLER PINTADO,

DIEGO SOLER LAPUENTE

Y FRANCISCO LÓPEZ SOLER

**MENCIÓN** Habiéndosele apreciado sus cualidades intrínsecas, conservadas aún con el paso del tiempo, a pesar de su difícil observación por la estrechez de su entorno.

Este edificio del arquitecto Pedro Pan da Torre, data del año 1980. Consta de cuatro plantas, y se encuentra orientado al sureste, lo que le aporta una correcta iluminación.

Se encuentra situado en un enclave destacable, muy cercano a la Catedral y al Ayuntamiento de la ciudad.

La fachada resuelta mediante aplacado de piedra natural, en la planta baja, se caracteriza por su acceso, un hall de entrada exento, en la esquina. Esta además está decorada con piedra esculpida, lo que la realza. Las plantas superiores están tratadas con revestimiento continuo, concretamente estuco. Toda la fachada se encuentra bien conservada, al igual que la cubierta, cuyos elementos presentan muy buenas condiciones.

El interior sorprende con un patio interior, que le aporta al edificio singularidad por lo original de su contenido. También destacan numerosas salas y distribuidores con un ornamento de lo más sutil y elegante.



**MEMORIA TÉCNICA**

AÑO DE FINALIZACIÓN DE LA OBRA	1980
AÑO DE LA ÚLTIMA INTERVENCIÓN IMPORTANTE EN EL EDIFICIO	2002
Nº PLANTAS DEL EDIFICIO (SIN INCLUIR SÓTANO)	4
TOTAL DE m² CONSTRUIDOS DEL EDIFICIO	1.540
EMPLAZAMIENTO	EN ESQUINA
SE HA PODIDO ACCEDER AL PROYECTO	NO
CATALOGACIÓN B.I.C. (BIEN DE INTERÉS CULTURAL)	NO

**DESCRIPCIÓN TÉCNICA**

**ELEMENTOS**

TIPO

**FACHADA**

**ELEMENTOS CONSTITUYENTES**

APLACADOS	PIEDRA NATURAL. PLANTA BAJA
REVESTIMIENTO CONTINUO	ESTUCO. PLANTAS SUPERIORES
ZÓCALO	PIEDRA NATURAL

**ELEMENTOS SALIENTES**

IMPOSTAS	PIEDRA ARTIFICIAL
CORNISAS	PIEDRA ARTIFICIAL
CARPINTERÍA EXTERIOR	ALUMINIO

**CUBIERTA**

ZONA PLANA	NO TRANSITABLE
TIPO CUBRICIÓN	LÁMINA ASFÁLTICA AUTOPROTEGIDA
SUMIDEROS	PVC
JUNTAS	ELASTÓMERO

**ZONA INCLINADA**

TIPO CUBRICIÓN	TEJA
----------------	------

**INSTALACIONES**

ASCENSORES	SI
AIRE ACONDICIONADO	SI
GAS CIUDAD	NO
PROTECCIÓN INCENDIOS	SI

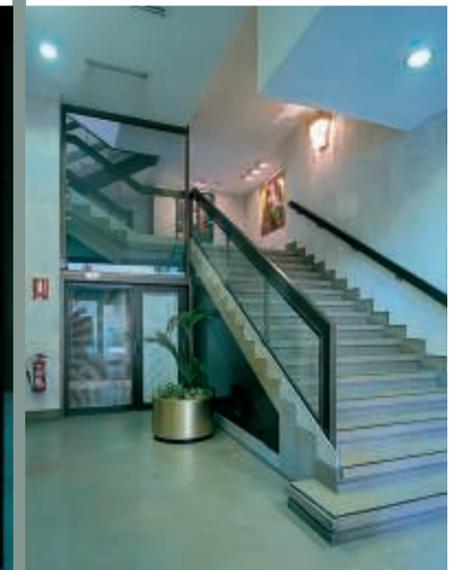
**ZONAS COMUNES**

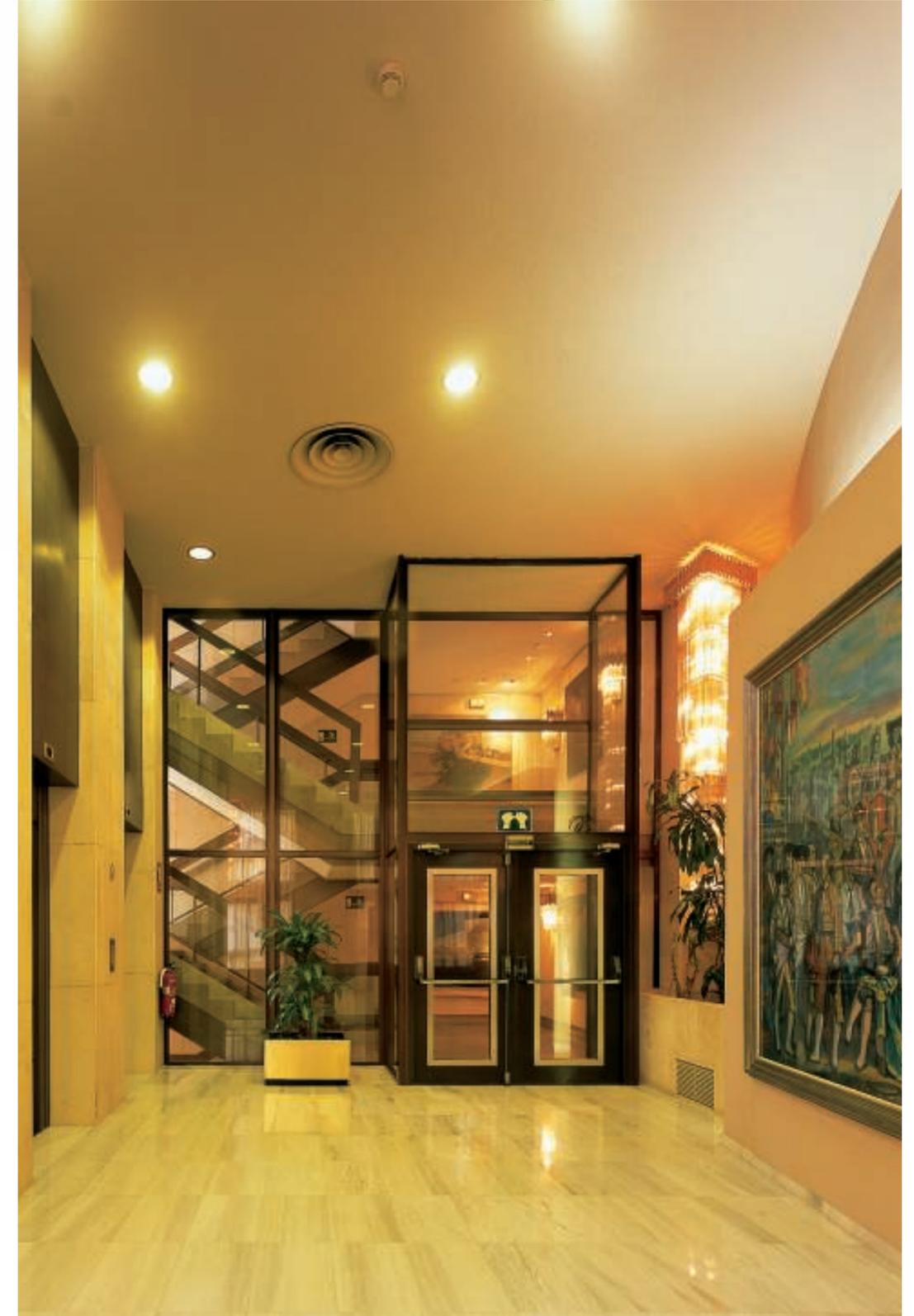
CUMPLE

**ACCESIBILIDAD**

UMBRAL	SI
PUERTAS	SI
ASCENSORES	SI







# Mercado Público de La Unión

PLAZA JOAQUÍN COSTA, S/N. 30360 - LA UNIÓN

## PREMIO REGIONAL

PROPIEDAD

PROMOTOR  
CONSTRUCTOR

ARQUITECTO

## Edificios de Otros Usos

AYUNTAMIENTO DE LA UNIÓN

AYUNTAMIENTO DE LA UNIÓN  
FRANCISCO RENTERO BIANQUI  
Y ANTONIO SOLER RODRÍGUEZ  
VICTOR BELTRÍ Y ROQUETA  
Y PEDRO CERDÁN MARTÍNEZ

**PREMIO REGIONAL** Por la voluntad explícita de la propiedad, coronada por el éxito, de mantener la materialidad del edificio para un uso versátil en un marco formal representativo de la mejor arquitectura e ingeniería del siglo XIX.

*“El antiguo Mercado Público de La Unión es, sin duda, una de las obras de arquitectura modernista más destacadas de toda la Región de Murcia. Está situado en una zona muy significativa de esta localidad, presidiendo una plaza ajardinada en la que se sitúa un monumento de bronce dedicado al minero.*

*Proyecto de 1901 del arquitecto catalán Víctor Beltrí, con dirección de obras, finalizadas en 1907, del ilustre arquitecto Pedro Cerdán, natural de Torre Pacheco, es actualmente sede de la oficina de turismo y del conocido Festival Internacional del Cante de las Minas.*

*Recuperado ya hace algunos años, siendo la reforma más importante la realizada por el arquitecto Pedro Antonio Sanmartín Moro en 1985. Hoy en día podemos admirar una de las obras cumbres del modernismo industrial de principios del siglo XIX, en la que se conjugan de forma original piedra, hierro y cristal, convirtiendo a este edificio en un emblema importante, no sólo del pasado minero y burgués de esta zona de la Región de Murcia, sino también de la historia de la arquitectura.*

*La distribución en planta consta dos naves desiguales en cuyo cruce se levanta la gran sombrilla metálica octogonal. En el exterior, materiales tradicionales, piedra artificial y muros de mampostería enfoscada rematados por pináculos con motivos vegetales. Puestos adosados con marquesinas. Reloj enaltecedor de la fachada. En el interior, la estructura de hierro y vidrio permite cubrir amplios espacios libres y favorece el aporte de luz natural.”*

**Guillermo Cegarra Beltrí**  
Autor del libro “Victor Beltrí y Roqueta”, editado conjuntamente por el Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia, Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de la Región de Murcia y la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la Región de Murcia).

El edificio está declarado Monumento Histórico Artístico por orden ministerial de marzo de 1975.



**MEMORIA TÉCNICA**

AÑO DE FINALIZACIÓN DE LA OBRA	1908
AÑO DE LA ÚLTIMA INTERVENCIÓN IMPORTANTE EN EL EDIFICIO	2006
Nº PLANTAS DEL EDIFICIO (SIN INCLUIR SÓTANO)	1
TOTAL DE m² CONSTRUIDOS DEL EDIFICIO	600
EMPLAZAMIENTO	AISLADO
SE HA PODIDO ACCEDER AL PROYECTO	NO
CATALOGACIÓN B.I.C. (BIEN DE INTERÉS CULTURAL)	SI. MONUMENTO

**DESCRIPCIÓN TÉCNICA**

**ELEMENTOS**

TIPO

**FACHADA**

**ELEMENTOS CONSTITUYENTES**

REVESTIMIENTO CONTINUO	PINTURA
JAMBAS	MAMPOSTERÍA
ZÓCALO	PIEDRA. EN NAVES LATERALES

**ELEMENTOS SALIENTES**

CORNISAS	
CARPINTERÍA EXTERIOR	MADERA EN VENTANAS METÁLICA EN CRISTALERAS

**CUBIERTA**

**INCLINADA**

TIPO CUBRICIÓN	CHAPA METÁLICA
----------------	----------------

**INSTALACIONES**

ASCENSORES	NO
AIRE ACONDICIONADO	NO
GAS CIUDAD	NO
PROTECCIÓN INCENDIOS	SI

**ZONAS COMUNES**

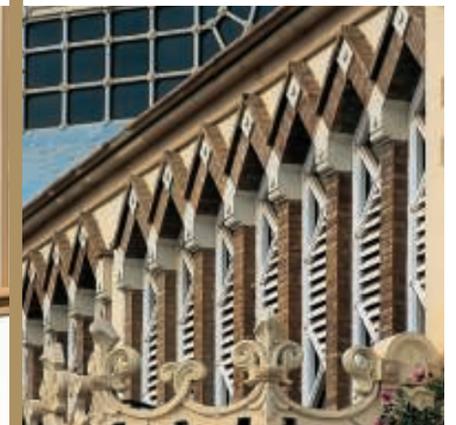
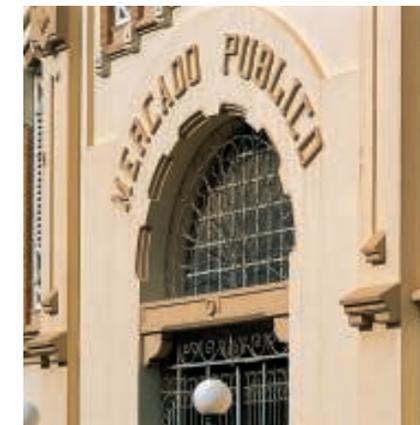
CUMPLE

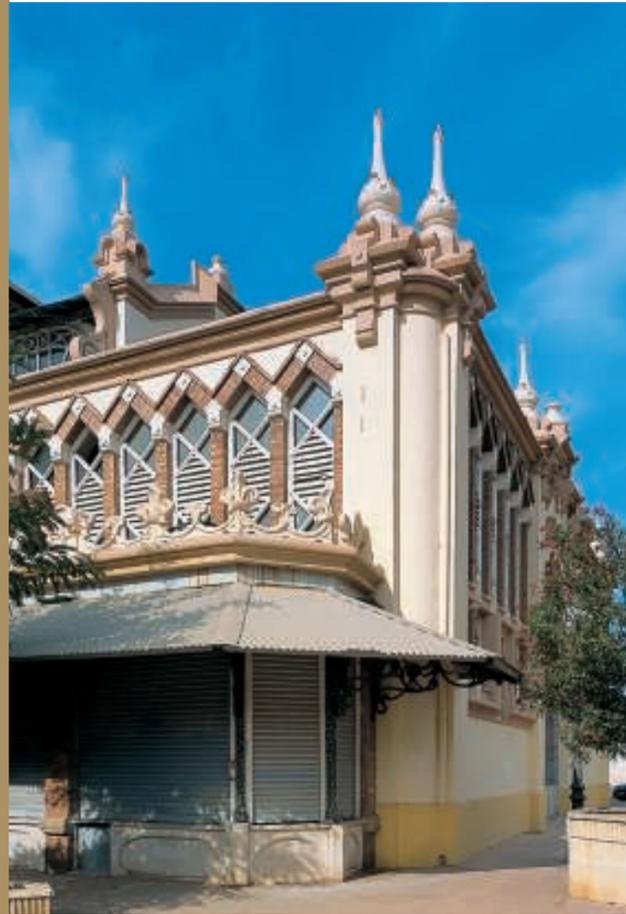
**ACCESIBILIDAD**

UMBRAL	NO
PUERTAS	SI

**ACTUACIONES DE MEJORA O REPARACIÓN DEL EDIFICIO REALIZADAS**

Acondicionamiento acústico
Reparación de fachada
Reparación de cubierta
Impermeabilización de cubierta
Cambio de pavimento







# Palacete Rural La Seda de Murcia

VEREDA CATALÁN. 30162 - SANTA CRUZ. MURCIA

## MENCIÓN

PROPIEDAD

PROMOTOR

ARQUITECTO DE LA RESTAURACIÓN

APAREJADOR O ARQUITECTO TÉCNICO DE LA RESTAURACIÓN

PROMOTOR DEL PROYECTO ORIGINAL

## Edificios de Otros Usos

FRANCISCO FUENTES HUERTAS

FRANCISCO FUENTES HUERTAS  
ABELARDO YAÑEZ GESTOSO  
JOSÉ HERNÁNDEZ BARCELÓ  
DON JOSÉ OLIVER (1695)

**MENCIÓN** Por la exquisitez del cuidado en la recuperación de la construcción y su entorno inmediato.

*“Esta bellísima edificación, ubicada en plena huerta murciana, obtiene su esplendor de siglos pasados para, paulatinamente, ir cayendo en el abandono que le convirtió en un caserón semirruinoso. Por suerte, y tras la realización de obras de gran envergadura, restauración y rehabilitación, tanto exterior como interior, podemos disfrutar hoy de este admirable edificio.*

*La construcción que ha tenido varios usos a lo largo de su historia tricentenaria, se ha ido adaptando a las necesidades específicas del uso al que se destinaba en cada momento. Contaba originariamente con dos cuerpos rectangulares unidos entre sí. Una ampliación, a principios de siglo XIX, consiguió un singular edificio de cuatro plantas que nos recuerda a las masías catalanas.*

*Sus dimensiones son las de un palacete, pues cuenta con treinta y seis balcones y más de sesenta ventanas, proyectando el vértice de las cubiertas sobre la fachada principal.*

*Los materiales de construcción que lo componen son sillares de piedra en la obra más antigua y mampostería y ladrillo de barro cocido en el resto. En su planta baja, las bóvedas de ladrillo ponen en relieve el buen hacer de los artesanos. En la parte superior las cubiertas son de teja curva, con un torreón y un mirador.*

*En las fachadas ha sido preciso reponer balcones y cartelas murcianas del siglo XIX. En el estudio previo a la rehabilitación afloró en el patio, el edificio primitivo.*

*Esta edificación se ha unido a la ampliación de principios del XIX mediante unas galerías que comunican entre sí los dos cuerpos. Cuenta en su parte central con una bella escalera que une las cuatro plantas, el torreón y el mirador.”*  
[www.sureste.net](http://www.sureste.net)

Es de agradecer el empeño y mimo puesto por los propietarios en la recuperación y mantenimiento de este privilegiado lugar, debido a que con su esfuerzo y dedicación favorecen el enriquecimiento arquitectónico y cultural de la Región, poniéndolo al alcance de todo el mundo, por su uso actual como restaurante.



**MEMORIA TÉCNICA**

AÑO DE FINALIZACIÓN DE LA OBRA	1992
AÑO DE LA ÚLTIMA INTERVENCIÓN IMPORTANTE EN EL EDIFICIO	1992
Nº PLANTAS DEL EDIFICIO (SIN INCLUIR SÓTANO)	4
TOTAL DE m <sup>2</sup> CONSTRUIDOS DEL EDIFICIO	3.700
EMPLAZAMIENTO	AISLADO
SE HA PODIDO ACCEDER AL PROYECTO	SI
CATALOGACIÓN B.I.C. (BIEN DE INTERÉS CULTURAL)	SI. 1975

**DESCRIPCIÓN TÉCNICA**

**ELEMENTOS**

TIPO

**FACHADA**

**ELEMENTOS CONSTITUYENTES**

FÁBRICA VISTA	LADRILLO CARAVISTA
VENTANAS Y HUECOS	LADRILLO CARAVISTA
DINTÉLES	LADRILLO CARAVISTA
JAMBAS	LADRILLO CARAVISTA
ZÓCALO	MAMPUESTO ORDINARIO

**ELEMENTOS SALIENTES**

BALCONES	
IMPOSTAS	
CORNISAS	
ALEROS	
BARANDILLAS	HIERRO FORJADO
CARPINTERÍA EXTERIOR	MADERA

**CUBIERTA**

**INCLINADA**

TIPO CUBRICIÓN	TEJA CURVA
----------------	------------

**INSTALACIONES**

ASCENSORES	NO
AIRE ACONDICIONADO	SI
GAS CIUDAD	NO
PROTECCIÓN INCENDIOS	SI

**ZONAS COMUNES**

CUMPLE

**ACCESIBILIDAD**

UMBRAL	NO
PUERTAS	SI
RAMPAS	NO
DESNIVELES	SI
ASCENSORES	NO

**ACTUACIONES DE MEJORA O REPARACIÓN DEL EDIFICIO REALIZADAS**

Consolidación de estructura
Consolidación y Reposición de pavimentos
Limpieza de fachadas y arreglo de balcones
Restauración de artesanados
Pintura Interior









# D. Juan Carlos Molina Gaitán

PREMIO ESPECIAL

Labor Profesional

Juan Carlos Molina Gaitán, natural de Murcia, estudió Arquitectura Técnica en la Escuela de Granada donde se tituló en 1978. Es además licenciado en Filosofía y Letras en la especialidad de Arte, por la Universidad de Murcia desde 1992 y Master de Restauración Patrimonial por la Universidad Politécnica de Cartagena, realizando los estudios de doctorado en Arquitectura y Urbanismo por la misma Universidad.

El gran interés que siente por la conservación del Patrimonio Histórico, le ha llevado a encaminar su actividad profesional, en la medida que le ha sido posible, en esta dirección, dedicando gran parte de su vida como arquitecto técnico, al área de la restauración, tanto en el ejercicio libre de la profesión, como en los años en que trabajó como funcionario de la Comunidad Autónoma, dentro del Servicio de Patrimonio de la Consejería de Cultura.

Perteneció al Consejo Asesor de Patrimonio Histórico de la Región de Murcia y en la actualidad es miembro del Comité Nacional Español del Centro Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS) desde 1991, así como del Observatorio Español del Patrimonio desde su fundación. Pertenece además al Centro Internacional para la Conservación del Patrimonio (CICOP). Fue gestor y director del Master de Restauración del Patrimonio Histórico organizado por la Universidad Politécnica de Cartagena en colaboración con los Colegios de Arquitectos y Arquitectos Técnicos, en 2003 y ha participado, por otra parte, en diferentes seminarios, conferencias y mesas redondas relacionadas sobre este tema.

Entre las numerosas intervenciones realizadas a lo largo de sus más de veinticinco años de ejercicio profesional destacaremos las más significativas direcciones de obras en materia de restauración y rehabilitación:

- Restauración del castillo de San Juan de los Terreros. Pulpi (Almería). 1982.
- Diversas obras en el castillo de Vélez Blanco (Almería). 1983-1999.
- Rehabilitación del Teatro Vico. Jumilla. 1985.
- Restauración de la iglesia de San Juan de Dios. Murcia. 1985.
- Restauración del Martillo del Palacio Episcopal. Murcia. 1986-1988.
- Restauración parcial de la iglesia de San Juan Bautista. Murcia. 1985-2002.
- Diversas intervenciones en la iglesia Catedral de Murcia. 1986-2006.
- Diferentes actuaciones en el convento y en la iglesia de Las Anas. Murcia. 1987-1993.
- Restauración del palacio de Las Balsas. Murcia. 1987.

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 y Arquitectos Técnicos.

- Restauración y rehabilitación de la iglesia de Verónicas. Murcia. 1988-1889. Premio de restauración.
- Rehabilitación de la Casa de Administración del Embalse de Santomera. Murcia. 1993-1995. Premio de arquitectura.
- Diversas obras en el convento de Santa Clara. Murcia. 1993-1994.
- Restauración de la Facultad de Derecho. Murcia. 1993-1996.
- Obras de restauración y rehabilitación del Ayuntamiento de Cartagena. 1996-2006.
- Restauración de la iglesia parroquial de Algezares. 1996-1997.
- Restauración de la Casa Pintada de Mula. Murcia. 1997-2000. Premio de restauración.
- Restauración de la iglesia de la Asunción de Moratalla. 1998-2000. Premio de restauración.
- Diferentes intervenciones en el Casino de Murcia. 1999-2002.
- Restauración de la ermita de San Roque en Cobatillas. Murcia. 2001-2002. Premio de restauración.
- Restauración del Fuerte de Navidad de Cartagena. (En fase de ejecución) 2005.
- Restauración de la Casa del Pino. Santo Ángel (Murcia). (En fase de ejecución) 2006.









# Anexo técnico

## Introducción

En esta segunda edición de los Premios de Calidad en la Edificación de la Región de Murcia, se ha realizado un análisis técnico sobre el éxito de las soluciones constructivas y las patologías más frecuentes que ha concluido en el estudio que presentamos a continuación.

El planteamiento del mismo responde al objetivo de divulgación de aquellas soluciones adoptadas en edificios con una antigüedad mayor de quince años, que han soportado el paso del tiempo sin alterar sus prestaciones y con costos de mantenimiento razonables, frente a las patologías que se han manifestado con mayor asiduidad en algunos elementos del edificio, que servirán como una llamada de atención al presente para lograr que los nuevos edificios respondan a los máximos parámetros de calidad.

El mencionado análisis se ha realizado sobre una población de edificios que cumpliera el parámetro de antigüedad anteriormente citado. Entre los edificios que hemos tomado para realizar este estudio, se hayan los candidatos a estos II Premios y otros que hemos seleccionado adicionalmente, que en su conjunto forman una amplia muestra de diferentes tipologías constructivas, situación, etc.

Las conclusiones de este análisis que podrán leer al final de este Anexo Técnico, apoyan o refuerzan si cabe los resultados de otros estudios anteriores sobre la materia.

Con este análisis, se pretende por tanto, el acercamiento de manera lo más directa posible a la realidad de los edificios de nuestro entorno, resaltando lo admirable de ellos y señalando, por otra parte, los problemas que les afectan.

## 1. Éxito de las soluciones constructivas

La siguiente tabla muestra las soluciones constructivas empleadas en los edificios estudiados, tanto en fachada como en cubierta. Están ordenadas por la frecuencia en la que se presentan, y junto a ella aparece un índice, "Éxito", que señala el porcentaje de los casos en los que determinada solución ha funcionado correctamente sin ocasionar patologías. Son algunos de estos casos los que exponemos a continuación, en los que queda patente la ineludible "simbiosis" de diseño-ejecución-mantenimiento, cuyo concepto desarrollamos en el apartado de conclusiones. Ello es estimable con el paso del tiempo, ya que se trata en todos los casos de edificios de más de veinte años.

### FACHADA

#### PAÑO CIEGO

SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA	% CASOS ESTUDIADOS	% ÉXITO
FÁBRICA VISTA	38	23
APLACADOS	29	29
REVESTIMIENTO CONTINUO	29	29
HORMIGÓN VISTO	4	100
<b>ZÓCALO</b>		
APLACADOS	50	34
SIN ZÓCALO*	38	43
MAMPUESTO ORDINARIO	6	100
GRANITO	6	100

### CUBIERTA

SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA	% CASOS ESTUDIADOS	% ÉXITO
PLANA TRANSITABLE	42	13
INCLINADA	32	83
PLANA NO TRANSITABLE	26	40

\* Continuidad de la solución del paño ciego

**LOCALIZACIÓN FACHADA-Paño ciego**

#### SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

FÁBRICA VISTA



APLACADO PIEDRA NATURAL



APLACADO PLAQUETA VIDRIADA



HORMIGÓN VISTO



**LOCALIZACIÓN FACHADA-Zócalo**

APLACADO PIEDRA NATURAL



**LOCALIZACIÓN CUBIERTA-Plana Transitable**

PAVIMENTO: BALDOSA CERÁMICA  
 SUMIDERO: PVC  
 JUNTA DE DILATACIÓN: ELASTOMÉRICA  
 ANTEPECHO: FÁBRICA DE LADRILLO  
 REVESTIDO CON PINTURA Y ENREJADO METÁLICO



**LOCALIZACIÓN** **CUBIERTA**  
-Plana No Transitabile

ELEMENTO DE CUBRICIÓN: LÁMINA ASFÁLTICA AUTOPROTEGIDA  
SUMIDERO: PVC  
JUNTA DE DILATACIÓN: ELASTOMÉRICA  
ANTEPECHO: FÁBRICA DE LADRILLO  
REVESTIDO CON PINTURA Y ENREJADO METÁLICO



**LOCALIZACIÓN** **CUBIERTA-Inclinada**

ELEMENTO DE CUBRICIÓN: TEJA DE CAÑÓN



La solución constructiva más empleada en los paños ciegos de fachada de los edificios estudiados es la fábrica de ladrillo visto, usándose en un 38% de los casos, más de una tercera parte del total. Es sin duda, la solución más extendida en los edificios de la Región, por los buenos resultados que ofrece y el ahorro que supone tanto económico como de ejecución, ya que no necesita un revestimiento de acabado, y a la larga, no requiere de un mantenimiento muy dedicado. A pesar de esto, el índice de éxito de la fábrica vista en los edificios a estudio no es muy elevado, 23%. Ello se debe a que la mayoría de patologías encontradas en esta solución son derivadas de un incorrecto acabado de algunos elementos, sobre todo en los de coronación del paño ciego, es decir, por motivos ajenos al ladrillo visto, siendo las patologías que afectan directamente a este material (eflorescencias) de carácter muy puntual.

Tanto los aplacados, como los revestimientos continuos aparecen en el mismo porcentaje, en un 29% de los casos, y aunque también suelen funcionar bien como solución constructiva, el resultado no es tan satisfactorio como en la fábrica vista. Concretamente, el aplacado requiere una ejecución más compleja, y resiste de manera menos eficaz el paso del tiempo, puesto que la piedra, ya sea artificial o natural, se ve más afectada por los factores externos, sobre todo los agentes contaminantes. Por su parte, el revestimiento, en el que la solución más extendida en los edificios estudiados es la pintura sobre revoco, requiere de un mantenimiento muy preciso, teniendo la pintura una corta vida útil.

El hormigón visto, aunque no aparece de manera muy representativa, en un 4% de los casos, no ha presentado ninguna patología como solución constructiva, aunque su elevado coste y su característica apariencia lo han limitado a tipologías de uso muy concretas, como edificios industriales y comerciales.

En cuanto a la parte baja del cerramiento, la solución más usual son los aplacados, ya que aparecen en la mitad de los edificios del estudio. Predominan los de piedra natural, que además dan mejores resultados que los de piedra artificial.

En más de la tercera parte de los casos, con un 38%, aparece la solución de paño ciego conti-

nuo sin zócalo, es decir que se usa la misma solución constructiva en la totalidad del cerramiento. A pesar de que el índice de éxito es elevado, 43%, cabe señalar que en el caso de la fábrica vista el resultado es muy declinable, debido que el ladrillo es frágil ante las constantes erosiones mecánicas que sufre esta zona de la envolvente del edificio.

La cubierta plana transitable aparece con mayor frecuencia que el resto, en un 42% de los casos. Es 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. El mayor inconveniente que presentan es la necesidad de un correcto 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. Eso se suma a la importancia de un mantenimiento constante (limpieza y revisión periódica). Por ello, presenta bajo índice de éxito con un 13%, frente a la cubierta inclinada con un 40% de casos sin patologías. Esta 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 el punto medio queda la cubierta plana no transitable, cuyo material de terminación, que permite un amplio abanico de soluciones, desde la grava ligera hasta láminas autoprotegidas, no requiere de un mantenimiento tan dedicado como en el caso de las cubiertas transitables, pero sí que precisa una reposición o refuerzo de zonas concretas cada cierto tiempo.

## 2. Patologías ordenadas por frecuencia y localización

A continuación se enumera la totalidad de patologías encontradas en función de la situación en el edificio, las específicas de fachada y posteriormente, las de cubierta. Por último, un porcentaje global, independiente de la situación, para poder definir las, dando ejemplos en cada caso.

### FACHADA

ORDEN	PATOLOGÍA	%
1	DEGRADACIÓN DEL MATERIAL	36
2	MANCHAS	35
3	DESPRENDIMIENTOS	10
4	FISURAS	6
5	GRAFFITI	6
6	GRIETAS	5
7	ORGANISMOS	2

### CUBIERTA

ORDEN	PATOLOGÍA	%
1	DEGRADACIÓN DEL MATERIAL	35
2	FISURAS	23
3	SUCIEDAD	12
4	ORGANISMOS	11
5	MANCHAS	11
6	GRIETAS	8

### FACHADA Y CUBIERTA

ORDEN	PATOLOGÍA	%
1	DEGRADACIÓN DEL MATERIAL	37
2	MANCHAS Y EFLORESCENCIAS	29
3	FISURAS	10
4	DESPRENDIMIENTOS	8
5	GRIETAS	5
6	GRAFFITI	4
7	ORGANISMOS	4
8	SUCIEDAD	3

### 2.1. DEGRADACIÓN DEL MATERIAL

Es la patología más frecuente en los edificios estudiados, tanto en fachada afectando a un 36% de los casos, como en cubierta, a un 35%.

Es una de las causas por las que el material que confiere el acabado de la fachada puede resultar afectado y perder sus características originales. Esta modificación de su configuración puede manifestarse a través de:

#### A) Erosión

Este efecto se produce por la agresión de condiciones climatológicas extremas (viento y lluvia) y por el desgaste de las zonas bajas de los edificios a causa de la acción del hombre o de los animales. Se trata de una degradación progresiva que puede dar lugar a la destrucción total del elemento erosionado, y se puede presentar en cualquier material, ya sea pétreo, cerámico, revestimiento continuo...

#### LOCALIZACIÓN FACHADA-Zócalo

#### SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA

FÁBRICA VISTA (Parte inferior del paramento continuo en planta baja, sin zócalo).



PIEDRA NATURAL



LOCALIZACIÓN CUBIERTA-Pavimento

BALDOSA



La erosión es, de los tipos de degradación del material, el más complejo de evitar. Esto se debe a que afecta a las zonas más expuestas de la envolvente del edificio.

En el caso de las fachadas se da en la parte inferior del cerramiento: zócalos y escalones de acceso al edificio. En ellos es independiente el material que se emplee, ya que todo material se ve afectado en cierto modo por las fuertes agresiones a la que está sometida esta zona. Aun así hay materiales que resultan mejor que otros en dicha zona crítica, como el mampuesto ordinario, que es la solución que mejor ha funcionado de los edificios estudiados. Tampoco podemos olvidar la importancia del mantenimiento, mediante limpieza periódica de la zona y tratamientos de protección de las superficies.

En el caso de la cubierta, la erosión afecta mayoritariamente al pavimento y a los encuentros entre elementos o puntos singulares. Es este elemento el más expuesto a variaciones extremas de temperatura, y la acción y desgaste progresivo tanto de la lluvia como el viento. Tanto en cubiertas transitables como en no transitables (en este caso el elemento afectado sería la lámina autoprotegida), el mantenimiento requiere la reposición del material de cubierta más externo (baldosas o lámina autoprotegida, en cada caso), transcurridos ciertos años.

#### B) Disgregación

Consiste en la separación de los componentes de un material. Con la acción continuada de los agentes contaminantes, excrementos de aves, agua de lluvia, etc., un material puede sufrir un cambio en su composición química, que transforme el material que une los componentes en uno nuevo, que ya no cumple esta función. En consecuencia, el material pierde parte de las partículas que lo componen, y se convierte en un material débil y vulnerable.

#### LOCALIZACIÓN FACHADA-Zócalo

#### SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA

REVESTIMIENTO CONTINUO: PINTURA



**LOCALIZACIÓN FACHADA-Jardineras (voladizo)**

**FÁBRICA VISTA**



Esta patología solo se ha dado en fachada. Y en la mayoría de los casos, la disgregación ha afectado a revestimientos continuos, principalmente la pintura sobre revoco. La causa más extendida es el inadecuado mantenimiento, totalmente incompatible con los requerimientos de esta solución de fachada: reposición periódica, por la corta vida útil de la pintura. En el ejemplo de la foto primera, otro posible motivo es, además, la presencia de humedad por capilaridad en el zócalo.

En el caso de la fábrica vista (foto 2), suponemos que se trata de piezas defectuosas cuya composición no cumple con los requisitos de calidad exigidos a todo material, debido a que aparece en piezas muy concretas y que el resto está en perfecto estado.

**C) Corrosión**

Fenómeno que afecta a elementos metálicos. Surge en ambientes húmedos y con presencia de oxígeno.

Existen una serie de agentes que aceleran el proceso de corrosión, como son los gases contaminantes presentes en la atmósfera y procedentes de la industria o de la combustión de carburantes, de la salinidad en zonas costeras o de otros materiales agresivos.

**LOCALIZACIÓN FACHADA-Hueco**

**SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA**

**JAMBAS METÁLICAS**



**LOCALIZACIÓN FACHADA-Rampa de acceso**

**ELEMENTOS FIJACIÓN DE BARANDILLA**



**LOCALIZACIÓN FACHADA-Voladizo**

**BARANDILLA METÁLICA**



**LOCALIZACIÓN FACHADA-Zócalo**

**PANEL DE COMPOSITE**



En la mayoría de los casos en los que se ha detectado esta patología, las causas se deben principalmente a dos motivos. Por un lado la incompatibilidad del material (elementos metálicos) con la situación a la que están expuestos (ambientes muy húmedos), en los que la protección superficial del material es insuficiente para hacer frente a la corrosión. Por otro lado, un deficiente mantenimiento de dichos elementos.

**D) Pudrición**

Lesión consistente en la destrucción progresiva de elementos de madera, debida a los agentes de tipo orgánico, como insectos y hongos, que se desarrollan en presencia de humedad.

**LOCALIZACIÓN: FACHADA-Hueco**

**SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA**

**CARPINTERÍA DE MADERA**



En los edificios estudiados solo se ha observado un caso de esta patología. Se trata de la carpintería de un escaparate en un bajo comercial, el cual estaba en desuso, por lo que la causa de la pudrición es el nulo mantenimiento del material que requiere de un tratamiento muy específico al estar situado al exterior.

**2.2. MANCHAS Y EFLORESCENCIAS**

Representa a un 29% de los casos en la clasificación global de patologías. Concretamente, en fachada afecta a un 35% de los casos siendo la segunda patología más frecuente, mientras que en cubiertas, se encuentra en quinto lugar, afectando a un 11%, y en zonas muy puntuales, que no precisan mención.

**Manchas:**

Las manchas son el resultado del ensuciamiento de la fachada y de la presencia de humedad. Generalmente se trata de partículas contaminantes procedentes de:

- Polvo atmosférico.
- Tránsito rodado.
- Calefacciones.
- Industrias.

A pesar de que la suciedad no es en sí una lesión, si altera el aspecto de la fachada, y se distribuye sobre ella de diferentes modos. Según sea la causa originaria:

- La acción combinada de lluvia y viento ocasiona una distribución desigual de la suciedad en la fachada.
- Ensuciamiento por degradación de otros elementos de la fachada, como los regueros debidos a la corrosión de elementos metálicos.

**LOCALIZACIÓN FACHADA-Antepecho**

**SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA**

**FÁBRICA VISTA**



**LOCALIZACIÓN FACHADA-Paño ciego**

**FACHADA VENTILADA REVESTIDA CON PANELES DE COMPOSITE**



**LOCALIZACIÓN FACHADA-Paño ciego**

**APLACADO PIEDRA ARTIFICIAL**



En este caso la aparición de manchas en el cerramiento se debe a diferentes motivos. En concreto, las causas en los casos estudiados son principalmente:

- Incorrecto diseño o defectos en ejecución de determinados elementos, omitiendo los prin-

**LOCALIZACIÓN FACHADA-Paño ciego**

**SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA**

**FÁBRICA VISTA**



**LOCALIZACIÓN FACHADA- Zócalo**

**APLACADO DE PIEDRA NATURAL**



Los dos casos que se muestran en las fotos son los únicos observados en los edificios estudiados que responden a esta patología: eflorescencias. Las causas que pueden haber originado dicha lesión pueden deberse a distintos motivos. En el caso de la fábrica vista, la aparición de eflorescencias en piezas de ladrillo muy concretas hace pensar que se trate de piezas defectuosas, cuyas características no se ajusten a las exigidas en el control de calidad o también pueden proceder del mortero de agarre. En el aplacado del zócalo, el motivo es la presencia de humedad por filtración procedente del terreno, que afecta a la totalidad del muro de carga revestido por el aplacado (la humedad también afecta al intradós del muro, la pared del sótano, el cual fue visitado).

**2.3. FISURAS Y GRIETAS**

Las fisuras suponen la segunda patología más frecuente en cubierta, en un 23% de los casos frente a un 8% de grietas (patología en último lugar). En fachada, tanto grietas como fisuras afectan muy minoritariamente, en un 5 y 6% de los casos, respectivamente.

Se trata de aberturas producidas por la ruptura de un elemento, los labios de la cual están sensiblemente separados. En función de la distancia de separación entre labios la ruptura es catalogada como fisura o como grieta. Una posible clasificación, sería:

- Microfisura: cuando la anchura entre labios es inferior a 0,2 mm.
- Fisura: anchura comprendida entre 0,2 y 2 mm.
- Grieta: fisura de una anchura superior a 2 mm.

La aparición de fisuras o grietas proviene de la falta de respuesta ante las exigencias de resistencia y elasticidad a que el mismo está sometido.

Esta sollicitación puede ocasionar la ruptura de la pared, su deformación o la pérdida de su situación inicial, todo ello debido a que las cargas que se aplican sobre ella superan su capacidad elástica.

**LOCALIZACIÓN FACHADA-Voladizo**

**SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA**

**VOLADIZO DE ESTRUCTURA METÁLICA**



**LOCALIZACIÓN CUBIERTA-Antepecho**

**FÁBRICA DE LADRILLO REVESTIDA CON PINTURA**



En cubierta, es muy común su presencia en antepechos y pretilas, cuyo acabado es un revestimiento continuo, generalmente pintura, en los que las importantes variaciones de temperatura (dilataciones-contracciones) acaban por fisurar el revestimiento.

Otro posibles motivos de la aparición de fisuras en antepechos, son el incorrecto dimensionado de las juntas de dilatación entre paños, inexistencia de juntas perimetrales o falta de mantenimiento de estos elementos.

**2.4. DESPRENDIMIENTOS**

Aparece en un 10% de los casos, en fachada, y aunque el porcentaje no es muy elevado ocupa el tercer lugar de las patologías más frecuentes en esta parte del edificio. En cubierta no se observa esta lesión, en los casos estudiados.

Pueden aparecer en cualquier material, principalmente en aquellos que están adheridos y que conforman la piel externa del edificio (aplacados) y también en otros elementos, como cornisas, losas de voladizo, aleros, etc.

Los parámetros que originan los desprendimientos son:

- Baja calidad de los materiales.
- Inadecuada elección de la técnica de ejecución.
- Envejecimiento del revestimiento.
- Orientación de la fachada (cambios bruscos de temperatura, agua de lluvia...)

**LOCALIZACIÓN FACHADA-Zócalo**

**SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA**

**APLACADO DE PIEDRA ARTIFICIAL**



**LOCALIZACIÓN FACHADA-Antepecho**

**FÁBRICA VISTA**



La aparición de esta patología se debe a causas muy concretas, que deben ser analizadas en cada caso:

En la primera foto, el desprendimiento de varias piezas de aplacado puede deberse, bien a la inadecuada ejecución, por la solución elegida (adherencia, ante el gran peso de la pieza de aplacado), o por la incorrecta elección o composición del mortero de agarre.

En la segunda, la pérdida del mortero de cemento en llagas y tendeles de la fábrica vista, puede ser ocasionada por la baja adherencia del mortero a las piezas cerámicas debida a una inadecuada composición, que unido a factores climatológicos (viento y lluvia), provocan la erosión en esta zona debilitada.

**2.5. GRIETAS**

(en Apdo. 3.- FISURAS Y GRIETAS)

**2.6. GRAFFITI**

Afecta únicamente a fachadas, y en los casos estudiados se da en un 6%, un valor no muy elevado.

Se llama graffiti a varias formas de inscripción o pintura, generalmente sobre propiedades públicas o ajenas.

**LOCALIZACIÓN FACHADA-Paño ciego**

**SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA**

**FACHADA VENTILADA REVESTIDA CON PANELES DE COMPOSITE**



A pesar de no tratarse de una patología muy representativa en los edificios analizados, es un problema de lo más común en los edificios de nuestro entorno, y aunque no es una lesión como tal y supone un desorden referido a aspectos meramente estéticos, ocasiona un cambio de la concepción original de la fachada.

**2.7. ORGANISMOS**

Esta patología es más significativa en cubiertas, ocupando el cuarto lugar, aunque muy cercana al tercero, y afectando a un 11% de los casos. En fachadas, ocupa el último lugar, con una representación muy puntual, el 2% de los casos.

Es una lesión química en la que tanto animales como plantas se asientan sobre los cerramientos y algunos se alimentan de sus materiales (madera), con el resultado final de su degradación superficial o su destrucción. Debemos distinguir entre:

- Animales:
  - Arácnidos: se alojan en los intersticios de las obras de fábrica,
  - Insectos xilófagos, que atacan a la madera, (Termitas y coleópteros)
  - Aves, que anidan en los tejados, pudiendo romper algunas tejas y cuyos excrementos atacan químicamente a las fachadas.
  - Animales domésticos (perros, gatos) que provocan erosión mecánica en los zócalos y puertas.

- Hongos y plantas:
  - Hongos que se asientan en la madera y se alimentan de ella.
  - Mohos, que desarrollan sus colonias sobre acabados porosos con humedad y poca ven-

tilación y soleamiento (fachadas orientadas a norte).

- Líquenes y musgos, que se implantan en exteriores sobre piedras y cerámicas.
- Gramíneas, que crecen en rincones de fachadas y canalones donde se acumula la tierra.

**LOCALIZACIÓN FACHADA-Zócalo**

**SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA**

**HORMIGÓN VISTO**



**LOCALIZACIÓN FACHADA-Hueco**

**MOLDURA**



**LOCALIZACIÓN CUBIERTA-Pretil**

**FÁBRICA DE LADRILLO**



A esta patología "organismos" también se le conoce como Biodeterioro, y en el caso de tener origen animal, afecta a elementos singulares de fachada: voladizos, cornisas, y demás elementos salientes del plano de fachada. El caso más habitual son los excrementos de aves,

concretamente palomas, y la solución más extendida para hacer frente a tan agresiva patología es la colocación de dispositivos antipaloma sobre dichos elementos singulares.

Los organismos de otro origen, como plantas y hongos, se desarrollan principalmente en zonas sombrías, en las que la humedad y las bajas temperaturas favorecen su proliferación. Para hacer frente a las patologías debidas a este motivo, el adecuado mantenimiento juega un papel muy importante.

**2.8. SUCIEDAD**

La suciedad es una patología específica de las cubiertas, en los edificios estudiados, con una representación del 12%, y supone la tercera patología más significativa que afecta a esta parte del edificio.

Se trata de una lesión física consistente en el depósito de partículas o elementos ensuciantes en el exterior de los materiales de fachada o sobre la cubierta. Está directamente relacionado con el mantenimiento que tenga el edificio.

**LOCALIZACIÓN CUBIERTA-Plano horizontal**

**SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA**

**CUBIERTA PLANA (LÁMINA ASFÁLTICA AUTOPROTEGIDA)**



Se debe a un descuidado mantenimiento de la cubierta, la cual requiere una revisión y limpieza periódicas. La acumulación de suciedad puede tener unas graves consecuencias: se pueden obstruir los sumideros y bajantes, y provocar inundaciones que den lugar a filtraciones de humedad a través del forjado de cubierta.

### 3. Conclusiones generales

Para conseguir el éxito en las soluciones constructivas debemos partir de la importancia entre la simbiosis de los conceptos: diseño, ejecución y mantenimiento, que son decisivos para hacer frente de manera eficaz a las solicitudes a las que está expuesto un edificio a lo largo de su vida útil. Esta relación, además, debe estar en un constante equilibrio, en el que el mantenimiento debe ser el mínimo y lo menos costoso posible. En ello va a repercutir la labor que se lleve a cabo desde las fases de promoción, proyecto, ejecución, e incluso la ocupación de los usuarios que resumidamente, enumera D. Félix Laceras Merino, en el "Manual de Mantenimiento de edificios":

- Durante la fase de Promoción de un edificio, su promotor o propietario definen los objetivos o niveles de calidad, costes y durabilidad. Estas decisiones posteriormente determinan de forma ineludible el mantenimiento requerido por el inmueble.
- Durante el Proyecto también se toman decisiones que determinan el mantenimiento: se definen con precisión los niveles de calidad y coste, y se busca la adecuación del diseño al uso previsto.
- En Ejecución resulta imprescindible construir conforme a las normas de buena construcción, para conseguir un resultado óptimo.
- Durante la vida útil del edificio, los usuarios tienen un papel muy importante en el manteni-

miento, mediante obras de conservación y limpieza, así como operaciones de reposición periódica de elementos constructivos que lo requieran.

Por lo tanto, prima la necesidad de esta conexión desde la concepción de un edificio hasta el uso que posteriormente se haga de él, sobre los materiales y soluciones constructivas empleadas, aunque también es de suma importancia sacar el máximo rendimiento a las características de los materiales haciendo un uso coherente de ellos, y compatibilizando en todo momento sus cualidades con los requerimientos que se le soliciten y la situación en donde se coloquen. Aunque como hemos visto en el estudio, hay zonas del edificio más expuestas que otras. Existe pues una relación directa entre la situación, tanto en fachada como en cubierta y la aparición de patologías, hasta el punto de que hay casos en los que es independiente la solución constructiva empleada (esto ocurre en las zonas bajas del cerramiento, antepechos, voladizos...) en las que el factor decisivo para un correcto buen estado, es el mantenimiento.

En cuanto a patologías, indicar que aunque en nuestro estudio no lo hemos considerado representativo del parque de edificios de la Región, se observa un paralelismo entre las patologías más frecuentes que hemos obtenido en él, y las estadísticas presentadas por las compañías aseguradoras de los arquitectos y de los aparejadores y arquitectos técnicos, basado en un escrutinio fundado en el análisis de 10.000 situaciones patológicas, para un informe realizado para la Comunidad Autóno-

ma. En este informe se indica la importancia de la observación de los fallos más frecuentes en la edificación, como parte inicial de un proceso para lograr erradicar estas patologías. A partir del listado de fallos, se propone elaborar documentos técnicos que normalicen las soluciones a aplicar en esos casos críticos, para posteriormente publicar disposiciones oficiales que reflejen las soluciones. De esta manera, haciendo públicos los problemas con sus soluciones, se hacen llegar a los agentes profesionales, que poniéndolas en práctica, conseguirían subsanar dichas patologías.

De lo anterior cabe señalar dos aspectos:

Por un lado, el papel tan importante que juegan las administraciones y los agentes profesionales en la consecución de la tan estimada calidad en la edificación. Este aspecto ya se ha puesto en práctica mediante la creación del "Libro del Edificio", con el que se consigue una documentación de los procesos, uno de los rasgos más potentes de las actuales doctrinas sobre calidad.

Por otro, la importancia del acercamiento a los edificios que nos rodean, que nos permite tanto la observación de las patologías, desde el punto de vista de las desviaciones producidas de los distintos procesos de la edificación respecto de los documentos reglamentarios, los proyectos o la mera práctica constructiva, como del éxito conseguido en determinadas soluciones: *"Sólo una cosa es más dolorosa que aprender de la experiencia, y es, no aprender de la experiencia". Laurence Johnston Peter*

