

LA REHABILITACIÓN DE LAS FACHADAS DEL EDIFICIO CONESA, EN CARTAGENA

Marcos Ros Sempere. Doctor Arquitecto. Escuela de Arquitectura e Ingeniería de Edificación. Universidad Politécnica de Cartagena.

ANTECEDENTES

Con arreglo a la Orden (de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes), fechada en diciembre de 2006, de Bases Reguladoras para la concesión de subvenciones a Corporaciones Locales para el desarrollo de actuaciones en materia de Arquitectura, el Ayuntamiento de Cartagena suscribió un convenio plurianual, enmarcado en el programa de Rehabilitación de Fachadas Cubiertas y Medianeras.

Dicho Convenio Integral para la Conservación y Adecuación de Fachadas del Casco Histórico de Cartagena, con duración desde 2007 a 2011, se gestiona de manera coordinada entre la citada Consejería y el Ayuntamiento de Cartagena, mediante la acción directa de la sociedad municipal Casco Antiguo de Cartagena, S.A.

Entre los objetivos de dicho programa de ayudas, y por lo tanto, objetivos también del Plan de Fachadas de Cartagena, se encuentra la puesta en valor y rehabilitación del patrimonio arquitectónico exterior de los edificios de viviendas en ubicados en el interior del recinto clasificado como Conjunto Histórico.

Dentro de dicho convenio, anualmente se programan las actuaciones a realizar, consistentes todas ellas en la rehabilitación de las fachadas de inmuebles, catalogados por el Plan General y el PEOP (Plan Especial de Ordenación y Protección). Los inmuebles deben estar destinados a vivienda, estar habitados y estables estructuralmente.

Entre las actuaciones programadas en el Plan Anual para 2008, se incluyó la rehabilitación completa de las fachadas de un edificio situado en la Calle Santa Florentina, nº 6, conocido como Edificio Conesa (no confundir con el Pasaje Conesa, situado en Calle Puertas de Murcia).

DATOS DEL INMUEBLE

El Edificio Conesa está situado en la Calle Santa Florentina, siendo su portería el número 6 de esta calle. Es un edificio de planta prácticamente cuadrada, con tres fachadas y una medianera con el edificio número 8 de la misma calle.

La fachada principal del edificio es la situada precisamente en Calle Santa Florentina, siendo las fachadas lateral (perpendicular a la principal) y la fachada trasera (paralela a la principal), recayentes a la Calle Cantarerías que, teniendo dos tramos, desemboca en Santa Florentina.

Es un edificio datado en el año 1886, y de él se conoce solamente que el autor de su proyecto fue el Arquitecto Carlos Mancha, uno de los principales actores del periodo modernista y ecléctico cartagenero (1873–1944).

El edificio está jerarquizado en su composición, como es habitual en el momento de su construcción, siendo de importancia la fachada principal, por sus motivos estilísticos y decorativos, y teniendo un tratamiento secundario las fachadas lateral y trasera, con ausencia casi total de motivos decorativos. El edificio consta de planta baja y tres alturas, lo que contabiliza un total de cuatro alturas sobre rasante. La cubierta es plana, con pendientes hacia el interior del edificio. Está sobre elevada con una cámara ventilada, de aproximadamente un metro de altura, sobre la última planta. Esta cámara ventila por huecos que se muestran en fachada, en forma de mezzaninos, sobre los huecos verticales de la última planta.

La fachada principal consta de cinco ejes de huecos verticales, todos ellos con puerta balconera y balcón exento, con barandillas de forja metálica. Cada planta está separada de las siguientes mediante una línea de imposta, a modo de falsa cornisa. Los huecos verticales están profusamente decorados en lo relativo a jambas y dinteles, todo ello con abundantes detalles realizados en piedra artificial con armaduras metálicas. El resto de paños lisos, entre huecos verticales, está ejecutado con mortero de cal, con imitación de almohadillados. Los detalles decorativos de dicha fachada, están jerarquizados, siendo más importantes y numerosos los correspondientes a la planta primera (planta noble), y cada vez menos abundantes a medida que se asciende en vertical. De igual manera se reducen en tamaño los vuelos de los balcones, según se asciende por plantas.

Las fachadas lateral y trasera, ambas a Calle Cantarerías, están tratadas de una manera totalmente distinta, con muchísima menor profusión de detalles y adornos, tal como corresponde a fachadas “secundarias” o menores, en el concepto representativo de la época de su construcción. Ambas fachadas constan de cuatro ejes de huecos verticales, que se articulan mediante un mortero liso en la totalidad de la fachada, interrumpido por sencillas líneas de imposta, y con la sola adición de un detalle, liso también, de creación de dintel e inicio de jambas, con imitación de sillares. Desaparecen los balcones, quedando un “testigo” de su existencia en fachada principal, mediante la implantación de falsos balcones, de 15 cm de vuelo, y barandilla de forja, en todas las ventanas verticales de fachada lateral, y solamente en los dos ejes extremos de la fachada trasera. La insinuación de almohadillado en el mortero liso es muy leve, apenas marcada con una ligera hendidura en el mismo.

La planta baja del edificio está destinada a locales comerciales, existiendo dos locales. En fachada principal existe simetría compositiva, estando la puerta de acceso al edificio bajo el eje central de los cinco existentes. A ambos lados se articulan dos huecos de doble anchura, alineados a la suma de dos huecos verticales de las plantas superiores. En fachadas lateral y trasera los huecos corresponden al tamaño y anchura de las plantas superiores, salvo en la trasera donde desaparecen los dos huecos centrales y se ciegan otros, por la diferencia de cotas y alturas



Imagen 1. Fachada principal, estado inicial.



Imagen 2. Fachada trasera, estado inicial.

EL PROYECTO DE INTERVENCIÓN

Una vez finalizada la fase de toma de datos, iniciamos la redacción del proyecto de intervención. El proyecto fue redactado conjuntamente por los arquitectos Juan Medina Abellán y Marcos Ros Sempere, bajo contrato con Casco Antiguo de Cartagena, S.A.

El proyecto contempla un levantamiento gráfico integral de las tres fachadas que componen el edificio, y en él se detallan las actuaciones a realizar. Así mismo, se han realizado planos con las actuaciones ya realizadas, detallando el estado final teórico del edificio, sujeto lógicamente a las modificaciones que durante el transcurso de la dirección de obras se puedan determinar.

Como resumen de las acciones más importantes a realizar sobre las fachadas, se encuentran las siguientes:

- Montaje de andamio tubular con lona de protección.
- Eliminación en planta baja de elementos no originales, cartelerías, carpinterías y modificación de dimensiones de huecos existentes.
- Retirada de persianas enrollables en todos los huecos, desmontado de cables en fachada y aparatos de aire acondicionado.
- Picado de revocos en paramentos, según indicación de la Dirección Facultativa.
- Retirada de anclajes, elementos metálicos sobrantes y carpinterías no originales.
- Reposición y reparación de molduras en piedra artificial.
- Limpieza o reposición de revocos en paramentos.
- Reparación estructural y funcional de losas de balcones, mediante toma de moldes, picado y saneado, sustitución de armaduras y pasivizado de las existentes, encofrado y vertido de hormigón, para posterior desencofrado y pintado.
- Reparación de carpinterías de madera, mediante sustitución de piezas, cepillado, lijado, encolado y preparación para esmaltado, incluso sustitución y reparación de herrajes.



Imagen 04. Alzados de proyecto, estado inicial

- Decapado metálico de cerrajerías de forja, sustitución de piezas deterioradas a determinar por D.F., imprimación y esmaltado en color a determinar.
- Sustitución del capialzado de persianas por ventanal fijo en carpinterías de madera alteradas.
- Pintura pétreo en paramentos de fachada y molduras.
- Esmaltado de carpinterías de madera.
- Desmontaje de andamios.



Imagen 05. Alzados de proyecto, estado propuesto

El presupuesto de ejecución material que se determinó para este proyecto Básico y de Ejecución fue de 128.504,67€, a los que se le sumaron los GG y el BI del contratista, así como el 7% de IVA, obteniendo un presupuesto total de inversión de 165.000,00€.

El proyecto obtuvo visado en fecha 11 de julio de 2008, y Orden de Ejecución Municipal. Superado el proceso de contratación y exposición pública, la licitación fue adjudicada a la empresa Restauraia Cartago, S.L. Las obras dieron comienzo en mayo de 2009.

INICIO DE OBRAS, REPLANTEOS, CATAS Y DETERMINACIÓN DE ACTUACIONES

La Dirección Facultativa de las obras me fue encargada en exclusiva, así como la coordinación de Seguridad y Salud, no existiendo en esta obra Director de Ejecución.

Una vez finalizado el replanteo inicial, así como el montaje completo del andamio tubular en las tres fachadas, iniciamos el proceso de toma de datos en profundidad. Es decir, el proceso por el cual analizamos, con más detalle la intensidad, alcance y extensión de las lesiones apreciadas en la toma de datos visual.

Para ello se ordenaron catas y picados en numerosas partes de las tres fachadas, con objeto de determinar las zonas más afectadas, y tomar decisiones en cuanto a sus rehabilitaciones.

Lo más significativo fue el avanzado estado de corrosión que presentaron los cientos de clavos de acero que se utilizaron en la construcción original, para asegurar la adherencia del mortero con el soporte original. Así pues se ordenó la eliminación de los mismos y sustitución por sistemas de anclaje en fibra de vidrio, para evitar corrosiones a futuro.



Imagen 6. Deterioro paramentos y corrosión clavos acero

Otro aspecto significativo fue la necesidad de sustituir cuatro cargaderos de huecos de ventana, en avanzado estado de deterioro, con posibilidad de colapso estructural individual. La sustitución se realizó mediante apuntalamiento de cada dintel, eliminación de los cargaderos deteriorados y sustitución por vigueta de hormigón pretensada. La zona más afectada fue la de los cargaderos de las ventanas que conforman la cámara de aireación situada bajo la cubierta y sobre el techo de planta tercera.



Imagen 7. Deterioro de cargaderos

Un elemento con el que no contábamos inicialmente, tras la toma de datos original, era con que las vigas metálicas de sujeción de la cubierta, que apoyan perpendicularmente sobre los muros de fachada, hubieran sufrido un proceso de corrosión, como consecuencia de filtraciones de aire y agua desde fachada. Esto nos obligó a tomar la determinación de abrir todas las entregas de dichas viguetas metálicas sobre la fachada, eliminar las corrosiones de las mismas, aplicar resinas para pasivizar el proceso, y volver a coser los paños de fa-

chada a ambos lados de cada vigueta, con espárragos de fibra de vidrio y morteros de alta resistencia.



Imagen 8. Reparación de viguetas de cubierta

Como ya hemos dicho anteriormente, la restauración de las losas de los balcones es uno de los principales aspectos estructurales y funcionales a la hora de abordar los procesos de rehabilitación de fachadas. En este edificio nos encontramos con dos lesiones al respecto. La primera de ellas, la más clásica, consistente en la corrosión de viguetas y armaduras, con un grado alto de avance y deterioro, que origina aumentos de volumen y como consecuencia de ello, desprendimientos de grandes porciones de las losas de hormigón. Por otra parte, la segunda lesión, también frecuente, consiste en reparaciones efectuadas en años previos (década de los 60 del s. XX), sin respetar las dimensiones de la losa, y eliminando por completo los motivos decorativos.

Así pues, en ambos casos, procede un picado de la losa hasta dejar solamente las partes que permanezcan intactas del proceso de corrosión o alteración constructiva; la eliminación de armaduras en corrosión, inserción de nuevas armaduras y viguetas, asegurando el empotramiento y funcionamiento estructural; encofrado de la losa, con moldes de poliestireno expandido conforme a las molduras originales; y vertido de hormigones de alta resistencia. Una vez desencofrados, hemos procedido a la pintura según el criterio general del edificio.



Imagen 9. Deterioro y corrosión de losas de balcones



Imagen 10. Reparación de losas de balcones

El último elemento con deterioro avanzado, han sido las falsas cornisas que recorren horizontalmente algunas de las fachadas, en la división entre plantas. El avanzado estado de corrosión de los anclajes, originaba grandes desprendimientos. Hemos procedido a una reproducción de dichas cornisas con material ligero de poliestireno expandido recubierto, con alta resistencia a impactos y pintable.

El resto de elementos del edificio, plantearon las habituales operaciones de limpieza, saneado, eliminación de desperfectos, sustitución de piezas deterioradas, pinturas, esmaltes y demás operaciones.

SEGUIMIENTO DE OBRAS: TOMA DE DECISIONES, CRITERIOS

El seguimiento de las obras ha sido continuo, con más de quince visitas documentadas, realizadas durante los cinco meses de duración de la obra, además de otro considerable número de visitas no documentadas, por tratarse de acciones puntuales.

La toma de decisiones obliga a cambiar algunos de las determinaciones dispuestas en el proyecto original, pero siempre teniendo en cuenta, por orden de jerarquía:

- 1- La Ficha Individual de Actuaciones del PEOP del Conjunto Histórico.
- 2- La Ficha del Catálogo del PGOU de Cartagena.
- 3- Los criterios del Servicio de Arquitectura de la CARM.
- 4- Los criterios de la Oficina Técnica de la Sociedad Casco Antiguo de Cartagena, S.A.
- 5- la carta de colores autorizados por Casco Antiguo de Cartagena, S.A.
- 6- los criterios profesionales de la Dirección Facultativa.

En todos los casos, procedemos según un modelo de gestión documental de las obras de rehabilitación, implantado en la Oficina Técnica de Casco Antiguo de Cartagena, por el cual se realiza un seguimiento pormenorizado y estructurado de toda la documentación generada en el proceso, desde su inicio hasta el final de las obras.

RETIRADA DE ANDAMIOS: ACTUACIONES EN PLANTA BAJA

Una vez que se dio por concluida la rehabilitación de las plantas superiores, y finalizada la fase de pintura, conforme a los colores autorizados, se procedió al desmontaje y retirada de andamios, con objeto de realizar las restauraciones propuestas en planta baja.

Fundamentalmente consistieron en la adecuación del local izquierdo en fachada principal, que presentaba alteración en general: materiales aplacados superpuestos a fachada original,

marquesinas no autorizadas, rótulos luminosos no autorizados, y avance de la línea de fachada sobre la alineación oficial.

Así pues, se procedió a la retirada de aplacados, marquesinas y rótulos. De igual forma, se reprodujo el almohadillado de fachada, existente en el resto de la misma, incluso reproducción de los sillares superiores en espina de pez.

Una vez conformada la nueva fachada en planta baja, de acuerdo con los criterios generales, se procedió a la unificación con el resto del edificio, retranqueando la persiana de cierre, y realizando una composición similar a la del bajo de la derecha.



Imagen 11. Restauración del bajo comercial distorsionante

El resto de actuaciones en planta baja fueron la retirada de marquesinas en calle Cantarerías, así como la retirada de tres aparatos de aire acondicionado en calle trasera, que fueron embudidos en uno de los huecos del bajo comercial, al cual se le añadió, a modo de carpintería, una rejilla metálica que oculta los aparatos de aire y funciona como carpintería ciega, respetando la composición original del edificio, y eliminando los elementos distorsionantes.

FINAL DE OBRAS

Las obras se dieron por concluidas en el mes de noviembre de 2009, con un resultado global homogéneo, por el cual se ha cumplido prácticamente con todo lo dispuesto en la ficha de actuaciones del PEO, y además se ha devuelto al mismo el carácter representativo que debió tener en su construcción.

Una de las preocupaciones fundamentales de la Oficina Técnica de Casco Antiguo de Cartagena, S.A., es devolver a los edificios la configuración global de sus fachadas, que en numerosos casos se ha perdido, motivado por las alteraciones sufridas en las décadas de los años 60 y 70 del s. XX principalmente, aunque también en fechas posteriores.

Por último, siempre recomendamos a los propietarios del inmueble que inicien un programa de mantenimiento periódico de los elementos de las fachadas, para evitar los grados de deterioro que presentan en la actualidad, antes de las intervenciones.



Imagen 14.- Vista del edificio restaurado