





**PREMIOS DE LA  
CALIDAD EN LA  
EDIFICACIÓN DE  
LA REGIÓN  
DE MURCIA  
2008**

DIRECCIÓN

Emilio Meseguer Peña  
Julián Pérez Navarro

COLABORACIÓN TÉCNICA

Laura Campillo Domínguez  
Juana María Murcia Gallardo

DISEÑO

Recrea Estudio Gráfico  
Comunique

FOTOGRAFÍA

David Frutos Ruiz

TEXTOS

Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de la Región de Murcia  
Dirección General de Vivienda y Arquitectura

EDITAN



COLABORAN



IMPRIME  
A.G. NOVOGRAF

ISBN  
978 84 87138 52 2

DEPÓSITO LEGAL  
Mu-2846-2008



PRESIDENTE

Excmo. Sr. D. José Ballesta Germán  
Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio

VICEPRESIDENTE 1º

Ilmo. Sr. D. Marcos Antonio Nogueroles Pérez  
Director General de Vivienda y Arquitectura

VICEPRESIDENTE 2º

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

VICEPRESIDENTE 3º

Sr. D. Fulgencio Belando Aragón  
Presidente de la Federación Regional de Empresarios de la Construcción de Murcia

VOCALES

D. Emilio Meseguer Peña  
Jefe de Servicio de Gestión de Calidad en la Edificación

D. José Manuel Díaz Guillén  
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia

D. Víctor Manuel Cerezo López  
Federación de Municipios de la Región de Murcia

D. Juan Carlos Molina Gaitán  
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. Luis Vega Catalán  
Instituto Eduardo Torroja de Ciencias de la Construcción

D. Miguel Mengual Ruiz  
Frecom. Federación Regional de Empresarios de la Construcción de la Región de Murcia

D. Juan Manuel Moreno Escosa  
Colegio de Administradores de Fincas de Murcia

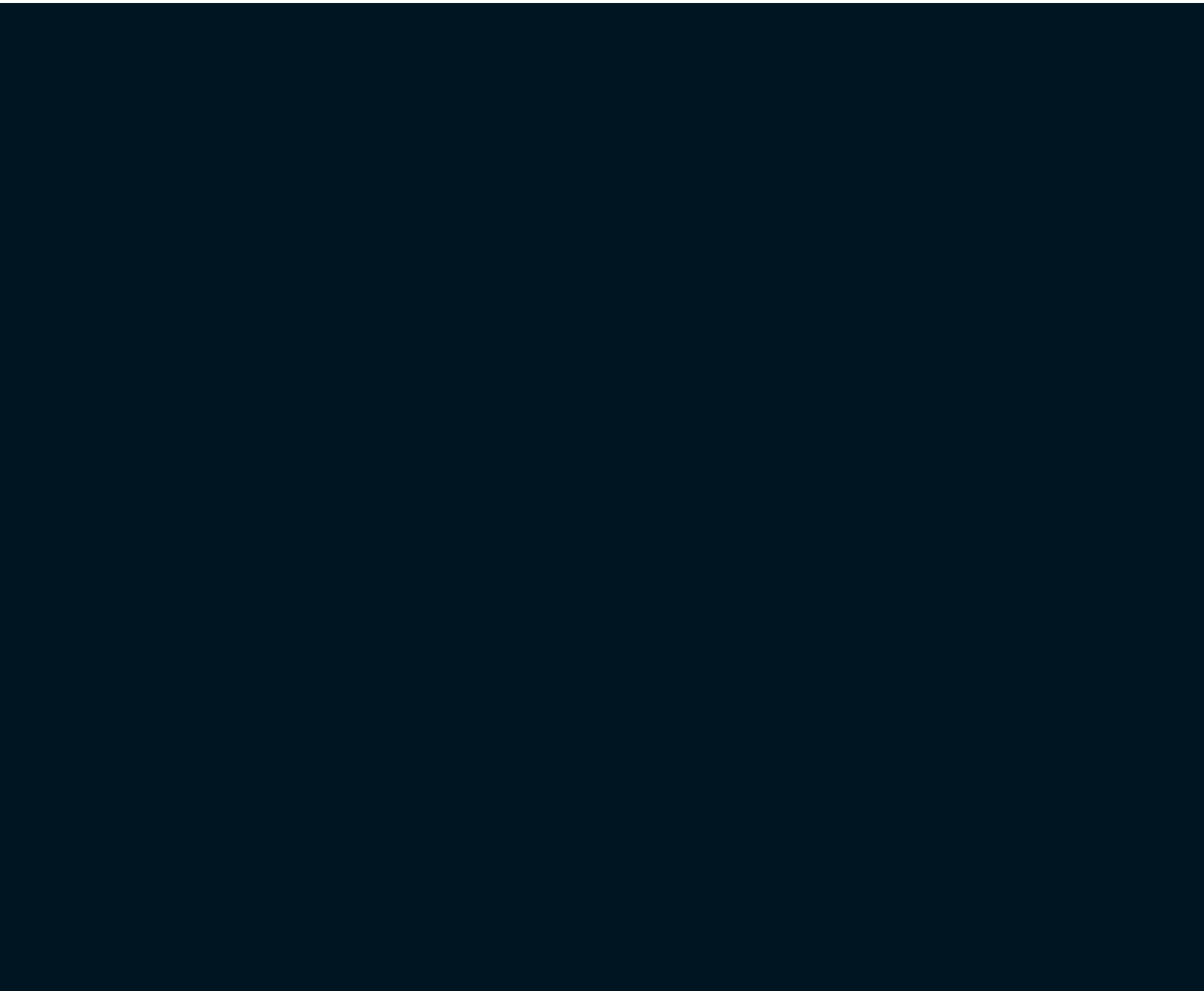
D. Diego Soler Lapuente  
Caja de Ahorros del Mediterráneo

D. Ángel Ludeña López  
Fundación Cajamurcia

D. Antonio Trigueros Romero  
Centro Tecnológico de la Construcción

D. Antonio Cano Cerón  
Federación Regional de Empresarios del Metal

SECRETARIO  
D. Marcelino Milán García



La reciente entrada en vigor de la Ley para la Calidad en la Edificación de la Región de Murcia y el Decreto y la Orden del Libro del Edificio han supuesto un considerable incremento en el control de los materiales empleados en la edificación de nuestra Comunidad Autónoma, lo que redundará, indudablemente, en la mejora de las soluciones arquitectónicas que día a día demandan ciudadanos y empresas de la Región de Murcia.

Por ello, la III Edición de los Premios de Calidad en la Edificación de la Región de Murcia se configura como la respuesta lógica a los esfuerzos realizados por los profesionales y las empresas implicados en el desarrollo y restauración de edificaciones que perduran en el tiempo, dotando, además, a nuestras ciudades de las características de las urbes mediterráneas.

En esta ocasión, los premios hacen especial hincapié en un nuevo apartado: las edificaciones de uso turístico, un sector que está experimentando un fuerte crecimiento gracias a la apuesta de empresarios regionales y que contribuye también ahora a la divulgación de las soluciones que, con un costo de mantenimiento razonable, dan lugar a edificios que soportan el paso del tiempo sin alterar su funcionalidad o su estética.

Por último, quiero transmitir a los participantes mi agradecimiento por su contribución a la proyección de estos premios, que crecen cada año gracias al aumento del número de proyectos presentados y a la creciente perdurabilidad de las construcciones de nuestra Región.

**José Ballesta Germán**  
Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio





Una tercera edición de unos premios, de la complejidad de los que se presentan en este libro, supone un alto compromiso. Compromiso que la Consejería de Obras Públicas de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos renuevan cada dos años convencidos de la importancia de perseverar en la idea que representan. Una idea que expresa la necesidad de que el parque inmobiliario de la Región sea construido y mantenido de tal forma, con tal calidad, que se evite el empleo de recursos en rehabilitaciones prematuras. Unos recursos que pueden ser empleados en otros destinos, tanto por los propietarios como por las autoridades públicas en sus políticas de apoyo al sector de la construcción.

Poco a poco, los premios están, también, reconociendo el mérito de aquellos propietarios que espontáneamente están actuando con toda racionalidad a favor de sus propios intereses, cuando pueden ofrecer edificios en perfecto estado de disfrute por sus vecinos y por la ciudadanía en general. Una serie ya interesante de edificios que, además, son recuperados para la atención ciudadana haciéndolos destacar de la trama urbana general. Mérito simbólico de quienes los concibieron y mérito material de quienes se esforzaron en construirlos con las características que hoy admiramos. Así, promotores, proyectistas, direcciones facultativas, constructores y propietarios finales merecen los premios que ahora se les otorgan.

Por otra parte, se debe destacar el acierto de los aparejadores y arquitectos técnicos que contribuyeron con su esfuerzo e inteligencia a tomar buenas decisiones técnicas y tecnológicas, cuyos resultados en forma de resistencia al paso del tiempo hoy reconocemos. Aspectos estos que recoge el anexo de este libro en forma de fichas cuidadosamente editadas. Unas fichas que empiezan a constituir ya una pequeña historia de la técnica de edificación en el siglo XX.

También hay que reconocer que resulta alentador el apoyo recibido de las cajas de ahorro de nuestra Región, que no han faltado nunca a la cita con estos premios. El Colegio les agradece su apoyo y sensibilidad al concepto asociado a estos ya clásicos Premios Regionales de Calidad. Finalmente, quiero expresar el agradecimiento a la Consejería de Obras Públicas y, en especial, a su Consejero, José Ballesta, la rapidez con la que ha valorado la importancia de los premios dándole todo.

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



Una sociedad culta puede manifestarse de muchas formas y, sin duda, por cómo cuida su entorno y los edificios y construcciones que le sirven de morada, esparcimiento o trabajo. En la Región de Murcia tenemos buenos ejemplos de ello y desde el año 2004 engrosan la lista de galardonados a la Calidad en la Edificación un número escogido de edificios que reúnen las características necesarias para destacar sobre el resto: un buen proyecto, una buena ejecución y un buen mantenimiento. Así, este año se han premiado las sedes del Colegio de Arquitectos de Murcia, el Palacio Aguirre de Cartagena, los hoteles Cenajo y Entremares, en Moratalla y La Manga, respectivamente; el Palacio de los Fajardo en Cehegín y el edificio Banco de Valencia y otro residencial situado en la plaza San Julián, de Murcia capital. Estos premios tampoco olvidan que, independientemente del continente, es necesaria la mano del hombre para materializar la belleza arquitectónica y que ésta perdure, por lo que se reconoce también a los arquitectos y constructores de los edificios premiados y de manera especial, la labor profesional de don Francisco García Olmos.

Iniciativas como esta nos hacen a todos mejores ciudadanos, porque nos ayudan a comprender la importancia del entorno arquitectónico y de la urbe como parte indisoluble de nuestra esencia humana. Por mi parte concluyo dando la enhorabuena a todos los responsables de los edificios premiados y agradeciendo al conjunto de instituciones a las que acompañamos en esta iniciativa, especialmente a nuestra Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, su interés y celo en reconocer el trabajo bien hecho en materia de edificación.

**Fulgencio Belando Aragón**  
Presidente de FRECOM







Toda medida destinada a fomentar la calidad en la edificación ha de ser bien recibida, sobre todo si con ella se premia y se difunde no sólo el acierto constructivo en relación a la selección de materiales y los métodos, sino también las soluciones técnicas adoptadas en su día para que los inmuebles soporten el paso del tiempo sin alterar sus prestaciones y con costos de mantenimiento razonables.

Y esto es precisamente lo que persiguen los Premios de Calidad en la Edificación de la Región de Murcia: resaltar la trascendencia que tiene actualmente el concepto de calidad en nuestros edificios, al tiempo que reconocen el compromiso puesto de relieve por sus propietarios e inquilinos para su buena conservación. Todo ello contribuye, de paso, a mejorar el entorno urbano en el que vivimos.

La creciente demanda social en lo relativo a la innovación y a la calidad en la edificación contribuye también a la mejora de la competitividad del sector, tal y como se aprecia en el elevado nivel detectado en los candidatos de esta edición. Entre ellos, cabe destacar los inmuebles de uso turístico, que en esta convocatoria se han sumado, como novedad, a las edificaciones de uso residencial, institucional y comercial que han optado al galardón.

Estos premios bianuales son especialmente oportunos y útiles porque están presididos por un claro deseo de mejora de las condiciones de vida de los habitantes de esta Región, que es precisamente uno de los principales objetivos de la Caja de Ahorros de Murcia y de su Fundación. Por este motivo, desde su primera edición, en el año 2004, venimos apoyando una iniciativa con la que compartimos el reto común de colaborar al bienestar y al desarrollo sociales.

Junto a nuestra felicitación más sincera a los candidatos y galardonados tanto a los propietarios y usuarios como a los profesionales del sector, queremos reconocer públicamente la labor del jurado y, especialmente, aplaudir el empeño de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio y del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de la Región de Murcia como principales impulsores de estos premios, con los que nos enorgullece colaborar un año más.

**Carlos Egea Krauel**  
Presidente de la Caja de Ahorros de Murcia



El aumento del número de candidaturas presentadas a los Premios de Calidad en la Edificación de la Región de Murcia 2008 denota una gran sensibilización, tanto de promotores como de constructores y propietarios, por la calidad, el mantenimiento y la conservación de las edificaciones en nuestra Región.

En TABIMED, como empresa cuya actividad es la valoración de inmuebles, hemos podido constatar que en la Región de Murcia la preocupación por el carácter, el cuidado y la preservación de los mismos va en aumento, lo que nos hace pensar que estos magníficos premios han contribuido especialmente a ello.

Como empresa perteneciente al grupo financiero de Caja Mediterráneo, arraigada profundamente en la Región, queremos agradecer la iniciativa de este concurso a la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio y al Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de la Región de Murcia por su encomiable papel en este campo, tan decisivo para que en el futuro dispongamos de una Región con mayor calidad en sus edificaciones.

Nuestra más cordial enhorabuena a los premiados y, por supuesto, a los participantes, ya que sin su colaboración no hubiera sido posible discernir la difícil elección de los ganadores.

Me gustaría terminar animando a todos los murcianos a que participen en la próxima edición de los premios para que, de esta forma, contribuyamos todos a que el patrimonio arquitectónico de nuestra Región ofrezca la mejor de las calidades.

**Ángel Martínez**

Presidente del Consejo Territorial de Caja Mediterráneo en Murcia



**EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL**

19\_ Plaza San Julián, 5 (Murcia) [\\_Premio Regional](#) / 29\_ Palacio Vinadel (Murcia) [\\_Mención](#)  
39\_ Residencial Puerto Bahía (Mazarrón) [\\_Mención](#) / 49\_ Edificio Serrano Alcázar, 1 (Murcia) [\\_Mención](#)

**EDIFICIOS DE USO COMERCIAL**

59\_ Edificio Trajería, 7 (Banco de Valencia) [\\_Mención](#)

**EDIFICIOS DE USO INSTITUCIONAL**

69\_ Colegio de Arquitectos (Murcia) [\\_Premio Regional ex aequo](#) / 79\_ Palacio Aguirre (Cartagena) [\\_Premio Regional ex aequo](#)



**EDIFICIOS DE USO TURÍSTICO**

89\_ Hotel Cenajo (Moratalla) \_Premio Regional ex aequo / 99\_ Hotel Entremares (La Manga del Mar Menor) \_Premio Regional ex aequo

**EDIFICIOS DE OTROS USOS**

109\_ Palacio de Los Fajardo (Cehegín) \_Premio Regional

**PREMIO ESPECIAL A LA LABOR PROFESIONAL**

119\_ D. Francisco García Olmos

**125\_ ANEXO TÉCNICO**





EDIFICIOS  
DE USO RESIDENCIAL  
/  
PLAZA SAN JULIÁN, 5

PREMIO REGIONAL

“Premio Regional por el éxito conseguido con su composición formal, capaz de haber superado el paso del tiempo manteniendo su funcionalidad y calidad original.”







EDIFICIOS  
DE USO RESIDENCIAL  
/  
PLAZA SAN JULIÁN, 5

Propiedad: Comunidad de Propietarios del Edificio Plaza San Julián  
Solicitante: Alfonso Moraleda Guerrero  
Estado del edificio: Rehabilitado (1989)  
Promotor: Antonio Sánchez López  
Constructor: Construcciones Sola, S.L.  
Arquitecto: J. Javier Mancilla Millón  
Aparejador o arquitecto técnico: Luis Enrique Mora Vieyra de Abreu  
Administrador de fincas: Alfonso Moraleda Guerrero

PREMIO REGIONAL

Plaza San Julián, 5  
30003 Murcia



Este edificio del año 1925 fue rehabilitado con un proyecto y ejecución muy acertados del arquitecto Javier Mancilla Millón y de Luis Enrique Mora Vieyra de Abreu como director de la ejecución.

Se encuentra ubicado en un enclave destacado de la ciudad, a la espalda del emblemático Mercado de las Verónicas, manteniendo la majestuosidad y rigor de los edificios del entorno que comparten la misma época.

La solución constructiva empleada en fachada varía de la planta baja, resuelta con aplacado de piedra natural en muy buen estado, al resto de plantas, revestidas con un enfosado decorado color salmón que combina a la perfección con un zócalo decorativo de piedra natural de la misma tonalidad grisácea empleada en el aplacado de la planta baja.

En el interior sorprende el perfecto estado de los acabados de las zonas comunes, en las que cabe resaltar el azulejo de pequeñas dimensiones con que se reviste el zócalo de los paramentos verticales y la escalera con peldaños de mármol y singular barandilla de cerrajería artesanal con pasamanos de madera rematado con una bellísima figura tallada.

Sobran, por tanto, los motivos para que sea este el edificio que ostenta el Premio Regional de Calidad en su categoría, en la III Edición de los Premios de Calidad en la Edificación.

EDIFICIOS  
DE USO RESIDENCIAL

/  
PLAZA SAN JULIÁN, 5



# Memoria técnica



Año de finalización de la obra	1925
Año de la última intervención en el edificio	1989
Nº plantas del edificio	4 + ático
Total m2 construidos del edificio	2.000
Emplazamiento	Entre medianeras
Se ha podido acceder al proyecto	SÍ
Catalogación B.I.C. (Bien de Interés Cultural)	NO

## FACHADA

Paño ciego	
Aplacados	Piedra natural
Revestimiento continuo	Monocapa
Zócalo	
Aplacados	Fachada este

## ELEMENTOS SALIENTES

Balcones y mirador	Carpintería de madera
Molduras	Decorativa
Cornisas	Perímetro de fachada
Barandillas	Hierro forjado
Carpintería exterior	
Madera	Mallorquinas

## ZONAS COMUNES

Pavimento entrada	
Enlosado	Granito natural
Barandilla	Cerrajería artesanal
Pavimento escalera	
Enlosado	Mármol
Revestimiento paredes	
Pintura	Lisa
Azulejo	Cerámico
Aplacado	Piedra natural

## ACCESIBILIDAD CUMPLE

Umbral	SÍ
Puertas	SÍ
Ascensores	SÍ

## CUBIERTA

Plana transitable

## INSTALACIONES

Ascensores  
Aire acondicionado  
Gas ciudad  
Protección incendios





PLAZA DE  
SAN JULIAN

[www.infaradis.com](http://www.infaradis.com)

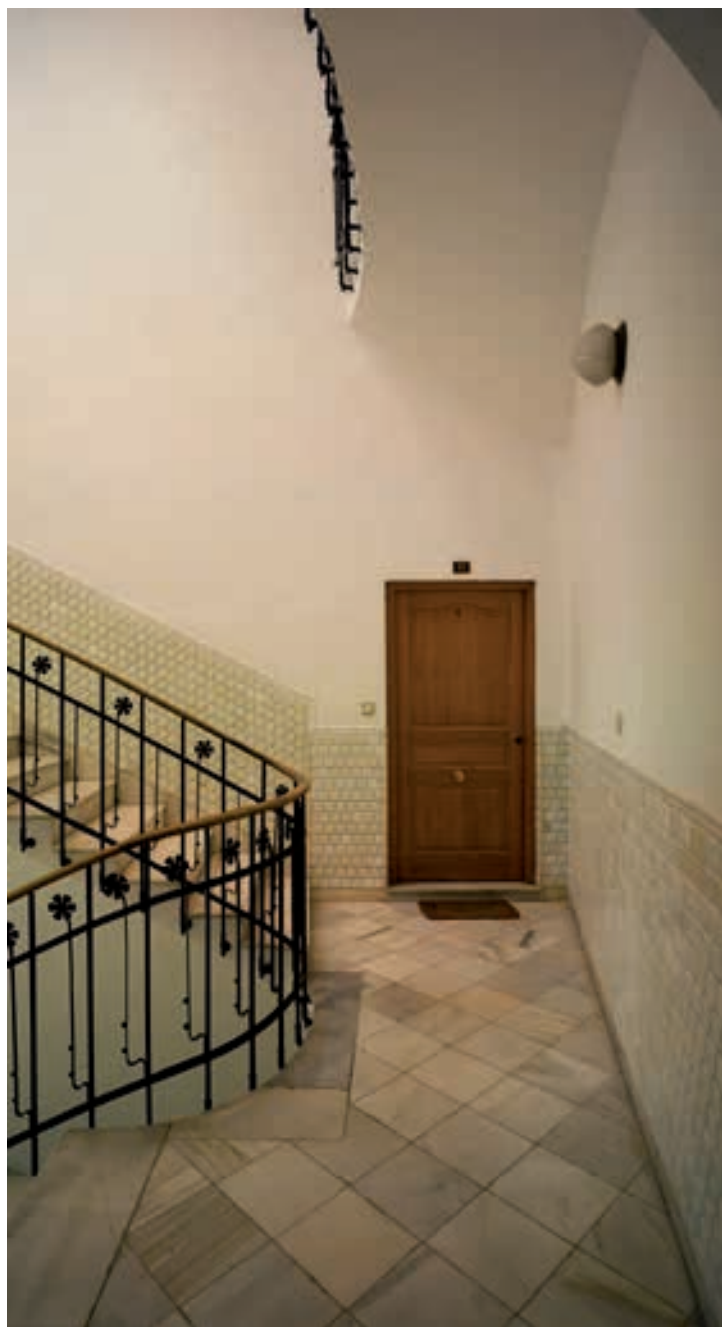






natural  
mucho por compartir













EDIFICIOS  
DE USO RESIDENCIAL  
/  
PALACIO VINADEL

## MENCIÓN

“Mención por la calidad y conservación prolongada de la operación de adecuación de un antiguo palacio en un edificio de viviendas sin pérdida de la belleza formal de una fachada insustituible en el entorno urbano en el que se ubica.”



ALBERCA

100

ALBERCA

ALBERCA

ALBERCA



EDIFICIOS  
DE USO RESIDENCIAL  
/  
PALACIO VINADEL

MENCIÓN

Propiedad: **Comunidad Propietarios del Palacio Vinadel**  
Solicitante: **José María García Perea**  
Estado del edificio: **Restauración (1983)**  
Promotor: **Salvador García Castillo**  
Constructor: **José Lázaro Martínez**  
Arquitecto: **Luis Carlos Torrecillas Melendreras**  
Aparejador o arquitecto técnico: **Antonio Torrecillas Melendreras**

Plaza Julián Romea, 1  
30008 Murcia



Situado en una de las plazas más relevantes de la ciudad, la plaza del Teatro Romea, el Palacio Vinadel fue restaurado en el año 1983, por el arquitecto Luis Carlos Torrecillas Melendreras y Antonio Torrecillas Melendreras como director de la ejecución.

Se llevo a cabo la reconstrucción de todos los elementos ornamentales de estuco, dañados en su mayoría, y se limpió el ladrillo superficialmente. Se suprimió el casetón de escalera, al no considerarse como parte integrada en el conjunto y por su detestable resultado estético. Asimismo, en un intento de devolver al Palacio su desnudez y rotundidad originaria se optó por no conservar una cancela existente, quizás de la última actuación sobre el inmueble, entre el acceso al palacio y la escalera.

Se reconstruyó el anejo, con idéntico número de plantas que el cuerpo principal, retranqueando su plano de fachada a fin de respetar el almohadillado de esquina del palacio, sus molduras y cubiertas y dejando así el protagonismo de la escena a su auténtico propietario.

El aspecto general de la composición está acorde con los esquemas que resaltan en el edificio contiguo del palacio y en el resto de edificios monumentales que componen la plaza, estructurándose en zócalo, cuerpo y remate, con hincapié en la adscripción total del hueco en base y en remate y en la dualidad en su cuerpo central.

En cuanto a la textura y color, se realiza una transición entre los edificios colindante y dentro de la gama predominante en el resto de edificios monumentales de la plaza.

/FUENTE: Arquitecturas. Evolución y permanencia.  
Región de Murcia 1982-1999





# Memoria técnica



Año de finalización de la obra	1983 (restauración)
Año de la última intervención en el edificio	2005
Nº plantas del edificio (sin incluir sótano)	5
Total m2 construidos del edificio	1.600
Emplazamiento	En esquina
Se ha podido acceder al proyecto	NO
Catalogación B.I.C. (Bien de Interés Cultural)	SÍ

## FACHADA

Paño ciego	
Fábrica vista	Estuco
Zócalo	
Aplacados	Piedra natural
Elementos salientes	
Balcones y barandillas	Hierro forjado
Cornisas	Estuco
Molduras	Estuco
Carpintería exterior	
Madera	

## ZONAS COMUNES

Pavimento entrada	
Enlosado	Mármol
Pavimento escalera	
Enlosado	Mármol / Granito
Barandilla	Hierro Forjado / Madera
Revestimiento paredes	
Pintura	Gotelé

## ACCESIBILIDAD

	CUMPLE
Umbral	NO
Puertas	SÍ
Desniveles	NO
Ascensores	NO
Escaleras	SÍ

## CUBIERTA

Inclinada	Teja de cañón
-----------	---------------

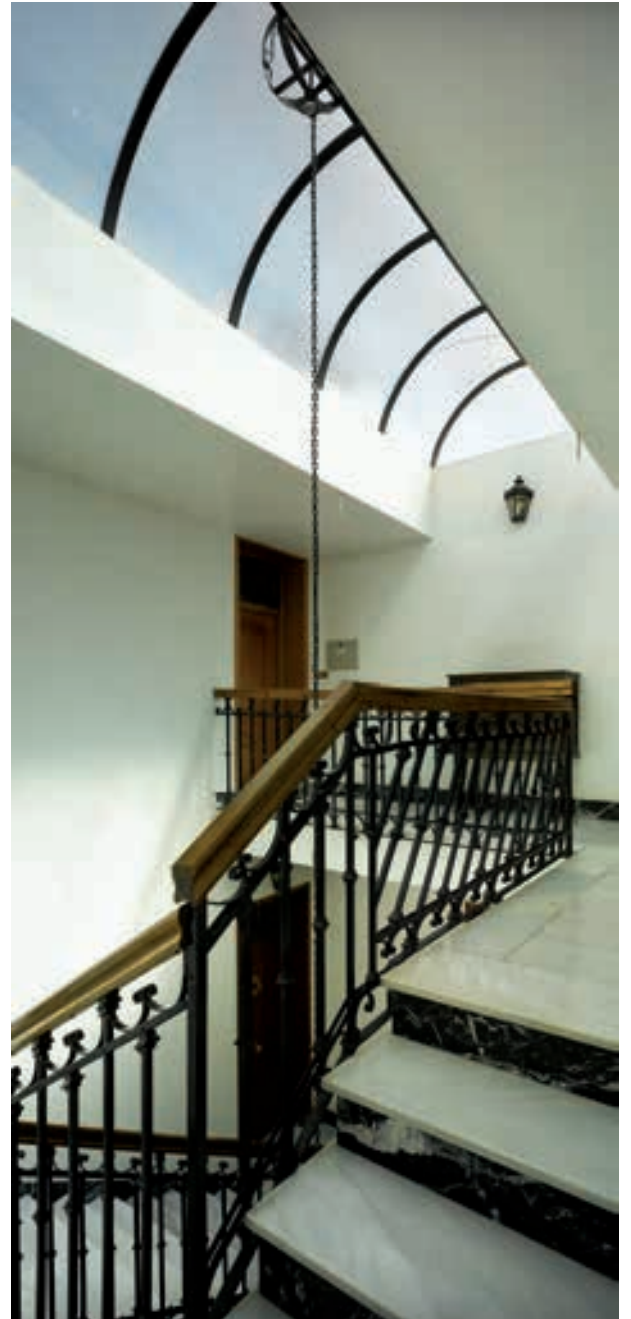
## INSTALACIONES

Ascensores	
Aire acondicionado	
Protección incendios	















EDIFICIOS  
DE USO RESIDENCIAL  
RESIDENCIAL PUERTO BAHÍA

MENCIÓN

“Mención por habersele apreciado sus características intrínsecas, conservadas, aun con el paso del tiempo, en un entorno tan complejo como supone la zona costera.”





EDIFICIOS  
DE USO RESIDENCIAL  
/  
RESIDENCIAL PUERTO BAHÍA

Propiedad: Comunidad de Propietarios de Residencial Puerto Bahía

Solicitante: José Antonio Melgar Morais

Estado del edificio: Original (1987)

Constructor: Guifersol, S.A.

Promotor: Promociones Artemur, S.A

Arquitecto: Enrique Molina Molina

Aparejador o arquitecto técnico: Miguel Mengual Ruiz

Administrador de fincas: José Antonio Melgar Morais

## MENCIÓN

Avenida José Alarcón, sn  
30860 Puerto de Mazarrón



Proyectado en el año 1987 por el arquitecto Enrique Molina Molina y con Miguel Mengual Ruiz como director de la ejecución, el edificio consta de tres plantas.

La principal característica destacable es la lograda integración del edificio en el entorno, conseguida mediante la solución constructiva planteada, el revestimiento continuo, que combina perfectamente con la carpintería de madera de los balcones, la carpintería metálica de éstos e incluso el color de los toldos. El arquitecto saca partido a las dimensiones de la manzana proyectando un edificio de contundente volumetría. Los espacios destinados a jardines, piscina y ocio hacen del edificio un conjunto ejemplar, que ha sabido aguantar perfectamente el paso del tiempo.

Cabe destacar también, el buen estado que presentan los elementos singulares de fachada: balcones, cornisas, etc., a pesar de la continua exposición del edificio a los agentes atmosféricos característicos de una población costera, sin haber necesitado ninguna rehabilitación importante, gracias al correcto mantenimiento sobre las distintas partes del edificio.



EDIFICIOS  
DE USO RESIDENCIAL

/  
RESIDENCIAL PUERTO BAHÍA



# Memoria técnica



Año de finalización de la obra	1987
Nº plantas del edificio (sin incluir sótano)	3
Total m2 construidos del edificio	16.272
Emplazamiento	Aislado
Se ha podido acceder al proyecto	NO
Catalogación B.I.C. (Bien de Interés Cultural)	NO

## FACHADA

<b>Paño ciego</b>	
Revestimiento continuo	Enfoscado
<b>Elementos salientes</b>	
Balcones y mirador	Hormigón
Barandillas	Hierro pintado
<b>Carpintería exterior</b>	
Aluminio	
Madera	

## ZONAS COMUNES

<b>Pavimento entrada</b>	
Enlosado	Cerámico antideslizante
Pavimento continuo	Hormigón fratasado
<b>Pavimento escalera</b>	
Enlosado	Cerámico
<b>Revestimiento paredes</b>	
Pintura	Enfoscado

## ACCESIBILIDAD

	<b>CUMPLE</b>
Umbral	SÍ
Puertas	SÍ
Rampas	SÍ
Desniveles	SÍ
Ascensores	NO

## CUBIERTA

Plana no transitable

## INSTALACIONES

Ascensores  
Aire acondicionado  
Gas ciudad  
Protección incendios



















EDIFICIOS  
DE USO RESIDENCIAL  
/  
SERRANO ALCÁZAR, 1

MENCIÓN

“Mención por conservar sus cualidades materiales y funcionales sin ningún tipo de enmascaramiento superficial, en un edificio de tanta belleza y notoriedad en el centro de la ciudad.”





EDIFICIOS  
DE USO RESIDENCIAL  
/  
SERRANO ALCÁZAR, 1

MENCIÓN

Propiedad: Comunidad de Propietarios del Edificio Serrano Alcázar, 1

Solicitante: José Luis Nicolás Martínez

Estado del edificio: Original

Administrador de fincas: José Ignacio Martínez Pallarés

Arquitecto del edificio original: José Antonio Rodríguez

Serrano Alcázar, 1  
30008 Murcia



Representante de la vanguardia y el eclecticismo en la Región de Murcia, situado en la calle Trapería, este majestuoso edificio fue construido por José A. Rodríguez en 1936. Se le conoce con el nombre de Sociedad de Cazadores, puesto que albergaba en sus primeros años a dicha corporación.

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 la cúpula.

La fachada de edificio, de cuatro plantas y un bajo comercial, se encuentra dividida por las diferentes soluciones constructivas que se emplean en ella: el primer volumen lo constituyen el bajo y la planta primera, resueltos con aplacado continuo del entrepaño, frente al ladrillo visto empleado en las plantas de la tres a la cinco, y el tercer volumen lo representa la esquina achaflanada resuelta con enfoscado continuo y rematada con la cúpula, de una belleza admirable.

A lo largo de la fachada se dan numerosos elementos ornamentales empleados por el arquitecto en obras anteriores, y que utiliza posteriormente en otras construcciones como el Edificio Cerdá, ubicado muy próximo, en la plaza Santo Domingo. 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 en ventanas. En cubierta y zonas comunes, el correcto mantenimiento lo atestigua la buena apariencia tanto pavimentos como de paramentos verticales.

EDIFICIOS  
DE USO RESIDENCIAL

/ SERRANO ALCÁZAR, 1



# Memoria técnica



Año de finalización de la obra	1936
Año de la última intervención en el edificio	2008
Nº plantas del edificio (sin incluir sótano)	5
Total m2 construidos del edificio	1.500
Emplazamiento	En esquina
Se ha podido acceder al proyecto	NO
Catalogación B.I.C. (Bien de Interés Cultural)	SI (Conjunto Histórico Artístico desde 1975)

## FACHADA

<b>Paño ciego</b>	
Fábrica vista	Ladrillo
Aplacados	Piedra natural
Revestimiento continuo	Enfoscado
<b>Zócalo</b>	
Aplacados	Piedra natural
<b>Elementos salientes</b>	
Balcones	Hierro forjado
Cornisas	
Molduras	
Balaustrada	
Pináculos	
Cúpula	
<b>Carpintería exterior</b>	
Madera	

## ZONAS COMUNES

<b>Pavimento entrada</b>	
Enlosado	Mármol
<b>Pavimento escalera</b>	
Enlosado	Mármol
<b>Revestimiento paredes</b>	
Pintura	Gotelé
Azulejo	Cerámico
Estucado veneciano	

## ACCESIBILIDAD

	<b>CUMPLE</b>
Umbral	SÍ
Puertas	SÍ
Rampas	SÍ
Desniveles	SÍ
Ascensores	SÍ

## CUBIERTA

Plana transitable	Baldosa cerámica
-------------------	------------------

## INSTALACIONES

Ascensores
Aire acondicionado
Gas ciudad
Protección incendios

















EDIFICIOS  
DE USO COMERCIAL  
/  
EDIFICIO TRAPERÍA, 7

MENCIÓN

“Mención por la nobleza de su imagen conservada dignificando un entorno tan característico e hito referencial de la ciudad como consecuencia del alto nivel de mantenimiento programado.”





B |  | V **BANCO DE VALENCIA**

EDIFICIO DE USO COMERCIAL,  
EDIFICIO TRAPERÍA, 7

MENCIÓN

Propiedad: Comunidad de Propietarios de Edificio Trapería  
Solicitante: Jesús Campillo Gallud  
Estado del edificio: Original (1987)  
Arquitecto: Julián Ortega Jorganes  
Aparejador o arquitecto Técnico: Luis Laguna  
Promotor: Banco Santander  
Administrador de fincas: Jesús Campillo Gallud

Trapería, 7  
30008 Murcia



Este edificio del arquitecto santanderino Julián Ortega Jordanes fue construido por encargo del Banco Santander, para la creación de una oficina bancaria y viviendas anexas para sus empleados.

Posteriormente, el edificio fue vendido por separado, constituyéndose una comunidad de propietarios, y el bajo comercial fue adquirido por el Banco de Valencia, actual propietario del mismo. Algunas de las viviendas han sido destinadas a oficinas.

Se encuentra situado en un enclave destacable, en mitad de la calle Trapería, una de las calles típicamente comerciales de la ciudad y junto a edificios del mismo uso.

Consta de cuatro plantas y está orientado al mediodía, lo que le aporta una excelente iluminación.

La fachada principal, resuelta mediante aplacado de piedra artificial, se caracteriza por su acceso central, materializado en un hall de entrada cubierto y la disposición rítmica de grandes huecos a lo largo de toda la fachada, en los que predomina la verticalidad.

Toda la fachada se encuentra bien conservada, al igual que la cubierta, cuyos elementos presentan muy buenas condiciones.

El interior sorprende por las numerosas salas y distribuidores con un ornamento de lo más sutil y elegante.





# Memoria técnica



Año de finalización de la obra	1987
Nº plantas del edificio (sin incluir sótano)	4
Emplazamiento	Entre medianeras
Se ha podido acceder al proyecto	NO
Catalogación B.I.C. (Bien de Interés Cultural)	NO

## FACHADA

<b>Paño ciego</b>	
Aplacados	Piedra artificial
Revestimiento continuo	Enfoscado
<b>Zócalo</b>	
Sin zócalo	
<b>Elementos salientes</b>	
Balcones y barandillas	Hierro forjado
Cornisas	
Molduras	
<b>Carpintería exterior</b>	
Aluminio	

## ZONAS COMUNES

<b>Pavimento entrada</b>	
Enlosado	Mármol
<b>Pavimento escalera</b>	
Enlosado	Mármol
<b>Revestimiento paredes</b>	
Pintura	Gotelé
Aplacado	Mármol

## ACCESIBILIDAD

	<b>CUMPLE</b>
Umbral	SÍ
Puertas	SÍ
Rampas	SÍ
Escaleras	SÍ
Desniveles	NO
Ascensores	SÍ

## CUBIERTA

Plana transitable	Baldosín cerámico
-------------------	-------------------

## INSTALACIONES

Ascensores
Aire acondicionado
Protección incendios





**BIV** BANCO DE VALENCIA

**BIV**  
BANCO DE VALENCIA  
TELEBANCO













EDIFICIOS  
DE USO INSTITUCIONAL  
/  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS MURCIA

PREMIO REGIONAL EX AEQUO

“Mención por su capacidad de adaptación al cambio de uso manteniendo la emblemática figura que representan su posición e historia en la ciudad.”





Propiedad: Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia

Solicitante: Francisco Camino Arias

Estado del edificio: Rehabilitación (1982)

Promotor: Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia

Constructor: Sacop, S.A.

Arquitecto: Juan Antonio Sánchez Morales

Arquitectos: José Luis de Arana Amurrio, María Aroca Hernández-Ros y Juan Antonio Molina Serrano

Aparejadores o arquitectos técnicos: Ángel Torrecillas Sánchez y Diego Soler Lapuente

Jara Carrillo, 5  
30005 Murcia



Del Palacio del Santo Oficio (siglo XVIII) sólo han quedado los gruesos muros de fachada. La sucesión de periódicos locales, primero "El Liberal", luego "Línea", fueron dando al traste con todo el interior que podríamos suponer siniestro. En su nueva vida, esos muros terminan encerrando un espacio flexible administrativo y cultural. Todo es diáfano, porque lo que el edificio necesita para funcionar técnicamente se ha encerrado en una gran pastilla de hormigón, que se aparta a un lado acompañando a una larga y liviana escalera recta y recorriendo toda la profundidad del espacio comunica las plantas entre sí, siendo el elemento singular del edificio.

Sólo las salas representativas permanecen como elementos fijos. Lo demás cambia conforme las circunstancias lo aconsejan.

Un mostrador de atención al público ha viajado de la planta primera a la planta baja. Comparte protagonismo con las exposiciones que se muestran a su lado. Por ello abre y cierra sus puertas a modo de esclusas, organizando circulaciones interinas cuando entra en funcionamiento.

Se consigue así un juego de gran mueble que se integra en ese bullir constante de reinención de espacios en un edificio eternamente inacabado.

El edificio se encuentra globalmente en un perfecto estado de conservación, tanto en su fachada principal de aplacado de piedra natural, en la que destacar los balcones y sus barandillas, como el interior, con el predominio de los imponentes paramentos resueltos en hormigón visto.

/FUENTES: Arquitecturas. Evolución y permanencia.  
Región de Murcia 1982-1999





# Memoria técnica



Año de finalización de la obra	1982 (restauración) Original del S. XVIII
Nº plantas del edificio (sin incluir sótano)	4
Total m2 construidos del edificio	2.966
Emplazamiento	Entre medianeras
Se ha podido acceder al proyecto	NO
Catalogación B.I.C. (Bien de Interés Cultural)	SÍ

## FACHADA

<b>Paño ciego</b>	
Aplacados	Piedra natural
Revestimiento continuo	Enfoscado
<b>Zócalo</b>	
Aplacados	Piedra natural

## ELEMENTOS SALIENTES

Balcones y barandillas	Hierro forjado
Cornisas	Madera

## ZONAS COMUNES

<b>Pavimento entrada</b>	
Enlosado	Mármol/Pizarra
<b>Pavimento escalera</b>	
Enlosado	Mármol
<b>Parámetros verticales</b>	
Hormigón	
Pavés entre columnas	

## ACCESIBILIDAD

	<b>CUMPLE</b>
Umbral	SÍ
Puertas	SÍ
Ascensores	SÍ

## CUBIERTA

Inclinada	
Plana no transitable	

## INSTALACIONES

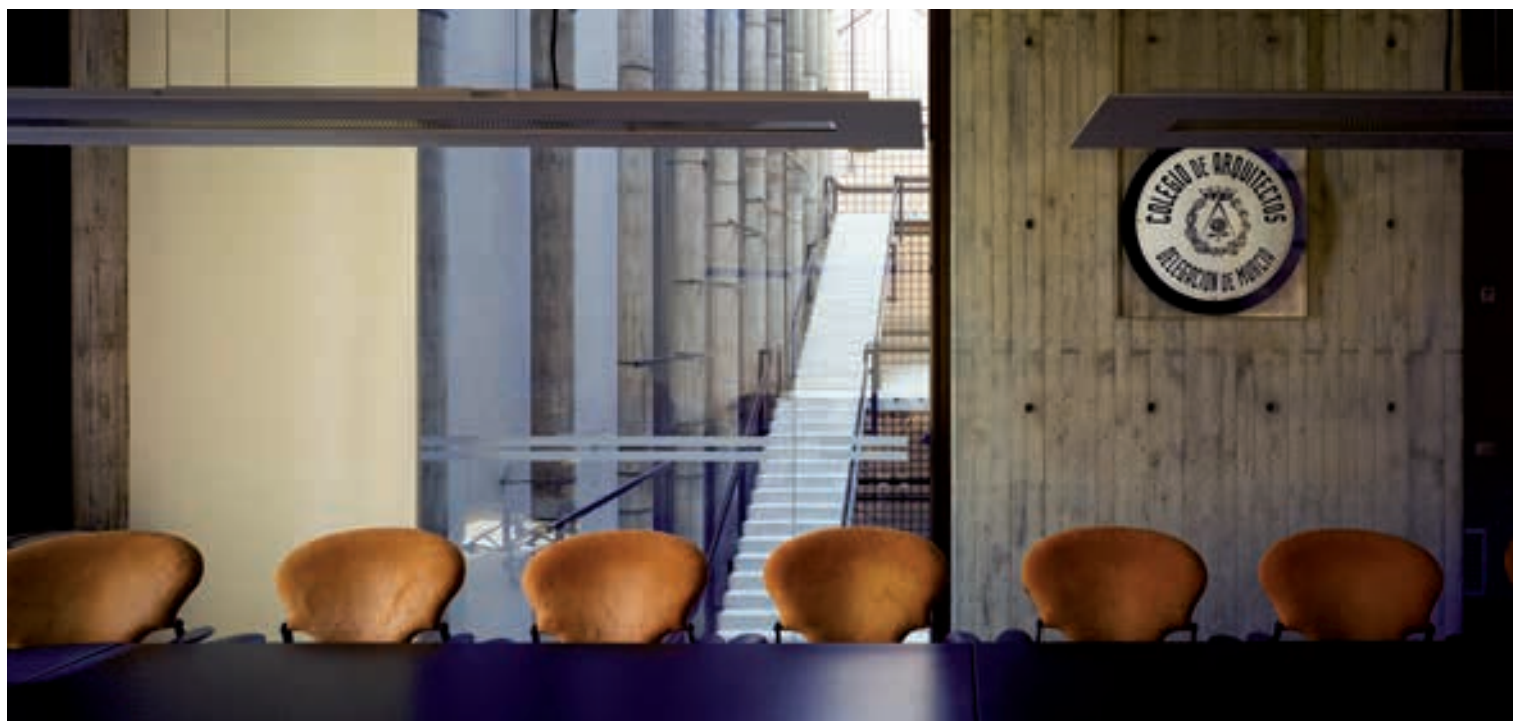
Ascensores	
Aire acondicionado	
Protección incendios	



















EDIFICIOS  
DE USO INSTITUCIONAL  
/  
PALACIO AGUIRRE

PREMIO REGIONAL / EX AEQUO

“Premio Regional por haber mantenido su carácter de ícono modernista de la ciudad de Cartagena durante casi un siglo y, al tiempo, conservar sus cualidades materiales y funcionales a lo largo del tiempo.”





EDIFICIOS  
DE USO INSTITUCIONAL  
/  
PALACIO AGUIRRE

Propiedad: **Consejería de Cultura y Turismo**

Solicitante: **Consejería de Cultura y Turismo**

Estado del edificio: **Restauración**

Promotor: **Comunidad Autónoma de la Región de Murcia**

Arquitecto: **Vicente Roig Forné**

Aparejadores o arquitectos técnicos: **Isidoro Agulló Quirós y María Teresa Hernández Ferrándiz**

Constructores: **Cotexmur, S.A. y Construcciones Leandro Vidal, S.L.**

Promotor edificio original: **Camilo Aguirre**

Arquitecto del edificio original: **Victor Beltrí**

PREMIO REGIONAL / EX AEQUO

Plaza de la Merced, 16  
30202 Cartagena

El Palacio de Aguirre es uno de los edificios emblemáticos de la ciudad, en la confluencia de las calles Duque y San Diego, que lo delimitan, y la plaza de la Merced. Ha sido siempre un emplazamiento urbano importante en el desarrollo de alguno de los acontecimientos más destacados en la vida social y cultural de Cartagena.

La cúpula de la cara achaflanada de esta arquitectura es casi una referencia en el paisaje urbano, cubierta de escamas de cerámica vidriada de color dorado y una decoración típicamente modernista que la entronca con el estilismo de la escuela catalana del momento, así como la combinación de piedra y ladrillo de su fachada y la profusa decoración cerámica de las cornisas. La piedra caliza, la piedra de Novelda, el ladrillo agramilado en los entrepaños y las cerámicas de aire rococó son los materiales base utilizados en la decoración exterior, en un juego continuo de colores y acabados.

Beltrí utilizó elementos de diferentes épocas y estilos; neogipcio, neorománico, neogótico, neorococó, neomudéjar, etc. Así, el edificio no resulta modernista de una pieza, ni ecléctico ni gótico, sino, por el contrario, el resultado de la suma de varios e incluso opuestos estilos y formas.

Este edificio consta de semisótano, entresuelo, dos pisos y ático. Con dos fachadas. En su división exterior, el Palacio Aguirre contiene una original disposición: la jerarquía de sus pisos no se divide en líneas horizontales, ya que en el primer piso, que consta de un gran balcón corrido con baranda de piedra, las cornisas de sus ventanales están unidas por la piedra labrada de sus arcos a las discretas balconadas de fundición del piso superior. De esta manera, el ladrillo rojizo de la fachada y la piedra blanca labrada toman el protagonismo, recreando con sus tonalidades la distribución de plantas del edificio, sin olvidar el original añadido de las cerámicas de colores.

Si al exterior el edificio muestra unos rasgos modernistas, el interior es una muestra muy rica de los detalles de construcción y estilísticos del momento. Viguetas de acero, ladrillo, cristales grabados al ácido y maderas nobles, así como los innovadores excusados Dulton, son algunos de estos detalles.

La escalera del vestíbulo da paso, a través de unas puertas acristaladas, a un patio interior iluminado desde el techo, con lucernario y presidido por una escalera de mármol. Esta escalera, con dos elegantes columnas en el comienzo de su subida, está decorada, en su baranda de hierro, con sencillos motivos florales.

Y aún esperan más detalles en el interior del edificio: la gran escalera imperial, de planta ovalada; el salón principal, con una pintura mural que representa la primavera, firmada por Cecilio Plá; los estucos decorados de las estancias con sobredorados en oro fino; el despacho de planta rectangular con zócalo y techo de madera de nogal, y una pequeña capilla neogótica en la que destacan dos vidrieras tras el altar, representando a María Virgen y a San Juan, fabricadas por el artesano Dragant de Bordeaux.

El Palacio comenzó a construirse en 1898, terminándose en 1901, después de experimentar varias modificaciones el proyecto inicial.

Destinado en su origen a vivienda y oficinas del promotor, exponente de riqueza y pujanza de su negocio, hacia 1917, el edificio se vendió y desde entonces ha sido utilizado como oficinas, sede de partido político, emisora de radio, etc. Pese a ello, se ha conservado en bastante buen estado la parte más lujosa de la zona noble.

La Consejería de Cultura y la de Turismo han sido las promotoras de las diversas intervenciones, consolidando la estructura y la planta bajo cubiertas. Actualmente se ha cedido la segunda planta al edificio anexo, donde se está construyendo Muram, Museo Regional de Arte Moderno.

/FUENTES: Región de Murcia Digital  
Arquitecturas. Evolución y permanencia. Región de Murcia 1982-1999  
Adelante siempre. Guillermo Cegarra Beltrí



# Memoria técnica



Año de finalización de la obra	1901
Año de la última intervención en el edificio	1997
Nº plantas del edificio (sin incluir sótano)	3 + ático
Emplazamiento	En esquina
Se ha podido acceder al proyecto	NO
Catalogación B.I.C. (Bien de Interés Cultural)	SÍ

## FACHADA

Paño ciego	
Fábrica vista	Pintura
Revestimiento continuo	Pintura
Zócalo	
Aplacados	Piedra natural
Elementos salientes	
Balcones y barandillas	Hierro forjado
Cornisas	
Carpintería exterior	
Metálica	
Madera	

## ZONAS COMUNES

Pavimento entrada	
Enlosado	Mármol
Pavimento escalera	
Enlosado	Mármol
Revestimiento paredes	
Pintura	Lisa

## ACCESIBILIDAD

	CUMPLE
Umbral	NO
Puertas	SÍ
Rampas	SÍ
Desniveles	NO
Escaleras	SÍ
Ascensores	NO

## CUBIERTA

Plana no transitable

## INSTALACIONES

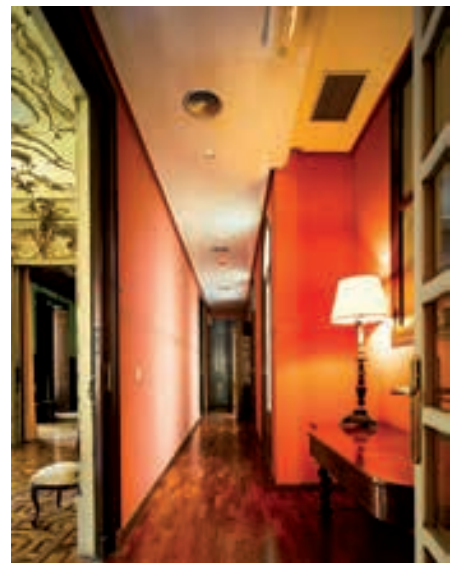
Ascensores  
Aire acondicionado  
Protección incendios

















EDIFICIOS  
DE USO TURÍSTICO  
/  
HOTEL CENAJÓ

PREMIO REGIONAL / EX AEQUO

“Premio Regional por la exquisitez del cuidado en la recuperación de la construcción, cambio de uso y adaptación a su entorno inmediato.”





EDIFICIOS  
DE USO TURÍSTICO  
/  
HOTEL CENAJO

Propiedad: **Sociedad para la Promoción Turística del Noroeste**  
Solicitante: **Ángel Campos**  
Estado del edificio: **Rehabilitación - Restauración (1992)**  
Promotor: **Sociedad para la Promoción Turística del Noroeste, S.A.**  
Constructor: **Federico Martínez**  
Arquitecto: **Vicente Martínez Gadea**  
Aparejador o arquitecto técnico: **Enrique Pérez Pinar**

PREMIO REGIONAL / EX AEQUO

Embalse del Cenajo, sn  
30440 Moratalla



La Confederación Hidrográfica del Segura cedió a la Sociedad para el Desarrollo Turístico del Noroeste parte de sus instalaciones en el pantano del Cenajo para la construcción de un hotel que sirviera de referencia y arranque a las iniciativas públicas y privadas que han de completar la oferta de turismo del interior del noroeste, dentro de una estrategia de desarrollo que contemplaba la diversificación de sectores productivos y el aprovechamiento de los recursos de la zona.

Sobre el edificio original se llevaron a cabo grandes cambios: se habilitaron espacios donde albergar los elementos al servicio del nuevo uso, piscinas, pistas de tenis, restaurante, cocina, lavandería, y otras actuaciones de mejora y acondicionamiento como cambio de teja, nuevas rampas, apertura de huecos, cerrado de logias, nuevos colores, toldos, baños, pavimentos, configurando una actuación que buscaba dar con el carácter adecuado al nuevo uso y conseguir un clima general acogedor. Sin preocupación por yuxtaponer dos estilos y dos épocas con guiños que evidenciaran las “aportaciones”.

La solución constructiva empleada en la fachada es el revestimiento continuo a base de enfoscado decorado con remates de piedra en esquinas y zócalo perimetral de piedra natural, ambos en perfecto estado de conservación, muestra del adecuado mantenimiento del edificio desde su acondicionamiento a uso turístico.

/FUENTES: Arquitecturas. Evolución y permanencia. Región de Murcia 1982-1999



EDIFICIOS  
DE USO TURÍSTICO  
/  
HOTEL CENAJO





# Memoria técnica



Año de finalización de la obra	1963
Año de la última intervención en el edificio	1992
Nº plantas del edificio (sin incluir sótano)	3
Emplazamiento	Aislado
Se ha podido acceder al proyecto	NO
Catalogación B.I.C. (Bien de Interés Cultural)	NO

## FACHADA

<b>Paño ciego</b>	
Revestimiento continuo	Enfoscado
<b>Zócalo</b>	
Aplacados	Piedra natural

## ELEMENTOS SALIENTES

Alero	Madera
-------	--------

## CARPINTERÍA EXTERIOR

Madera

## ZONAS COMUNES

<b>Pavimento entrada</b>	
Enlosado	Mármol
<b>Pavimento escalera</b>	
Enlosado	Mármol
<b>Revestimiento paredes</b>	
Pintura	Pintura lisa

## ACCESIBILIDAD CUMPLE

Umbral	SÍ
Puertas	SÍ
Rampas	SÍ
Desniveles	SÍ
Ascensores	NO

## CUBIERTA

Inclinada	Teja
-----------	------

## INSTALACIONES

Aire acondicionado  
Protección incendios



















EDIFICIOS  
DE USO TURÍSTICO  
/  
HOTEL ENTREMARES

PREMIO REGIONAL / EX AEQUO

“Premio Regional por su capacidad de adaptación a los nuevos tiempos, adecuando su uso y prestaciones a los requerimientos de los usuarios y manteniendo dignamente su integridad formal y material con el paso de los años.”



EDIFICIOS  
DE USO TURÍSTICO  
/  
HOTEL ENTREMARES

Propiedad: Proasol, S.A.  
Solicitante: Alberto Inglés Buceta  
Estado del edificio: Rehabilitación (1991)  
Promotor: Proasol, S.A.  
Constructor: Marcón, S.A.  
Arquitectos: Tomás Amat Tuduri, Jaime Gadea Blanco y Rafael Amat Tuduri  
Aparejador o arquitecto técnico: Francisco Aguilar Quignon  
Promotor edificio original: Tomás Maestre

PREMIO REGIONAL / EX AEQUO

Segunda Avenida, sn  
30380 La Manga del Mar Menor



El Hotel Entremares BioBalneario Marino se ha ido adaptando a los tiempos con el fin de mejorar en todos los aspectos.

Inaugurado en 1966 contaba inicialmente con 112 habitaciones repartidas en 8 plantas. Sin embargo, en 1974 y 1991 se le realizan dos grandes ampliaciones, quedando éste con 371 habitaciones y 2 suites nupciales. Además se suman nuevos salones y zonas lúdicas y el Balneario Marino-Spa-Talaso Termas Cartaginesas y Salón Palacio del Mar, por lo que ha obtenido la Q de calidad.

Se trata de un hotel emblemático, renovado, moderno en su filosofía, que ha sabido adaptarse a los tiempos, tratando con estas renovaciones de mantener, por un lado, su sabor y esencia y, por otro, tratando de eliminar, en la medida de lo posible, barreras arquitectónicas para personas con movilidad limitada. Este edificio ha tenido siempre en cuenta la calidad y el cuidado del medio ambiente. Por ello se ha hecho, además de una gran inversión económica en la adaptación y modernización de las instalaciones, una enorme apuesta por la calidad y excelencia, mediante la implantación de sistemas de gestión de calidad y siéndole otorgada la certificación de Q de Calidad Turística, mejorando las instalaciones y servicios conforme a los requisitos que exige la marca.

Además ha firmado un convenio de colaboración con FAMDIF-COCEMFE (Federación de Asociaciones Murcianas de Personas con Discapacidad), que demuestra el gran esfuerzo que la empresa viene realizando para modernizar sus instalaciones y adaptarlas a las necesidades de personas con movilidad reducida. El convenio abre las puertas del establecimiento a este colectivo y significa un hito en una nueva andadura del Entremares a favor de las personas con discapacidad.

En relación a las soluciones constructivas empleadas en el edificio, cabe destacar el buen mantenimiento del revestimiento continuo de la fachada y del aplacado de piedra natural de las plantas primera y segunda.

/FUENTE: [www.entremares.es](http://www.entremares.es)





# Memoria Técnica



Año de finalización de la obra	1966
Año de la última intervención en el edificio	1991
Nº plantas del edificio (sin incluir sótano)	8 + entreplanta (entre PB y 1º)
Total m2 construidos del edificio	18.116
Emplazamiento	Aislado
Se ha podido acceder al proyecto	SÍ
Catalogación B.I.C. (Bien de Interés Cultural)	NO

## FACHADA

<b>Paño ciego</b>	
Aplacados	Piedra natural
Revestimiento continuo	Enfoscado
<b>Zócalo</b>	
Sin zócalo	
<b>Elementos salientes</b>	
Balcones y barandillas	Barandilla metálica
Cornisas	Piedra natural
<b>Carpintería exterior</b>	
Aluminio	

## ZONAS COMUNES

<b>Pavimento entrada</b>	
Enlosado	Mármol
Columnas (vestíbulo)	Estucado veneciano
<b>Pavimento escalera</b>	
Enlosado	Piedra natural
<b>Revestimiento paredes</b>	
Pintura	

## ACCESIBILIDAD

	<b>CUMPLE</b>
Umbral	SÍ
Puertas	SÍ
Rampas	SÍ
Desniveles	SÍ
Ascensores	SÍ

## CUBIERTA

Inclinada	Tela asfáltica
Plano transferible	Grava

## INSTALACIONES

Ascensores  
Aire acondicionado  
Protección incendios









SALIDA

EDIFICIOS  
DE USO TURÍSTICO  
/  
HOTEL ENTREMARES











EDIFICIOS  
DE OTROS USOS /  
PALACIO DE LOS FAJARDO

PREMIO REGIONAL

“Premio Regional por haber servido a tres usos tan distintos como residencial, administrativo y turístico (museo), en su última etapa, con plenitud de capacidad operativa, al tiempo que se convertía en uno de los principales contribuidores a la personalidad del casco antiguo de la ciudad de Cehegín.”





## PALACIO DE LOS FAJARDO

Propiedad: Ayuntamiento de Cehegín

Solicitante: José Soria García

Estado del edificio: Restauración / Rehabilitación (1989)

Promotor: Ayuntamiento de Cehegín

Constructor: Escuela Taller de Cehegín

Arquitectos: Juan Antonio Sánchez Morales y Jesús Abril

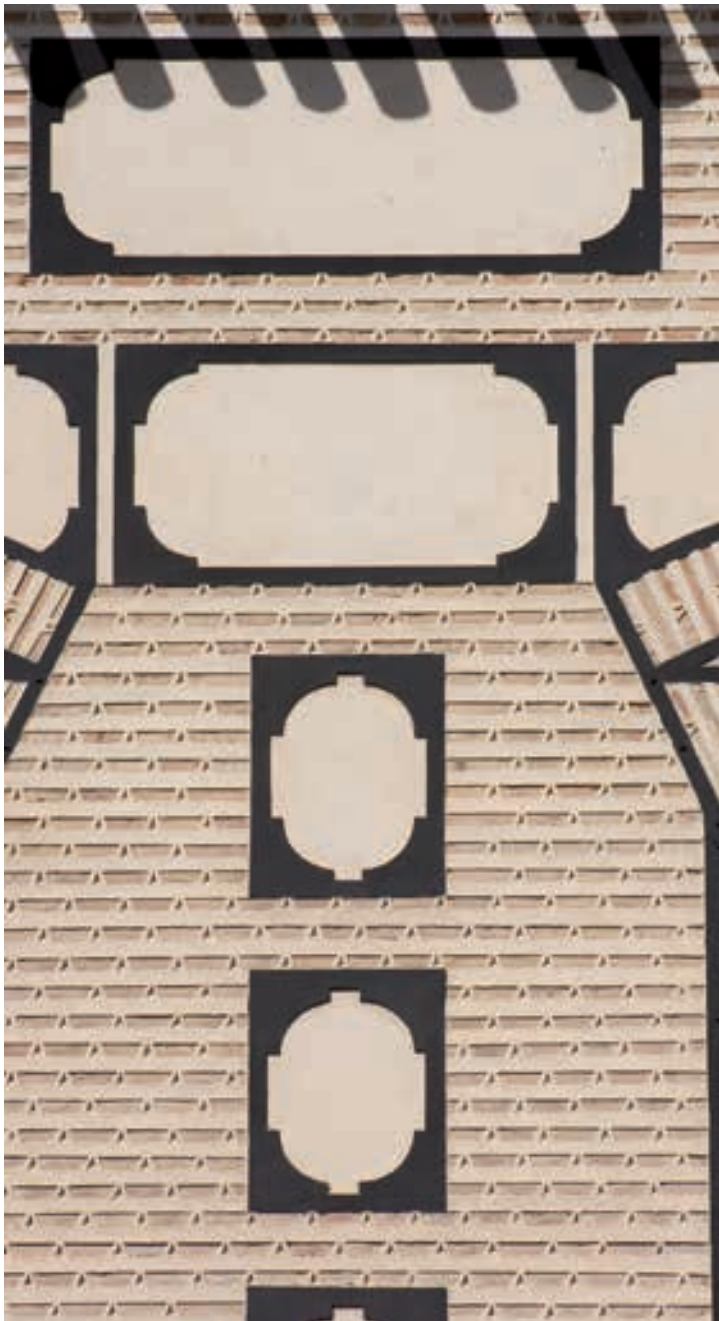
Aparejadores o arquitectos técnicos: José María Alcázar Pastor, Francisco Gómez Ruiz, y

Salvador Felipe Gómez Peñalver

Promotor edificio original: Familia Fajardo Roca

## PREMIO REGIONAL

Plaza del Castillo, 3  
30430 Cehegín



Este Palacio es un ejemplo representativo del Barroco murciano, con aparejo mixto de ladrillo visto, entreaños de mampostería y revocos esgrafiados en gris. Se encuentra ubicado en el casco antiguo de Cehegín, conformando la plaza de la Iglesia con edificios nobiliarios de los siglos XVII y XVIII, y actualmente alberga el Museo Arqueológico.

Fue concebido como noble residencia borbónica construida bajo el patrocinio de una de las familias de mayor abolengo de la España del Antiguo Régimen. Como es habitual en este tipo de palacetes, la edificación consta de dos plantas y una falsa, elemento característico de los edificios de esta época. Se trata de una cámara superior, con huecos a la calle mediante balconillos con importantes peanas, cerrajería fundida con el alero originando un remate en toda la fachada de enorme riqueza decorativa. Estas falsas aparecen para aprovechar el espacio bajo los faldones de los tejados.

En la planta baja se concentraban los servicios (cocina, despensas) y cocheras y el área noble quedaba en la primera planta. Aunque en la fachada no existe una correspondencia entre los vanos de las diferentes plantas y, por tanto, carece de simetría, resulta de gran dinamismo, gracias a la variedad de materiales y recursos arquitectónicos y decorativos aplicados en su diseño.

La fachada del edificio queda ennoblecida por el uso de elementos pétreos. En primer lugar está sobreelevado con un pequeño zócalo de sillares de piedra de la sierra de la Puerta. Además, la portada está enmarcada con pilastras de mármol de Peñarubia. En la planta inferior se aprecian cinco vanos donde se alternan varias soluciones: en los extremos aparecen dos arcos carpaneles o arcos de medio punto rebajados, mientras que el resto son adintelados.

Su puerta de acceso se encuentra enmarcada por pilastras. El primer piso cuenta con cuatro balcones y el ático presenta cuatro balconillos de forja con ventanas de arco rebajado.

En el interior se conservan restos pictóricos originales, destacando el techo de la escalera imperial, donde los visitantes pueden admirar las nervaduras y la decoración de su bóveda policromada, así como los escudos de armas en pinturas murales. La restauración se centró en devolver al edificio su imagen propia desde la doble condición del edificio, tanto física como compositiva, empleando las técnicas con las que se construyó originariamente, labor que desempeñó magníficamente la primera escuela taller de la Región.

/FUENTES: José María Alcázar Pastor // Región De Murcia Digital  
Arquitecturas. Evolución y permanencia. Región de Murcia 1982-1999





# Memoria técnica



Año de finalización de la obra	S. XII, S. XVIII, fachada actual y escalera imperial
Año de la última intervención en el edificio	2006 (rehabilitación del forjado de una sala)
Nº plantas del edificio (sin incluir sótano)	2 + ático
Total m2 construidos del edificio	2.200
Emplazamiento	Entre medianeras
Se ha podido acceder al proyecto	NO
Catalogación B.I.C. (Bien de Interés Cultural)	SÍ (Monumento Histórico Artístico Nacional en 1984)

## FACHADA

Paño ciego	
Fábrica vista	Ladrillo
Zócalo	
Aplacados	Mampuesto ordinario
Elementos salientes	
Balcones	Jaspe
Barandillas	Hierro forjado
Puertas	Madera
Cornisas y aleros	Yeso
Carpintería exterior	
Madera	

## ZONAS COMUNES

Pavimento entrada	
Enlosado	Baldosas de barro cocido
Pavimento escalera	
Enlosado	Mármol
Revestimiento paredes	
Pintura	

## ACCESIBILIDAD

	<b>CUMPLE</b>
Umbral	SÍ
Puertas	SÍ
Escaleras	SÍ
Pasillos	SÍ
Ascensores	NO

## CUBIERTA

Inclinada	Teja de medio cañón
-----------	---------------------

## INSTALACIONES

Protección incendios	
----------------------	--





oficina de turismo



oficina de turismo

AL 3085 U





UNION  
EUROPEA

2901 CNZ

4729 DCS











LABOR PROFESIONAL  
D. FRANCISCO GARCÍA OLMOS

PREMIO ESPECIAL

“Premio especial, a propuesta del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, a la meritoria labor personal y profesional a favor de la calidad en el proceso de la edificación.”





Francisco García Olmos, natural de Murcia, estudió Arquitectura Técnica en la Escuela de Sevilla, donde se tituló en 1971.

En sus inicios profesionales, durante diez años, compaginó la actividad profesional libre con el cálculo de estructuras como responsable del departamento correspondiente en la firma A. Robles, Viguetas y Forjados.

En 1982 accede al cargo de subdirector del laboratorio del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de la Región de Murcia, asumiendo finalmente la dirección en el período 1990-1996, durante el cual influyó en el rigor de los procedimientos de ensayo con cuidadosas investigaciones sobre la corrosión de armaduras y las causas de numerosos problemas relacionados con los defectos en los pavimentos cerámicos. Es, por tanto, una figura fundamental para entender el desarrollo actual del control de calidad en la Región de Murcia.

Hasta 2007 ejerció la docencia como profesor de Control de Calidad y Oficina Técnica en la Escuela de Arquitectura Técnica de la Universidad Católica San Antonio de Murcia.

Actualmente es director técnico y de calidad de ACE Edificación (Entidad de Control de Calidad en la Edificación).

Autor de publicaciones sobre el hormigón y corrosión sobre armaduras del hormigón, así como sobre revestimientos y pavimentos cerámicos.

Ha colaborado como ponente y profesor en diversos congresos, cursos y jornadas relacionadas con temas de su especialidad.

Realizó estancias de investigación en el Instituto Eduardo Torroja en relación a la aplicación al hormigón armado de técnicas de resistencia a la polarización para la medida de la velocidad de corrosión de las armaduras metálicas.

Realizó estancias de investigación en el Centro Nacional de Investigaciones Metalúrgicas en relación con la corrosión de elementos metálicos de instalaciones.

Fue uno de los coautores principales del manual "Inspección de obras dañadas por corrosión de armaduras", editado por el Instituto Eduardo Torroja como consecuencia del programa temático del Consejo Superior de Investigaciones Científicas: Corrosión y protección de materiales.

Coautor de la documentación del "Proyecto Colocación" del Instituto de Promoción Cerámica de Castellón, encargándose de los aspectos de soportes para la colocación y de la patología derivada de la colocación.

Miembro de la representación española en el CEN TC 67/WG4. Colocación de pavimentos y revestimientos cerámicos.

Miembro del Comité Técnico de Qualicer (Congreso Mundial de la Calidad del Pavimento y Revestimiento Cerámico) desde 1998 hasta la actualidad.

Miembro del Comité Técnico de la I Convención Técnica y Tecnológica de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, CONTART'97, en la que fue ponente general de ensayos y pruebas.

Fue representante del Consejo General de la Arquitectura Técnica en los Comités Técnicos de Normalización de AENOR CTN-83 Hormigón y CTN-112 Corrosión y protección metálica.

Fue secretario de la Comisión 1.- Materiales y ejecución, del Grupo Español del Hormigón (GEHO).

Miembro del grupo de trabajo para la elaboración del modelo de Plan de Control, Libro de Control de Calidad de la Obra y su Justificación Documental en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Coordinador de las mesas de información y debate organizadas por ICCE y dedicadas a durabilidad en la edificación y realizadas en Madrid y Las Palmas de Gran Canaria.

Profesor de Control del Hormigón en diversos cursos de control de calidad.

Pertenece al grupo de trabajo para el estudio del perfil de calidad del edificio en la Región de Murcia.

Pertenece al grupo de expertos del Instituto de Tecnología de la Construcción de Cataluña y al Comité Técnico de la marca CTV para hormigón preparado.



Laboratorio de Ensayos del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de la Región de Murcia



Reunión final de un grupo de normalización europeo, celebrada en París, año 1998. (4º por la izquierda)



Francisco García Olmos presidiendo una sesión de Qualicer, año 2002





Algunas de las publicaciones en las que ha colaborado D. Francisco García Olmos, de izquierda a derecha:

- Manual de inspección de obras dañadas por corrosión de armaduras (publicado en 1989).
- Relación entre la profundidad de carbonatación y distintas características fisicomecánicas del hormigón (publicado en 1985).
- Guía electrónica de la tecnología de colocación de baldosas cerámicas (publicado en 1998).
- Interpretación de la naturaleza de los ensayos del hormigón armado y sus componentes (cuaderno nº 6, publicado en 1997)







## INTRODUCCIÓN

En esta III edición de los Premios de Calidad se amplía el estudio realizado en la II edición de los mismos, basado en un análisis técnico sobre el éxito de las soluciones constructivas y los daños más frecuentes, que ha concluido en el análisis que se presenta a continuación.

El planteamiento del mismo responde al objetivo de divulgación de aquellas soluciones adoptadas en edificios que hayan sido construidos anteriormente al año 1993, que han soportado el paso del tiempo sin alterar sus prestaciones y con costos de mantenimiento razonables, frente a los daños 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 con antigüedad superior a 15 años. Entre los edificios que hemos tomado para realizar este estudio, se han los candidatos a estos III Premios y otros que hemos seleccionado adicionalmente, que en su conjunto forman una amplia muestra de diferentes tipologías constructivas, situación, etc

Las conclusiones del análisis que podrán leer al final de este anexo técnico apoyan o refuerzan si cabe los resultados de otros estudios realizados anteriormente en este campo.

Nos acercaremos así, de la manera más directa posible, a la realidad de los edificios de nuestro entorno, resaltando lo admirable de ellos, sin olvidarnos, por otra parte, de 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 daños. Son algunos de estos casos los que exponemos a continuación, en los que queda patente la ineludible unión 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 15 años.

### FACHADA

SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA	CASOS ESTUDIADOS (%)	ÉXITO (%)
<b>PAÑO CIEGO</b>		
Aplacados	40	60
Revestimiento continuo	34	46
Fábrica vista	19	86
Cerramiento acristalado	5	100
Hormigón visto	2	100
<b>ZÓCALO</b>		
Aplacados	57	44
Sin zócalo*	43	42
<b>CUBIERTA</b>		
SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA	CASOS ESTUDIADOS (%)	ÉXITO (%)
Plana transitable	38	64
Inclinada	34	30
Plana no transitable	28	50

\* Continuidad de la solución del entrepaño

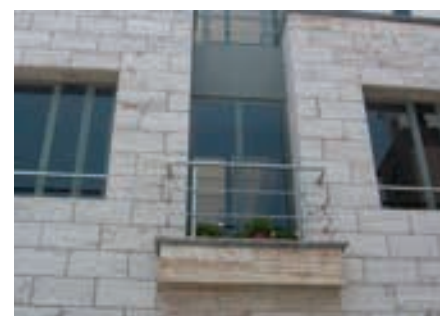
### LOCALIZACIÓN:

FACHADA - ENTREPAÑO

### SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

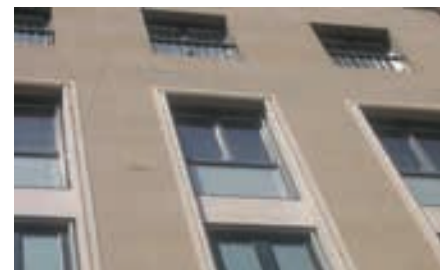
FOTO 1

Aplacado piedra natural



Aplacado piedra artificial

FOTO 2



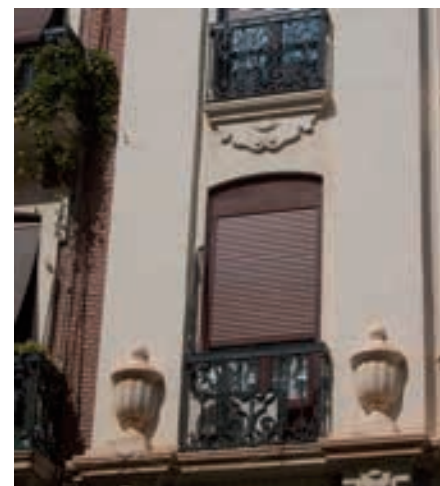
### LOCALIZACIÓN:

FACHADA - ENTREPAÑO

### SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

FOTO 3

Revestimiento continuo



Fábrica vista

FOTO 4



Cerramiento acristalado

FOTO 5



LOCALIZACIÓN:

FACHADA - ZÓCALO

SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

FOTO 6

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

FOTO 7 Y 8



LOCALIZACIÓN:

CUBIERTA - PLANA NO TRANSITABLE

Elemento de cobertura:

Lámina asfáltica flexible

Sumidero: PVC

Junta de dilatación: elastomérica



## LOCALIZACIÓN:

## CUBIERTA - INCLINADA

Elemento de cubrición:

FOTO 11

Teja árabe



La solución constructiva más empleada en los entrepaños de fachada de los edificios estudiados es el aplacado, usándose en un 40% de los casos, aproximadamente la mitad del total. El material empleado en la mayoría de los casos ha sido la piedra natural, que aporta a las fachadas un acabado perfecto, de una elegancia natural, ofreciendo un amplio abanico de posibilidades, sustituyendo ésta a las mamposterías tradicionales y estando su uso cada vez más extendido. El éxito de esta solución constructiva es de un 60%, siendo, por tanto, bastante favorable respecto a otras tipologías analizadas.

Los revestimientos continuos aparecen en un 34 % de los casos; también suelen funcionar bien como solución constructiva, no habiendo presentado problemas en un 46% de los casos estudiados. Dentro de esta tipología, la técnica más empleada es la pintura sobre revoco, a pesar de que requiere un mayor mantenimiento, ya que su vida útil es corta.

En contraposición encontramos la fábrica vista, que aparece en una quinta parte de los casos estudiados, siendo su éxito, de un 86%, muy superior a los revestimientos continuos, debido en parte, al ahorro que supone tanto económico como de ejecución, al no necesitar un revestimiento de acabado y no requerir un mantenimiento muy dedicado.

Tanto el cerramiento acristalado como el hormigón visto no aparecen de manera muy representativa, con un 5% y un 2% de los casos, respectivamente, no presentando ninguna patología como solución constructiva, aunque su elevado coste y compleja ejecución los han limitado a tipologías de uso muy concretas, como edificios comerciales y turísticos. La solución empleada en los zócalos de los edificios han dado como resultado unos porcentajes muy similares entre los edificios con aplacados de piedra y los de continuidad del entrepaño, dando buenos resultados la mitad de los edificios estudiados en cada caso. A pesar de no ser muy satisfactorio es comprensible al tratarse de la parte del cerramiento más expuesto a los agentes externos.

La cubierta plana transitable aparece con mayor frecuencia que el resto, en un 38% 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 periódicas). A pesar de esto presenta un éxito del 64%, frente a la cubierta inclinada con un 30% de casos sin daños. 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 último lugar, la cubierta plana no transitable, cuyo material de terminación, que permite un amplio abanico de soluciones, va desde la grava ligera hasta láminas autoprotégidas.

## 2. DAÑOS ORDENADOS POR FRECUENCIA Y LOCALIZACIÓN

En la siguiente tabla aparecen enumerados la totalidad de daños encontrados en función de la situación en el edificio, específicas de fachada, cubierta y posteriormente zonas comunes. Por último, un porcentaje global, independiente de la situación, para poder definir las, dando ejemplos en cada caso.

### FACHADA

ORDEN	PATOLOGÍA	PORCENTAJE (%)
<b>PAÑO CIEGO</b>		
1	Degradación del material	37
2	Manchas	37
3	Grietas	9
4	Graffiti	7
5	Desprendimientos	4
6	Fisuras	4
7	Organismos	2

### CUBIERTA

ORDEN	PATOLOGÍA	PORCENTAJE (%)
1	Degradación del material	35
2	Organismos	22
3	Manchas	17
4	Suciedad	12
5	Fisuras	10
6	Grietas	4

### ZONAS COMUNES

ORDEN	PATOLOGÍA	PORCENTAJE (%)
1	Degradación del material	50
2	Fisuras	17
3	Grietas	17
4	Manchas	16

### FACHADA, CUBIERTA Y ZONA COMUNES

ORDEN	PATOLOGÍA	PORCENTAJE (%)
1	Degradación del material	37
2	Manchas y eflorescencias	27
3	Organismos	9
4	Fisuras	8
5	Grietas	8
6	Suciedad	5
7	Graffiti	4
8	Desprendimientos	2



## 1.- DEGRADACIÓN DEL MATERIAL

Es la patología más frecuente en los edificios estudiados: en fachada afectando a un 37 % de los casos; en cubierta, a un 35 %, y en zonas comunes, un 50%.

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 - ENTREPAÑO

SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA

FOTO 12

Fábrica vista



Piedra natural

FOTO 13



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 las que está sometida esta zona. Aun así hay materiales que resultan mejor que otros en dicha zona crítica, como el mampuesto ordinario. 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 progresivos tanto de la lluvia como del viento. Tanto en cubiertas transitables como en no transitables (en este caso, el elemento afectado sería la lámina autoprottegida), el mantenimiento requiere la reposición del material de cubrición más externo (baldosas o lámina autoprottegida, 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 - CORNISA

ENLUCIDO DE YESO

FOTO 14



LOCALIZACIÓN:

FACHADA - JAMBA

SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA

FOTO 15

Revestimiento continuo: pintura



LOCALIZACIÓN:

CUBIERTA

Baldosa cerámica

FOTO 16



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, como se observa en las fotos 14 y 15.

**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:

CUBIERTA

SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA

FOTO 17

Rejilla metálica



LOCALIZACIÓN:

CUBIERTA

SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA

FOTO 18

Pilar de hormigón



LOCALIZACIÓN:

FACHADA

SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA

FOTO 19

Barandilla metálica



En la mayoría de los casos en los que se ha detectado esta patología, las causas que la originan responden principalmente a uno de estos factores: incompatibilidad del material (elementos metálicos) con la situación a la que está expuesto (ambiente muy húmedo), en los que la protección superficial del material es insuficiente para hacer frente a la corrosión; incompatibilidad entre materiales de distinta naturaleza, como ocurre en la foto 18, en la que la patología es causada por la incorrecta unión entre el pilar de hormigón y el perfil metálico; un deficiente mantenimiento de los elementos metálicos, como se observa en la foto 19.

## 2.- MANCHAS Y EFLORESCENCIAS

Representa a un 27 % de los casos en la clasificación global de patologías. Concretamente, en fachadas afecta a un 37% de los casos, siendo la segunda patología más frecuente; en cubiertas y zonas comunes afecta a un 17%, 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, sí 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-MARQUESINA

#### SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA

FOTO 20

Piedra artificial



#### LOCALIZACIÓN:

FACHADA-ZÓCALO

#### SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA

FOTO 21

Piedra natural



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:

- En la foto 20 se observa el ensuciamiento del aplacado de piedra artificial, principal patología que afecta a este material, en la mayoría de los casos debido a un insuficiente mantenimiento que requiere una limpieza periódica, por ser un material poroso y estar situado normalmente en zonas de elevada contaminación ambiental.

- Problemas de diseño en ciertos detalles constructivos. Ocurre en la foto 21, en la que se produce una discontinuidad en el paramento, dando lugar a un plano inclinado donde el agua discurre por la superficie del paramento.

#### • EFLORESCENCIAS:

Son manchas perceptibles tanto en el interior como el exterior de paredes y revestimientos, y principalmente sobre materiales cerámicos, aunque también surgen en el resto de materiales. Se trata de depósitos de sales solubles en la superficie de los materiales porosos, cuando estas sales son arrastradas desde el interior, en el proceso de evaporación, y se concentran sobre la superficie.

Por lo general, estas sales minerales son el sulfato de cal, el sulfato de sodio y el sulfato de magnesio, que tienen su origen en:

- El terreno, especialmente si es arcilloso, con el que los cimientos están en contacto.
- La cal (carbonato cálcico): la atmósfera contaminada con los gases de azufre ataca a la cal, formando sulfato de cal, que asimismo ataca a los ladrillos.
- Los mismos ladrillos de arcilla.
- El contacto con agua o ambiente marino.

Las eflorescencias pueden aparecer de forma inmediata, como sucede en edificios de nueva construcción, con la primera evaporación del agua presente en las paredes.

#### LOCALIZACIÓN:

FACHADA-JARDINERAS

#### SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA

FOTO 22

Fábrica de ladrillo visto



El caso que se muestra en la foto 22 es el único observado en los edificios estudiados. Las causas que podrían 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.

### 3.- FISURAS Y GRIETAS

Tanto en cubierta, como en fachadas, las fisuras suponen un 10% y un 9% de los casos frente a un 4% de grietas, en ambos casos, siendo, por tanto, la patología que menos afecta.

En zonas comunes afectan a un 17% de los edificios, situándose como la segunda patología más común. 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-BALAUSTRADA

SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA FOTO 23

Piedra natural



LOCALIZACIÓN: CUBIERTA-ANTEPECHO

SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA FOTO 24

Enlucido



En el caso de la foto 23, la grieta se ha producido por una incorrecta unión entre la balaustrada y el paramento vertical, posiblemente ocasionada por un movimiento diferencial entre ambos elementos.

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

Otros 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.

## 4.- DESPRENDIMIENTOS

En fachadas afecta a un 4% de edificios estudiados; no es muy elevado, ocupando el cuarto lugar de las patologías más frecuentes en esta parte del edificio. En cubiertas 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.

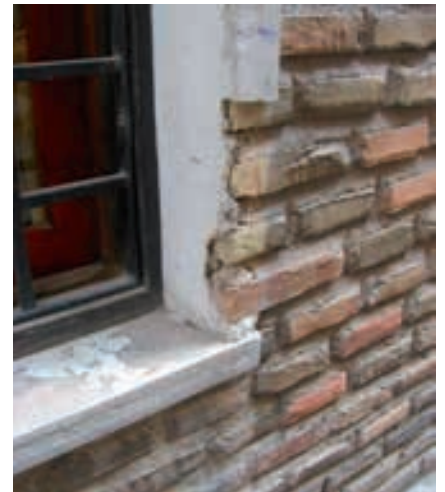
Los parámetros que originan los desprendimientos son:

- 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-JAMBAS

SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA FOTO 25

Moldura de yeso



El desprendimiento de una parte de la moldura que forma la jamba puede ser debido a la baja adherencia del yeso a las piezas cerámicas debida a una inadecuada composición, que, unido a factores climatológicos (viento y lluvia), provocan la erosión en esta zona debilitada.

## 5.- GRAFFITI

En los casos estudiados, sólo afecta a las fachadas, dándose en un 7%, no siendo éste un valor muy elevado.

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

LOCALIZACIÓN: FACHADA-ENTREPAÑO  
SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA FOTO 26

Piedra natural y pintura



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.

## 6.- GRIETAS

(En apartado 3.- FISURAS Y GRIETAS)

## 7.- ORGANISMOS

La segunda patología más frecuente en cubiertas es la existencia de organismos en la superficie de los elementos que la constituyen, correspondiendo a un 22% de los casos. En fachadas ocupa el último lugar, con una representación muy puntual, el 2%.

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 que 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 ventilación 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: CUBIERTA  
SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA FOTO 27

Baldosa cerámica



LOCALIZACIÓN: CUBIERTA-ANTEPECHO  
SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA FOTO 28

Revestimiento



LOCALIZACIÓN: CUBIERTA  
SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA FOTO 29

Baldosa cerámica



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.

## 8.- SUCIEDAD

A pesar de que la suciedad es una patología más específica de las cubiertas, se ha observado también en el perímetro de los edificios, como se ve en la primera foto, siendo su porcentaje de aparición del 12%, tanto en fachada como en cubierta.

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 relacionada con el mantenimiento que tenga el edificio.

LOCALIZACIÓN: FACHADA-SUMIDERO

SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA

FOTO 30

Rejilla metálica



LOCALIZACIÓN: FACHADA-ENTREPAÑO

SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA AFECTADA

FOTO 31

Piedra natural y pintura



La suciedad observada en ambas fotos 30 y 31 se debe a un descuidado mantenimiento del entorno de los edificios y sus cubiertas, que requieren una revisión y limpieza periódicas. La acumulación de suciedad puede obstruir los sumideros y bajantes y provocar inundaciones que den lugar a filtraciones de humedad a través del forjado de cubierta.

## 3. CONCLUSIONES GENERALES

Con esta nueva edición de los Premios de Calidad de la Región de Murcia no sólo se pretende distinguir y premiar a las personas que han sabido poner todo su esfuerzo al servicio de la Arquitectura. Tratamos de reconocer, por un lado, el éxito de las soluciones constructivas que consiguen de manera eficaz resolver las necesidades a las que está expuesto el edificio a lo largo de su vida útil y, por otro, contribuir en la divulgación de los daños más frecuentes en edificación, analizando las causas que los provocan, para de esta manera, una vez identificados, sirvan como una recomendación práctica.

Como conclusión general podemos señalar la importancia de la relación permanente entre los factores diseño, ejecución y mantenimiento, que en el ámbito de la edificación deben estar perfectamente combinados y permanecer siempre en constante equilibrio, incluso una vez construido el edificio. A partir de este momento, el factor determinante para una buena conservación del mismo será el correcto mantenimiento, que por pretensión ideal debería ser el mínimo y menos costoso posible, y esto dependerá en todo momento de los complejos procesos de diseño y ejecución. Por tanto, el objetivo ideal de todo proceso de edificación sería tratar de mantener dicho equilibrio desde la concepción del edificio hasta el uso que posteriormente se haga de él.

En cuanto al éxito de las soluciones constructivas hemos de concluir que éste depende en gran medida de la adecuada elección de materiales y su correcta ejecución, el aprovechamiento máximo de sus características y su coherente uso, 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 y en ellas 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, una vez más, el mantenimiento.

Sin embargo, sí podemos hablar de unas soluciones constructivas que han dado mejores resultados que otras. Este es el caso del cerramiento acristalado y del hormigón visto, en los que el éxito ha sido del 100% de los casos estudiados como solución constructiva en el entrepaño del cerramiento. En el zócalo, la solución constructiva que mejores resultados ha dado ha sido el aplacado, en el que la tipología más habitual es la piedra natural. La cubierta plana transitable es la solución constructiva más utilizada y la más exitosa a la vez.

En cuanto al análisis patológico indicar que, aunque no consideramos nuestro estudio representativo del parque de edificios de la Región, se observa un paralelismo entre los daños 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, en un informe realizado para la Comunidad Autónoma. 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.

Con este estudio pretendemos contribuir a dicho objetivo, clasificando en los edificios estudiados los daños observados y analizando las posibles causas que los originan. En el apartado de Daños de este anexo técnico se analizan una a una las tipologías de daños más comunes en los edificios, ordenadas por frecuencia y localización y ejemplificadas mediante fotos en distintas soluciones constructivas y en las diferentes partes de la envolvente del edificio. Además, en cada caso se comentan los resultados obtenidos estadísticamente, resultando un catálogo de patología en edificación bastante completo. Resaltar que la patología más frecuente, en fachadas, cubiertas y zonas comunes, ha sido la degradación del material frente a organismos y grietas que han aparecido muy minoritariamente.

Las conclusiones que obtenemos respecto a los daños son: por un lado, que generalmente las lesiones se deben a más de una causa, incluso se da más de un tipo de daño a la vez, y, por otro lado, que existe una relación directa entre la situación y la aparición de éstas, independientemente de la solución constructiva adoptada.



Por último, sin perder de vista el motivo por el que se convocan estos premios, la consecución de la calidad en la edificación, señalar el papel tan importante que juegan las administraciones, los agentes profesionales y los usuarios de los edificios. Las primeras legislando y controlando el proceso, y los otros desempeñando el papel fundamental de protagonistas directamente implicados.

Prima, por tanto, la imprescindible colaboración entre todos, colaboración que ya se ha puesto en práctica mediante la creación del Libro del Edificio, en la que intervienen todas las partes. De las acciones de todos depende en gran medida el éxito de nuestras edificaciones y, por ende, la belleza de nuestras ciudades.



