
PFG Estudio previo y propuesta de intervención sobre Villa Manolita en Fuensanta (Albacete)

09 jul. 17

AUTOR:

SONIA GÓMEZ GARCÍA

TUTOR ACADÉMICO:

Marín Sánchez, Rafael

Departamento de Construcciones Arquitectónicas



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR
ENGINYERIA
D'EDIFICACIÓ

Resumen

El presente proyecto de fin de grado consiste en la realización del estudio previo y propuesta de intervención sobre Villa Manolita, una casa señorial de estilo modernista ubicada en Fuensanta, Albacete.

Este proyecto comienza con un estudio histórico, indicando la evolución que este ha sufrido con el paso de los años. Seguidamente, se realiza un análisis técnico de la vivienda y de sus características tecnológicas, para posteriormente entender su comportamiento.

Por último, se realiza un estudio de las lesiones producidas, se describen las causas que las producen, dándoles solución mediante propuestas secuenciadas de intervención y proponiendo los plazos de intervención más adecuados para subsanarlas.

Palabras clave: Arquitectura modernista, casa señorial, estudio previo, Fuensanta, rehabilitación.



Figura 1. Villa Manolita. Extraída de www.minube.com/restaurantes/espana/albacete/fuensanta. El 19/06/2017.

Summary

The present project of end of degree consists of the accomplishment of the previous study and proposal of intervention on Villa Manolita, a manor house of modernist style located in Fuensanta, Albacete.

This project begins with a historical study, indicating the evolution that this has undergone with the passage of the years. Next, a technical analysis of the housing and its technological characteristics is carried out, in order to later understand its behavior.

Finally, a study of the lesions produced is carried out, the causes that produce them are described, giving them solution through sequenced proposals of intervention and proposing the most adequate intervention periods to correct them.

Keywords: Modernist architecture, manor house, previous study, Fuensanta, rehabilitation.

Resum

El present projecte de fi de grau consistix en la realització de l'estudi previ i proposta d'intervenció sobre Villa Manolita, una casa senyorial d'estil modernista ubicada a Fuensanta, Albacete.

Este projecte comença amb un estudi històric, indicant l'evolució que este ha patit amb el pas dels anys. A continuació, es realitza una anàlisi tècnica de la vivenda i de les seues característiques tecnològiques, per a posteriorment entendre el seu comportament.

Finalment, es realitza un estudi de les lesions produïdes, es descriuen les causes que les produïxen, donant-los solució per mitjà de propostes seqüenciades d'intervenció i proposant els terminis d'intervenció més adequats per a esmenar-les.

Paraules clau: Arquitectura modernista, casa senyorial, estudi previ, Fuensanta, rehabilitació.

Agradecimientos

En primer lugar, agradecer a mi familia por ofrecerme todo su apoyo para poder conseguir todas mis metas.

A mi tutor Rafael Marín Sánchez, que sin su ayuda y conocimientos no hubiese sido posible realizar este proyecto.

A mi novio, Juan, por acompañarme y ayudarme a lo largo de este proyecto, por estar siempre a mi lado cuando lo he necesitado, por apoyarme en momentos de tensión y nervios.

A Francisco Santa Olalla Mañas, nieto de Don José Mañas Guspi, que gracias a su colaboración y entusiasmo por el proyecto hizo que el proceso de investigación resultará más fácil y que en todo momento me sirviera de motivación.

A todas las personas del pueblo de Fuensanta que con su participación han conseguido que este proyecto se haya realizado con mucho entusiasmo e ilusión.

Y a Elena, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Fuensanta que siempre ha resuelto todas mis dudas mostrando gran interés.

Acrónimos utilizados

BOP: Boletín Oficial de la Provincia

CAD: Computer Aided Design / Diseño Asistido por Ordenador

CTE: Código Técnico de la Edificación

INE: Instituto Nacional de Estadística.

JCCM: Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha

MRU: Movimiento Rural Cristiano

TRLOTAU: Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha

UNE: Una Norma Española

Índice

1 Introducción

1.1 Propietario-promotor

1.2 Objeto del proyecto

1.3 Régimen jurídico del inmueble. Situación urbanística y Leyes urbanísticas que le afectan.

1.4 Normativa general de aplicación

2 Memoria descriptiva

2.1 Localización del inmueble

2.2 Descripción del inmueble

2.3 Alineaciones y rasantes

2.4 Servicios y servidumbres existentes

3 Finalidad de la propuesta y metodología empleada

3.1 Finalidad de la propuesta

3.2 Metodología de toma de datos

3.3 Metodología de recogida de documentación gráfica y escrita

3.4 Ensayos, pruebas y análisis técnicos

4 Memoria Histórica

4.1 Municipio

4.2 Datos sobre el posible autor de la obra

4.3 Datos sobre la evolución del inmueble

4.4 Características tipológicas

4.5 Fechas y fases de construcción

5 Memoria Constructiva

5.1 Condicionantes del entorno

5.2 Análisis del subsuelo

5.3 Caracterización de los materiales y de los morteros

5.4 Sistema constructivo con descripción de sus elementos

5.5 Instalaciones de ACS, saneamiento y evacuación del agua de lluvia

6 Estado de Conservación

6.1 Descripción y localización de daños en la estructura

6.2 Daños en los sistemas de cubierta

6.3 Daños en los revestimientos y acabados

6.4 Presencia de humedades

6.5 La colonización vegetal: Catalogación y evaluación de su impacto

6.6 Las instalaciones, etc.

7 Evaluación energética

7.1 Normativa de aplicación

7.3 Obtención de los valores actuales y deseables

7.3 Propuesta de mejora de los sistemas constructivos envolventes del edificio

7.4 Consideración final

8 Resumen de la propuesta de actuación

8.1 En el ámbito estructural

8.2 En el ámbito funcional o visual

8.3 Secuenciación de las obras propuestas

8.3.1 Actuaciones urgentes

8.3.2 Actuaciones a corto plazo

8.3.3 Actuaciones a medio plazo

8.3.4 Actuaciones a largo plazo

8.4 Prescripciones para el adecuado mantenimiento del edificio

9 Conclusiones

10 ANEXO 1. Fichas de lesiones

11 ANEXO 2. Documentación gráfica

12 ANEXO 3. Memoria fotográfica

13 ANEXO 4. Croquis

14 ANEXO 5. Documentos históricos de relevancia

15 ANEXO 6. Certificado de eficiencia energética

16 Bibliografía

17 Diario

En segundo lugar, realizar un levantamiento exhaustivo de planos. Seguidamente, se realizará un análisis sobre los materiales y técnicas constructivas utilizadas.

Seguidamente, se procederá al análisis de las patologías existentes dando le a estas soluciones para la buena conservación de la vivienda. Y por último se realizará un certificado energético para poder mejorar las condiciones energéticas y optimizas los costes.

1.3 Régimen jurídico del inmueble. Situación urbanística y Leyes urbanísticas que le afectan.

La normativa de aplicación más relevante es:

Normativa Estatal:

- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 233/2013 de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016
- Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

- Ley de Ordenación de la Edificación: Ley 38/1999, de 5 de noviembre. (LOE).

Normativa Autonómica:

- Decreto Legislativo 1/2010 18 mayo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU).
- Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.
- Decreto 248/2004, que aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- Decreto 34/2011 19 abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

El municipio de Fuensanta no dispone en la actualidad de ningún instrumento de planeamiento urbanístico, por lo que según la disposición transitoria 8ª del Decreto Legislativo 1/2010, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), hasta que se apruebe y entre en vigor el correspondiente planeamiento serán de aplicación las

Normas Subsidiarias y Complementarias Municipales de la Provincia de Albacete, publicadas en el BOP de 2 de octubre de 1987.

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

Según el artículo 44.2 del TRLOTAU, en los municipios que carezcan de planeamiento urbanístico municipal, tendrán la consideración de suelo urbano aquellos que reúnan las condiciones incluidas en el artículo 48.2 A) a), es decir, que se encuentren urbanizados con las condiciones y servicios mínimos establecidos para alcanzar la condición de solar, y que están enumerados en el apartado 2.3 de la disposición preliminar del citado texto legal. El resto de terrenos se adscriben al suelo rústico.

La parcela cumple con los citados requisitos por lo que está clasificada como Suelo Urbano.

PROTECCIÓN PATRIMONIAL

La Casa Modernista “Villa Manolita” forma parte del Patrimonio Etnográfico, Inmueble e Industrial de Fuensanta, de conformidad con el documento “Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Fuensanta”, elaborado por la Dirección General de Cultura de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte de la JCCM.

Para la intervención en los inmuebles incluidos en el Patrimonio Etnográfico e Industrial, se tenderá a la **conservación de sus**

características estructurales y estéticas, siendo necesaria para su alteración una resolución por parte de la Dirección General de Cultura.

Para la obtención de la Resolución de la Dirección General de Cultura previa del proyecto de obras “el propietario o promotor de las obras deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras”, según lo dispuesto en el artículo 21.1 de la Ley 4/1990 del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

ACTOS Y USOS PARA EL APROVECHAMIENTO DEL SUELO

Las Normas Subsidiarias y Complementarias Municipales de la Provincia de Albacete autorizan los usos recogidos en el siguiente cuadro, estableciendo unos criterios de compatibilidad según las actividades que se quieran ejecutar en el interior de una misma parcela.

Según este cuadro, los usos permitidos en la parcela son: **Vivienda Colectiva, Vivienda Unifamiliar, Comercial, Oficinas y Artesanía, Sanitario, Asistencial y Social, Escolar e Industrial**. Para el uso industrial, la implantación deberá realizarse en edificio exclusivo o en planta baja de edificio con otros usos compatibles y siempre aplicando medidas correctoras para evitar interferencias con el resto de actividades.

		ZONA, MANZANA O EDIFICIO DE USO PREFERENTE.									
USO A EMPLANTAR		VC	VU	C	O	S	A	E	I	IN	V-D
VC	Vivienda Colectiva	X	0	3	X	4	4	4	4	0	0
VU	Vivienda Unifamiliar	X	X	3	X	4-5	4-5	4-5	4-5	5	5
C	Comercial	1	2	X	X	4	4	4	4-5	5	5
U	Oficina y Artesanía	X	2	X	X	4-5	4-5	4-5	4-5	5	5
S	Sanitario	1	1	X	X	X	X	X	4-5	5	5
A	Asistencial y Social.	1	1	X	X	X	X	X	4-5	5	5
E	Escolar	1	1	1	1	4-5	X	X	4-5	5	5
I	Industrial Compatible Almacenes.	1*	2*	1*	1*	0	0	4*	X	X	0
IN	Industrial no Compatible.	0	0	0	0	0	0	0	X	X	0
VD	Verde y deportivo.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

- Uso compatible en todo caso.
- 0 Uso no permitido.
- 1 Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo.
- 2 Uso permitido exclusivamente en planta baja.
- 3 Uso permitido con obligación de reservar la planta baja a uso comercial.
- 4 Uso permitido en edificio exclusivo.
- 5 Uso permitido en el mismo edificio exclusivo del mismo.
- * Con medidas correctoras.

Figura 4. Compatibilidad de actividades en la parcela. Extraída de Normas Subsidiarias y Complementarias Municipales de la Provincia de Albacete. El 19/6/2017.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS SOBRE LAS CONDICIONES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

Las Normas Subsidiarias y Complementarias Municipales de la Provincia de Albacete establecen las siguientes condiciones de urbanización y edificación, siempre y cuando sean compatibles con el cumplimiento del CTE:

Solar:

Superficie mínima = 60 m²

Fachada mínima = 5 m.

Modalidades de edificación:

Edificación en manzana cerrada, con o sin patio de manzana y con profundidad y altura edificable limitada.

Edificación aislada, con retranqueo respecto de los predios colindantes, ocupación parcial de parcela y tratamiento de los paramentos exteriores como fachada.

Alineaciones y rasantes:

Conservación de las alineaciones existentes.

Alturas y número de plantas (en función del ancho de la calle: > 7 metros).

Número de plantas = 3.

Altura máxima = 10 metros.

Altura libre de planta = entre 3,50 y 4,50 m en planta baja y entre 2,50 y 3,00 m en planta de piso (Siempre y cuando se cumpla con el CTE).

Áticos y cubiertas:

No se autorizan áticos y trasteros por encima de la altura máxima permitida.

Se permite la aparición de torreones de escalera y maquinaria de ascensores por encima de la altura máxima, manteniendo las condiciones de fachada y retranqueado en un plano inclinado de 45 grados desde el último forjado.

Antepechos o faldones verticales de cubierta no superarán los 1,5 metros.

Entreplantas, sótanos y semisótanos:

No se permiten entreplantas.

Los sótanos y semisótanos quedan vinculados a aparcamientos, instalaciones o dependencias propias del edificio.

En sótanos y semisótanos no se permiten usos industriales, talleres, etc. que no guarden relación con el uso del edificio.

La altura máxima sobre rasante del techo del semisótano no superará la altura de 1,00 metros.

Volumetría:

Profundidad máxima edificable:

Sin límite en uso exclusivo comercial, industrial o agrícola.

18 metros en plantas de piso de uso preferentemente residencial.

Ocupación= 50% en edificación aislada.

Separación a linderos:

metros en edificación aislada de uso exclusivo residencial.

5 metros en edificios destinados a otros usos.

Vuelos, cuerpos volados:

Se contarán a partir del plano vertical de la alineación del edificio, se retirarán como mínimo 0,60 metros del eje de la medianera, quedando siempre comprendidos dentro del plano que pasa por el eje de la medianería y forma 45° con el plano de fachadas.

Pueden ser abiertos y cerrados y no se permitirán a menos de 3,50 metros sobre rasante de la acera. El vuelo máximo será inferior a $1/10$ del ancho de la calle, con un máximo de 0,80 metros.

Salientes, jambas, molduras, pilastras, etc. No sobresaldrán más de 5 cm.

En calles de ancho inferior a 4 metros no se autorizará ningún vuelo.

Las marquesinas podrán construirse a partir de 2,60 m sobre la rasante de la acera y quedarán retranqueadas 0,40 m respecto a la línea exterior del bordillo de la acera, no superando $1/10$ del ancho de la calle. Si no hay aceras, las marquesinas quedan prohibidas.

No se autorizan vuelos en fachada posterior de las edificaciones a partir de la profundidad máxima edificable (18 m).

En las esquinas en chaflán el vuelo se contará a partir de la alineación del chaflán.

Patios:

La dimensión mínima de los patios interiores será de $1/4$ de la altura de los paramentos que lo encuadran, con un mínimo de 3 metros en

cualquier sentido y en él se podrá inscribir un círculo de 3 m de diámetro.

La superficie en m^2 será siempre igual o mayor que la altura en m de sus paramentos con un mínimo de $9 m^2$.

Los patinillos de ventilación e iluminación se autorizarán siempre que sobre el mismo no recaigan habitaciones vivideras, tenga un lado mínimo de 1,00 metro y quede garantizado el acceso al mismo para registro y limpieza.

Portales:

El portal de las viviendas colectivas y con número mayor de tres viviendas tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera o ascensor, si lo hubiera, un ancho mínimo de 1,80 m. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1,20 m de ancho.

Escaleras:

En vivienda colectiva la distancia mínima entre paramentos será de 2,20 m, en las de doble tramada y de 1 m entre paramentos en las de una entramada.

El número de alturas de un tramo no podrá ser superior a 16 peldaños.

La longitud de cada peldaño o el ancho de cada descansillo no será inferior a 1 m, salvo en el caso de vivienda unifamiliar en que se podrá reducir a 0,80 m.

La medida de pisa será como mínimo de 27 cm. (sin contar el suelo) y la de tabica como máximo 17,5 cm.

Se prohíben peldaños compensados en vivienda colectiva.

Todas las escaleras dispondrán de ventilación e iluminación en todas sus plantas de viviendas.

Se autoriza iluminación y ventilación cenital en edificios de hasta cuatro plantas, siempre que el hueco central quede libre en toda su altura y en él se puede inscribir un círculo de 1,10 m de diámetro. El lucernario se dispondrá sobre el hueco central y tendrá como mínimo 2/3 de la superficie de la caja de la escalera.

Al respecto el CTE dice lo siguiente:

En tramos rectos, la huella medirá 280 mm como mínimo, y la contrahuella 130 mm como mínimo, y 185 mm como máximo. La huella H y la contrahuella C cumplirán a lo largo de una misma escalera la relación siguiente:

$$540 \text{ mm} \leq 2C + H \leq 700 \text{ mm}$$

Cada tramo tendrá 3 peldaños como mínimo y salvará una altura de 3,20 m como máximo.

En una misma escalera, todos los peldaños tendrán la misma contrahuella y todos los peldaños de los tramos rectos tendrán la misma huella.

La anchura útil del tramo será mínima de 1 m.

La anchura de la escalera estará libre de obstáculos. La anchura mínima útil se medirá entre paredes o barreras de protección, sin descontar el espacio ocupado por los pasamanos siempre que estos no sobresalgan más de 120 mm de la pared o barrera de protección.

Las mesetas dispuestas entre tramos de una escalera con la misma dirección tendrán al menos la anchura de la escalera y una longitud medida en su eje de 1000 mm, como mínimo.

Cuando exista un cambio de dirección entre dos tramos, la anchura de la escalera no se reducirá a

lo largo de la meseta. La zona delimitada por dicha anchura estará libre de obstáculos y sobre ella no barrerá el giro de apertura de ninguna puerta, excepto las de zonas de ocupación nula definidas en el anejo SI A del DB SI.

En las mesetas de planta de las escaleras de zonas de público se dispondrá una franja de pavimento táctil en el arranque de los tramos descendentes, con la misma anchura que el tramo y una profundidad de 800 mm, como mínimo. En dichas mesetas no habrá puertas ni

pasillos de anchura inferior a 1200 mm situados a menos de 400 mm de distancia del primer peldaño de un tramo.

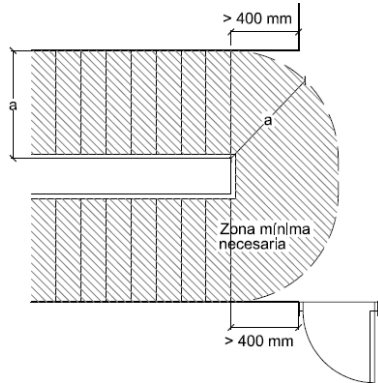


Figura 5. Cambio de dirección entre dos tramos. Extraída del CTE. El 19/6/2017.

APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS

En todas las edificaciones con uso destinado a vivienda colectiva, en las que se proyecten más de seis viviendas, será obligatorio el establecimiento de una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de edificación. Las dimensiones mínimas por plaza serán de 2,20 x 4,50 m disponiendo de accesos adecuados a las mismas que faciliten la maniobra.

El acceso a los aparcamientos, cuando se dispongan en locales cerrados, tendrá lugar por medio de un zaguán de espera de 4 m de longitud. Las rampas tendrán un ancho mínimo de 3 m y pendientes no superiores al 16% en recto y al 12% en curvas.

Todos los garajes dispondrán de sistemas de ventilación suficiente y protección contra el fuego según la reglamentación vigente.

En aquellos solares que den frente a calles peatonales se eximirá el cumplimiento de esta normativa.

Al respecto el CTE dice lo siguiente:

Edificio, establecimiento o zona independiente o accesoria de otro uso principal, destinado a estacionamiento de vehículos y cuya superficie construida exceda de 100 m².

En los aparcamientos y garajes debe disponerse un sistema de ventilación que puede ser natural o mecánica.

La circulación de vehículos en aparcamientos que también estén previstas para la circulación de personas, la pendiente será como máximo del 18%.

Los tramos tendrán una longitud de 15 m como máximo.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Como norma general, en cualquier edificio de nueva construcción en suelo urbano se exigirá que concuerde con el colorido y tipología de los edificios existentes y no rompa la silueta del conjunto desde los dos principales puntos de vista interiores y exteriores al espacio urbano en que se encuentre ubicado.

1.4 Normativa general de aplicación

Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE):

- CTE - DB - SE
- CTE - DB - SI
- CTE - DB - HS
- CTE - DB - SUA
- CTE - DB - HE
- CTE - DB - HR
- CTE - DB – HS

Real Decreto 1247/2008, de 18 de julio, por el que se aprueba la instrucción de hormigón estructural (EHE-08).

Real decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la Norma de Construcción Sismorresistentes: Parte general y edificación (NCSE-02).

Real Decreto 642/2002, de 5 de julio, por el que se aprueba la "Instrucción para el proyecto y la ejecución de forjados unidireccionales de hormigón estructural realizados con elementos prefabricados (EFHE)".

Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión (BOE 18.09.02).

Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

Guía de Bioconstrucción, sobre materiales y técnicas constructivas saludables y de bajo impacto ambiental.

UNE 41410: Bloques de tierra comprimida para muros y tabiques. Definiciones, especificaciones y métodos de ensayo.

2 Memoria descriptiva

2.1 Localización del inmueble

Casa señorial situada en suelo urbano y cuyo uso se clasifica como residencial, localizada en El Paseo de la Libertad nº 1, en el municipio de Fuensanta (Albacete). C.P 02337.



Figura 6. Delimitación de la parcela. Extraída del catastro. El 19/06/2017.



Figura 7. Ubicación de Villa Manolita en la parcela. Extraída del catastro. El 19/06/2017.

2.2 Descripción del inmueble

El inmueble sujeto a este proyecto es una vivienda unifamiliar conocida como “Villa Manolita” o “La Casa Mañas”, construida en 1916 de estilo modernista, la cual después de su rehabilitación debido a su estado ruinoso, paso a transformarse en un albergue.



Figura 8. Villa Manolita antes de la rehabilitación. Facilitada por Pablo, fotógrafo del periódico municipal “El Termino”. Año 2000.

El edificio se encuentra situado en el centro del núcleo urbano, en una parcela situada entre las calles: Paseo de la Libertad, Calle de las Huertas y Calle Pólvora. El inmueble tiene una forma sencilla y casi simétrica, consta de dos plantas y un pequeño sótano, tiene una superficie de 450,27 m², con fachada al Paseo de la Libertad.

Durante la restauración realizada en el año 2000 se respetaron las fachadas y las divisiones interiores, y se acondicionó la vivienda para su nuevo programa de necesidades.

La planta sótano ocupa una pequeña superficie debajo del cuerpo norte de la edificación, destinada a almacén y a albergar instalaciones.

La planta baja, cuenta con una entrada descubierta, vestíbulo a doble altura en el centro de la vivienda y rodeado por el resto de estancias, una cocina, la cual se puede acceder por el vestíbulo o por la entrada trasera a la vivienda y comunica de forma directa con una despensa. También consta de aseo para el personal de cocina bajo la escalera de la vivienda, comedor con tres puertas, dos dan al vestíbulo y la otra al acceso secundario y cocina; una sala de actividades y aseo tanto de hombres como de mujeres.

La planta primera consta de una pasarela perimetral sobre el vestíbulo rodeada por siete dormitorios existentes desde la construcción del inmueble. Una de estas habitaciones sirve de almacén para guardar la ropa de cama y mantelería; y las seis restantes en su interior tienen un baño, unos con ventilación natural y otros no, realizados en la rehabilitación del año 2000. Todos los baños están distribuidos de manera cercana al acceso de la habitación. Todas las habitaciones tienen

luz y ventilación natural, tres de ellas dan al Paseo de la Libertad, dos a la fachada principal y el resto dan a la zona ajardinada de la parcela.

Las dos plantas se comunican a través de una escalera que arranca en el vestíbulo y desembarca en el pasillo anterior a la pasarela de la planta primera.

En el borde de uno de los aleros aparece el cuerpo de una chimenea como un elemento circular independiente, arrancando desde el muro tapial.

Adosada a la casa existe una pequeña casita de muñecas, la cual se construyó años más tarde que la vivienda para diversión de la hija de los dueños de la casa.

Villa Manolita tiene diferentes talantes, por una parte, es de estilo modernista debido a los ojos de buey y a su decoración, en la cual se utilizan diferentes formas geométricas que se distribuyen a lo largo de toda la fachada independientemente de los vanos, simulando viguería vista. Por otra parte, también se puede decir que tiene aires Franco-belgas, según se apunta la Diputación de Albacete en su inventario, debido a la decoración de coronación de cumbrera que se quitó durante la restauración, la forma de la cubierta y las grandes pendientes de la misma, la forma de la chimenea antes mencionada y la presencia de buhardillas.

Superficie Útil	
Planta Sótano	Superficie (m ²)
Almacén	11,15
Almacén 1	10,10

Superficie Útil	
Planta Baja	Superficie (m ²)
Entrada	16,54
Vestíbulo	64,48
Comedor	56,83
Cocina	29,38
Despensa	12,05
Aseo	4,39
Pasillo	6,34
Sala de Actividades	16,46
Baño	7,56
Aseo Hombres	10,88
Aseo Mujeres	5,98
Lavabos	5,42
Casa de Muñecas	5,75

Superficie Útil	
Planta Primera	Superficie (m ²)
Almacén 2	12,25
Pasillo 1	9,31
Pasarela	34,50
Habitación 1	19,98
Baño Hab.1	4,09
Habitación 2	18,92
Baño Hab.2	3,66
Habitación 3	11,64
Baño Hab.3	3,01
Habitación 4	11,79
Baño Hab.4	3,01
Habitación 5	14,53
Baño Hab.5	3,36
Habitación 6	15,73
Baño Hab.6	3,01
Habitación 7	14,46
Baño Hab.7	3,71

2.3 Alineaciones y rasantes

Villa Manolita se encuentra situada en uno de los puntos más bajos del pueblo.

La entrada principal recae sobre la Plaza Mayor la cual está al mismo nivel que la acera y la calzada en la cota ± 0.00 m, consideramos como cota ± 0.00 m el suelo de la acera.

La entrada de servicio linda al Paseo de la Libertad, la acera se encuentra al mismo nivel, respecto a la cota ± 0.00 m tiene una altura de -0.54 m, y la calzada de -0.68 m.

Las aceras tendrán una altura de 0.14 m respecto a la calzada.

En relación a las calles que limitan la parcela:

- El Paseo de la Libertad tiene una acera de ancho 1.61 m y de calzada 10.98 m.
- La Plaza Mayor tiene una acera de ancho 1.61 m.
- La Calle de la Pólvara tiene una acera de ancho 1.10 m y una calzada de 5.35 m.
- La Calle de las Huertas tiene una acera de ancho 1.02 m y calzada de 4.72 m.

2.4 Servicios y servidumbres existentes

El albergue dispone de los servicios adecuados para realizar su función, energía eléctrica, abastecimiento de agua, alcantarillado, viales y aceras construidas. No existen servidumbres que afecten a la edificación.

La propiedad tiene una carga arrastrada a favor de Explotaciones Mañas Santa Olalla, en la cual consta la obligación de conservarla y restaurarla manteniendo su estilo. Se destinará a servicios, actividades sociales o generales de interés público. Se limitará a 15 años el cumplimiento de esta limitación y posibilidad de cesión a otras entidades públicas o privadas.

Se ha tenido acceso a los planos de la instalación general de agua y saneamiento, situando la acometida de registro de agua en la esquina del Paseo de la Libertad con la Calle de la Pólvora. Y ubicado en la Plaza Mayor los pozos de registro de saneamiento.

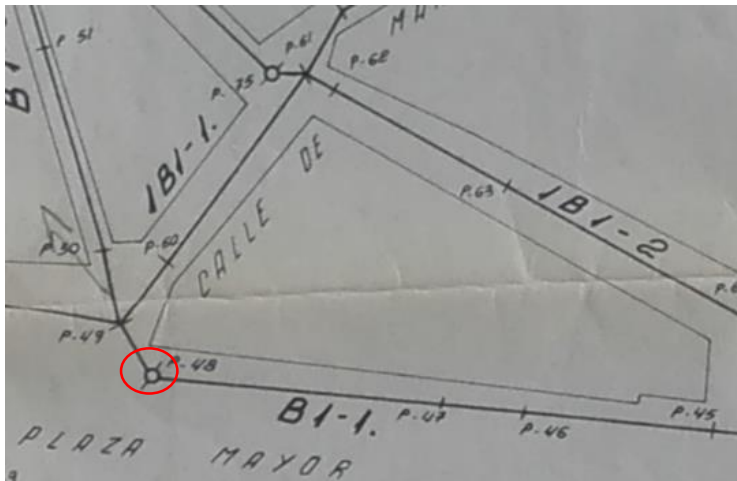


Figura 9. Plano de instalación general de agua. Ubicación acometida de registro. Extraída del Ayuntamiento de Fuensanta. Febrero del 2017.



*Figura 10. Plano de instalación de saneamiento.
Ubicación pozos de registro. Febrero del 2017.*

3 Finalidad de la propuesta y metodología empleada

3.1 Finalidad de la propuesta

La finalidad de este proyecto se basa en la ejecución de un estudio sobre Villa Manolita y planteamiento de una serie de intervenciones para mejorar su estado de conservación.

Una vez ubicado el inmueble se recopilarán todas las normativas que a este le afecten y se analizará el entorno que le rodea. A continuación, se realizará una memoria histórica desde la construcción de la casa señorial hasta el día de hoy, y un análisis exhaustivo de los sistemas constructivo y materiales.

Por último, se realizará un análisis del estado de conservación, evaluando las lesiones detectadas y proponiendo posibles soluciones para solventarlas y así mejorar su estado.

3.2 Metodología de toma de datos

Se realizaron croquis de planta, secciones longitudinal y transversal, y de detalle en los cuales se tomaron las cotas necesarias para la representación del albergue. Después se realizó un reportaje fotográfico tanto del exterior como del interior con una cámara digital Nikon D5300. Durante el proceso de realización de las puestas a escala mediante AutoCad se volvió a visitar el albergue para resolver dudas que iban surgiendo.

Se utilizó un distanciómetro láser Bosch PLR 50C para la toma de datos de casi todas las medidas, triangulaciones y alturas tomadas. Con una cita métrica de 20 metros se midieron distancias de gran longitud que no podían medirse con el distanciómetro láser debido a diferentes obstáculos que no podían ser retirados, por el mismo motivo se utilizó un flexómetro de 5 metros, pero para distancias más cortas y para medidas de detalles.

Finalmente, se utilizó la aplicación ASRIX para realizar la rectificación fotogramétrica de algunas imágenes, siendo complicado este procedimiento debido a la altura de la vivienda respecto al resto de edificaciones, que se hace imposible observar determinadas partes y a la presencia de obstáculos.

3.3 Metodología de recogida de documentación gráfica y escrita

Se acudió al Ayuntamiento de Fuensanta, el cual informó de que la única documentación gráfica existente del inmueble era el proyecto de rehabilitación realizado en el año 2000. Al revisar el proyecto de rehabilitación se aprecia que lo proyectado no tiene nada que ver con lo que realmente se ejecutó, las distribuciones no coinciden, los materiales en el presupuesto no son los mismos que los que se utilizaron y muchos de los procesos escritos en el proyecto para la rehabilitación de la vivienda no se realizaron, con lo que el análisis del inmueble se complica.

Se acude al archivo histórico de Albacete, también, se visita el archivo histórico de la diputación de Albacete en el que se obtiene el inventario general de bienes en el que se describe la finca, algunos documentos relativos a la cesión al ayuntamiento de Fuensanta y la escritura de cesión.

En el registro de la propiedad de La Roda al que pertenece el termino de Fuensanta se obtuvo la nota simple del inmueble.

Se consultó también el periódico municipal “El Termino” en el que desde el año 1990 se escriben artículos relacionados con el pueblo y en el que se obtienen datos de la historia de la Casa Mañas y de su restauración.

Casi toda la información que ayuda a analizar el edificio viene dada por fuentes que han tenido algún tipo de relación con la propiedad.

3.4 Ensayos, pruebas y análisis técnicos

Dada la finalidad del trabajo no ha sido posible la realización de ensayos, pruebas y/o análisis técnicos debido a no obtener autorización del propietario de la vivienda, ya que esta se encuentra en actividad.

4 Memoria Histórica

4.1 Municipio

Fuensanta es un municipio ubicado en la provincia de Albacete, en la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha. Forma parte de la mancomunidad de la Mancha del Júcar-Centro y está delimitada por los términos municipales de La Roda, Tarazona de la Mancha y Villalgordo del Júcar provincia de Cuenca. En el año 2015 contaba con 327 habitantes según los datos oficiales del INE. Situado a 37 km de la capital provincial y ocupando una extensión de 23,96 km².



Figura 11. Plano antiguo ubicación Fuensanta. Extraído de Plus Genealogía. El 19/06/2017.

Ubicación	39° 14' 43" N 2° 04' 09" O
Altitud	732 msnm.
Latitud	39° 14' 43" N
Longitud	2° 04' 09" O
Densidad de población	14,4 hab./km ²

El suelo de este municipio está calificado como agrícola de secano. Existen multitud de parajes rutas y senderos, a menos de 2 kilómetros podemos encontrar el Río Júcar rodeado de bosque de ribera con álamos, fresnos y sauces.

Historia

El nombre de Fuensanta viene dado en 1482 tras la aparición de la Virgen de los Remedios en el nacimiento de una fuente o manantial, ahí se fundó una pequeña ermita que al principio pertenecía a la población de La Roda. Hacia el año 1561 la Orden Trinitaria logró comprar la ermita para construir un monasterio, tras un extenso conflicto con la parroquia de La Roda.

Con el tiempo, la gente de la contornada comenzó a acudir para recibir baños en la fuente santa, y se fue fundando a su alrededor una pequeña aldea dando lugar al nacimiento de la población. En el año 1579 contaba con 20 vecinos, y en 1671 ya había 40, los cuales en el año 1672 consiguieron su separación de La Roda y su constitución en una villa independiente, tras el pago de 337.500 maravedíes al rey.

4.2 Datos sobre el posible autor de la obra



*Figura 12. Don José Mañas Guspi. Extraída del Periódico Municipal “El Termino”.
Febrero del 2017.*

Don José Mañas Guspi nació en Albacete el 1 de diciembre de 1877.

Colaborador y accionista del Banco Central, al ser nombrado Consejero trasladó su residencia oficial de Albacete a Madrid, donde ejerció su profesión de abogado. A principios de siglo XX fue también Senador del Reino en uno de los gobiernos de La Cierva y, después, vuelto a Albacete, perteneció al Comité Ejecutivo del partido Unión Patriótica.

A principios del siglo XX comenzó a comprar propiedades en Fuensanta, entre ellas un huerto en la plaza, donde edificó su vivienda También en la Plaza, la conocida “Casa de la labor” que es el destino que se le dio al antiguo Mesón que tuvieron los Padres Trinitarios en el Convento-Santuario de Ntra. Sra. De los Remedios hasta la desamortización de los bienes eclesiásticos de 1835. La Fábrica de Papel de “La Manchega”, propiedad de la Familia Gosálvez, clausurada en 1910. El viejo molino harinero de la presa de Quitapellejos en el río Júcar, salto que aprovechó para construir

la Central Eléctrica “San José” entre los años 1921 y 1922. La bodega, el molino de aceite, el alambique para destilación de alcohol, así como fincas para el cultivo y otras parcelas que iba adquiriendo paulatinamente.

Durante esta etapa de compra de propiedades le acompañaba un constructor de Albacete llamado Pedro Sánchez, cuyo apodo era Perico Coronel que trabajaba para él con asiduidad.

Entre los dos obtuvieron el diseño para la casa residencial de Don José (Villa Manolita), a partir de revistas de arquitectura de la época.

4.3 Datos sobre la evolución del inmueble

Construida en 1916 fue la residencia habitual de la familia Mañas Santa Olalla. En 1975 la familia dejó de utilizarla y puso la residencia a disposición del Obispado de Albacete, de un modo generoso y gratuito, para un trabajo con personas y sectores excluidos de la sociedad, trabajos de Emigración y Promoción rural. Por entonces pasó de Villa Manolita a llamarse Centro de Pastoral Rural – Migrante de Fuensanta. En 1977 pasó también a ser casa parroquial.

En 1982 el Centro de Pastoral Rural – Migrante no continuó en Villa Manolita por falta de medios económicos, ya que, aunque la familia Mañas – Santa Olalla estaba dispuesta a regalarla al Obispado, éste no

tenía dinero para hacer los arreglos necesarios en la estructura y en los exteriores.

Durante los 8 años que el Centro de Pastoral estuvo ubicado en Villa Manolita, se ayudó y defendió la dignidad y los derechos de los emigrantes temporeros albaceteños, así como también la defensa y promoción del mundo rural. Entre las actividades realizadas en Villa Manolita, durante esos años podemos resaltar a las siguientes:

- Encuentros provinciales, nacionales e internacionales sobre Emigración Temporal.
- Cursos de Costura, Alfabetización y formación social y política.
- Encuentros, Jornadas, Grupos del M.R.C (Movimiento Rural Cristiano).
- Actividades Comunitarias Parroquiales.
- Otras Actividades y Acontecimientos: Acogida de “los Quintos”, defensa de trabajadores del pueblo, echados injusta y arbitrariamente de su trabajo en fincas; Reuniones de padres, para afrontar mejor la educación de sus hijos; Realización de mítines de una de las primeras campañas democráticas.



Figura 13. Año 1936. Extraída de www.fuensanta.info/imagenes-antiguas/. El 19/06/2013.



Figura 14. Extraída del Archivo de la Imagen de Castilla-La Mancha [01400-000023-011]. Año 1957.

Cuando el Obispado le devolvió la propiedad a la familia, está decidió cederla para uso social a la Diputación Provincial de Albacete, que, a su vez, la cedió al Ayuntamiento de Fuensanta. El alcalde de Fuensanta,

Damián Palencia Salto, movió Roma con Santiago para recaudar fondos y poder rehabilitar este palacio en miniatura. Lo consiguió, al fin, y la Diputación Provincial y la Junta de Comunidades cofinanciaron las obras de restauración y acondicionamiento junto con el consistorio de Fuensanta.

El 19 de junio de 2002 se inaugura Villa Manolita como albergue municipal por el Excmo. Sr. Vicepresidente de la Junta de Castilla-La Mancha D. José María Barreda Fontes. Y en 2009 recibió el premio al mejor restaurante rural de Castilla-La Mancha por la Federación Manchega de Turismo Rural.

4.4 Características tipológicas

En el municipio de Fuensanta no existe ninguna casa señorial de características similares a Villa Manolita. Se dice que dicha vivienda es de estilo Modernista con aires norteños, a pesar de esto se pueden encontrar casas señoriales con grandes similitudes por toda España, como ejemplo, La Casa del Reloj de San Pedro de Pinar, en Murcia, edificada a finales del siglo XIX. Se observan grandes similitudes, como pueden ser las pronunciadas pendientes de las cubiertas y su correspondiente ornamentación que no tiene nada que ver con la estructura interior por la que esta compuesta, la utilización de la madera en ellas, presencia de grandes voladizos, la ornamentación de las

fachadas, el nivel del suelo de la planta baja levantado de la cota del terreno creando sótanos semienterrados, el tamaño de los huecos y la forma de resolver las balconadas, y las carpinterías de madera. También coincide en su forma simétrica, en la posición de la entrada principal en la zona central de la fachada a través de una escalinata y en su interior, la presencia de una escalera principal de madera cuyo acceso es a través del hall.



Figura 15. La Casa del Reloj de San Pedro de Pinar, en Murcia. Extraída de www.regmurcia.com/servlet/s.Sl?sit=c,522,m,168&r=CeAP-7228-R_534_DETALLE_REPORTAJES. El 19/06/2017.

También, podemos encontrar otros ejemplos en Ciudad Lineal, Madrid. Proyecto de Arturo Soria en el año 1886, que trataba de ruralizar la ciudad y urbanizar el campo mediante viviendas unifamiliares:



Figura 16. Villa Rosa, construida en 1910 por el arquitecto Ricardo Marcos Bauzá. Extraída de historias-matritenses.blogspot.com.es/2009/09/villa-de-zacarias-homs-o-villa-rosa.html. El 19/06/2017.



Figura 17. Distribución Villa Rosa. Extraída de historias-matritenses.blogspot.com.es/2009/09/villa-de-zacarias-homs-o-villa-rosa.html. El 19/06/2017.



Figura 18 y 19. Villa Fleta, construida por Mariano Belmás. Foto de la izquierda del año 1926 y la de la derecha de 1985 antes de la demolición. Extraída de urbancidades.wordpress.com/2008/10/18/ciudad-lineal-de-arturo-soria/. El 19/06/2017.



Figura 20. Propiedad de don Emilio García Fernández-Trelles. Extraída de laciudadlineal.blogspot.com. El 19/06/2017.



*Figura 21. Casa Señorial en Ciudad Lineal. Extraída del libro *la Ciudad Lineal de Madrid* de José Alonso Pereira. Junio 2017.*

Junto con Villa Manolita diremos que entre ellas hay grandes similitudes, todas las habitaciones tienen luz directa y ventilación. Todas las habitaciones se distribuyen a partir de una estancia central. Se distribuyen de manera que en la planta baja se sitúan cocina, comedor y estancias para las relaciones sociales, y en la planta alta los dormitorios. Sus techos son abovedados con material cerámico. Alrededor del inmueble se sitúa una zona ajardinada.

Las casas en Fuensanta de la época son casas de una o dos plantas, y cámara para albergar la cosecha y mantenerla fuera de la humedad del suelo, realizadas a base de muros de carga de arena y cal mediante la técnica del tapial. Forjados a revoltón con viguetas de madera apoyadas sobre los muros de carga y capa de compresión de mortero de cemento y cal, que con el tiempo fueron tapados mediante un falso techo de escayola. Cubiertas inclinadas con pares de madera y cañizo, y por último como elemento de cubrición teja curva.

4.5 Fechas y fases de construcción

En este punto se va a desarrollar de manera cronológica las fases de construcción y modificaciones que ha sufrido Villa Manolita desde su existencia:

En 1916 se construyó Villa Manolita en una parcela de 1542 m².

Años más tarde se construyó adosada a la casa señorial la apodada “Casa de Muñecas” lugar de diversión para la hija de los señores dueños de la vivienda.

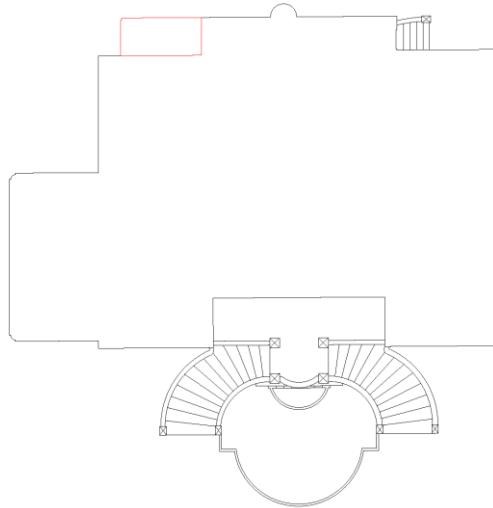


Figura 22. Planta ubicación “Casa de Muñecas”

Entre los años 2000 y 2002 se llevó a cabo la rehabilitación del inmueble de manos del arquitecto Pedro J. Ríos Jiménez, debido al deplorable estado de conservación, en la cual se realizaron las siguientes operaciones de intervención:

Reducción de la parcela dándole uso a algunos de los antiguos almacenes como Centro de día para personas mayores, pasando la parcela a tener 955 m².

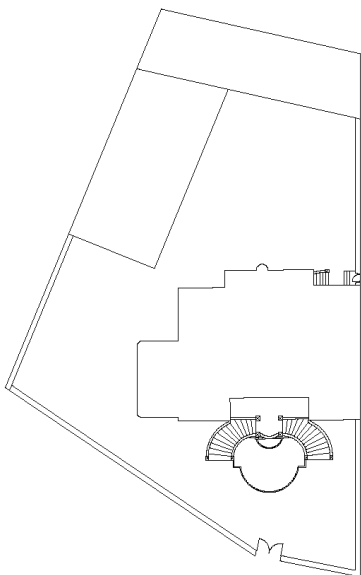


Figura 23. Planta de la parcela delimitada en el año 1916.

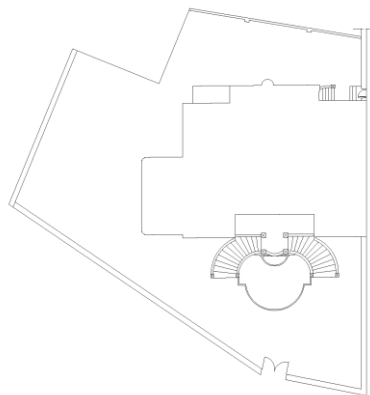


Figura 24. Planta de la parcela delimitada en el año 2000.

Demolición de elementos no estructurales que estuvieron a punto de desprenderse, como partes de techos, tabiques sueltos o carpinterías sueltas.

Dotación completa de instalaciones de fontanería, electricidad, calefacción y telecomunicaciones.

Eliminación de palomina depositadas sobre todo en el forjado del techo de primera planta.

Desmontaje de la cubrición de teja, así como la demolición de los faldones de la cubierta que se encuentran en ruinas.

Desmontaje de elementos estructurales de madera que formaron parte de la cubierta y se encontraban deteriorados (tornapuntas).

Desmontaje de las tarimas de madera, tratamiento de las piezas y posterior colocación en su lugar correspondiente.

Desmontaje del forjado de primera planta y ejecución en su lugar de un forjado unidireccional de doble vigueta autorresistente y bovedillas de hormigón.

Ejecución de la tabiquería de la nueva distribución interior, conservando la original.

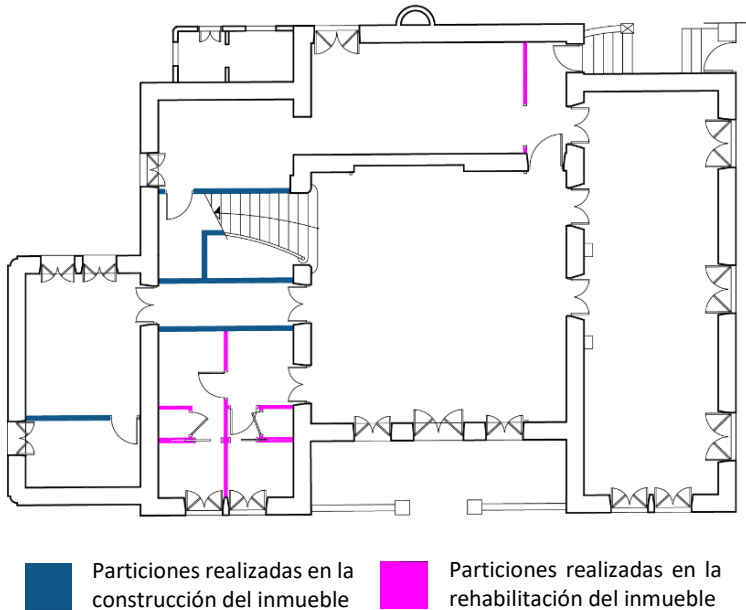


Figura 25. Planta baja. Evolución particiones interiores

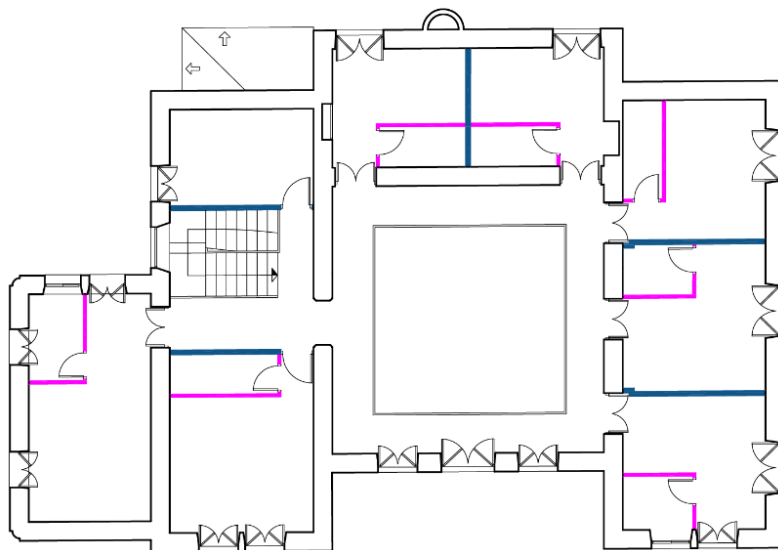


Figura 26. Planta primera. Evolución particiones interiores

Sustitución de los cargaderos de madera por cargaderos de doble vigueta autorresistente.

Restauración del zócalo de mampostería en el cual se produjeron desprendimientos puntuales de mampuestos.

Ejecución de un par de pilares que actúan como refuerzo de un muro tapial.

Renovación de las instalaciones de agua, electricidad, saneamiento y calefacción.

5 Memoria Constructiva

5.1 Condicionantes del entorno

Villa Manolita se encuentra ubicada en el centro del pueblo de Fuensanta.

La fachada Noroeste, Noreste y Suroeste, siendo esta la principal, recaen en la zona ajardinada de la parcela. Mientras que la fachada Sureste incurre en el Paseo de la Libertad, lugar de bares, bancos de madera y frondosos árboles plataneros. La calzada es de una única dirección desde la Plaza Mayor y en dirección ascendente hasta llegar a la Calle Cavero. En el centro de esta fachada, en la calzada, se tiene constancia de la existencia de una fosa séptica la cual quedó en desuso.



Figura 27. Fachada principal.2017



Figura 28. Fachada Sureste.2017

En la zona ajardinada podemos encontrar gran variedad de arbolado en los que se encuentran encinas, granados, cipreses, jazmines, laureles, algunas higueras que debido a su joven edad la vivienda no se ve en estos momentos afectada por sus raíces, un almendro y un platanero de gran edad.

En frente de la zona Oeste de la parcela se puede observar una parcela destinada a huerto, esta zona linda con la calle de la Pólvora con una calzada de circulación de un único sentido y que desemboca en la Plaza Mayor, plaza central y única del pueblo.

La zona Norte de la parcela linda con viviendas unifamiliares de dos alturas cuyas características no tienen nada que ver con la vivienda sujeta a este estudio, y con la Calle Huertas con una calzada de circulación de un único sentido que desemboca en la Calle Pólvora.

La zona Este de la parcela linda con el jardín de un Centro de Día para personas mayores.

El inmueble se encuentra situado en uno de los puntos más bajos del pueblo, lo que conlleva a que en días de lluvia haya concentraciones de agua de los puntos más altos.

5.2 Análisis del subsuelo

Dado la antigüedad de la propiedad no se ha podido obtener un estudio geotécnico del terreno. Se pone en conocimiento los datos de un

estudio geotécnico cercano al inmueble, realizado en la Calle Reguera de la Villa para la realización de adosados de dos plantas en el año 2007.

Tipo de terreno	Arcilloso
Tensión admisible	0,15 N/mm ²



Figura 29. Localización de un estudio geotécnico cercano a la zona sujeta a estudio. Extraída de Google Earth. El 19/06/2017.

5.3 Caracterización de los materiales y de los morteros

Se utilizó mampostería y mortero de cal para la cimentación y el zócalo. Arena y cal para los muros de carga realizados mediante la técnica del tapial. Y ladrillo macizo de adobe para las brencadas tanto horizontales como verticales del muro de carga y para los tabiques de las particiones interiores.

Los forjados del sótano, forjado sanitario y planta primera están realizados de perfiles metálicos y acabado a revoltón relleno de cascotes. Estos perfiles se introducen en los muros de carga 20 cm. El forjado de la planta debido a su mal estado producido por la carcoma se derribó y se ejecutó dos clases de forjados, la pasarela realizada con perfiles metálicos IPN y el resto de planta compuesto por un sistema de doble vigueta autorresistente de hormigón y bovedillas cerámicas.

Los elementos estructurales de acero laminado son de la clase S275JR.

La cubierta se compone de pares de madera, sobre estos una capa de hormigón y como material de cubrición se utilizó teja plana cerámica.

Durante la restauración se utilizó hormigón cuya dosificación es HA-25/B/20/I, acero B 500 S y mortero de cemento M-20 (1:8).

En los pasos interiores de la parcela se proyecta un pavimento continuo a base de una solera de hormigón con cantos rodados de río incrustados. El pavimento de la entrada a modo de terraza expuesta a la intemperie es de mortero de cemento. Todo el interior está resuelto con baldosas de gres menos la pasarela, el pasillo de la planta primera y la escalera que está resuelta con tarima de madera natural tratada durante la restauración y colocada de nuevo. El pavimento de la casa de muñecas es de baldosa hidráulica.

Las zonas húmedas, como baños y cocina, además de la entrada a la vivienda y la casa de muñecas están revestidas de azulejos. Las particiones nuevas están revestidas con enlucido de yeso y pintura. Partes de los tabiques que ya existían en el momento de la restauración, como por ejemplo los del sótano están revestidos con mortero de cal.

En la vivienda existen dos tipos de mortero utilizados, uno es el utilizado en el momento de la construcción del inmueble y, el otro, el utilizado en el momento de la rehabilitación.

5.4 Sistema constructivo con descripción de sus elementos

Tal como se ha comentado en el apartado 3.4 debido a la imposibilidad de realizar catas se describen los sistemas constructivos en base al análisis de la documentación recogida y mediante un análisis visual del edificio.

Cimentación: Resuelta mediante zapatas corridas de mampostería bajo los muros de carga. Las zapatas tienen una profundidad en el terreno de alrededor de 2 m. En los muros perimetrales la zarpa que da a la fachada es de 5 cm y la zarpa interior de 10 cm. En los muros interiores en el forjado sanitario las zarpas de ambos lados son de entre 13 y 18 cm.

Cerramientos: Constituidos por muros de carga de tapial (arena y cal) con breccas de ladrillo macizo de 25x12x5 cm cogidos con mortero de cal. Con un espesor de 55 cm en todos ellos.

La planta baja está apoyada sobre un zócalo de mampostería y mortero de cal (mortero hidráulico) de una altura entre 1 y 2 metros.

Tanto los muros de carga como el zócalo de mampostería están todos ellos revestidos por una capa de mortero de cal, tanto por el interior como por el exterior. En la restauración las fachadas se pintaron con pintura plastica.

Todos los cargaderos de madera de los huecos del muro fueron sustituidos por doble vigueta autorresistente.

Forjados: Forjado sanitario y sótano: Se pueden diferenciar dos tipos de forjado, entre los dos, la única diferencia que existe son las dimensiones del perfil metálico que funcionan a modo de viguetas, en uno es un IPE-160 y en otro IPE-200. El tipo de acero de los perfiles metálicos es S 275 JR. Tienen una separación entre ejes de viguetas de 58 cm. Y como elemento de entrevigado, existe la formación de bóvedas con ladrillo macizo de 25x12x3 cm cogidos con yeso, capa de mortero de cal, encima relleno de cascotes y mortero de cal; y bóvedas revestidas de mortero de cal.

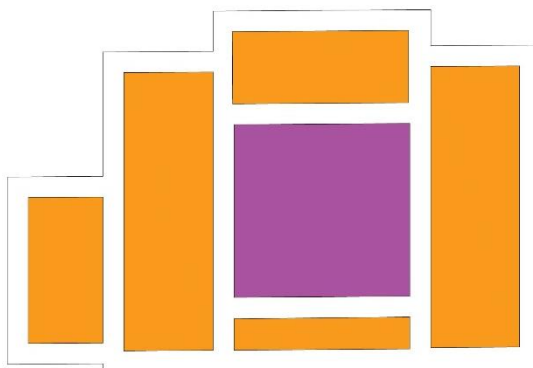
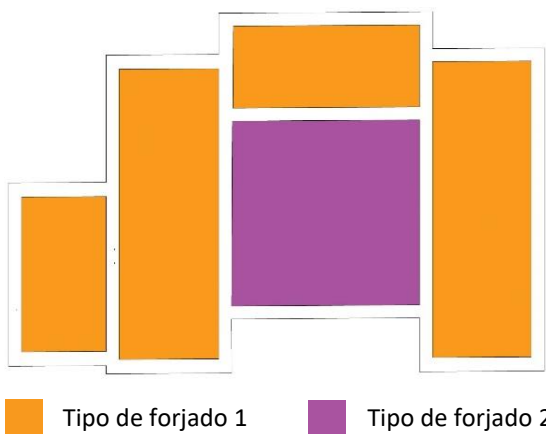


Figura 30. Forjado sanitario y de sótano.



Tipo de forjado 1
 Tipo de forjado 2

Figura 31. Forjado planta primera.

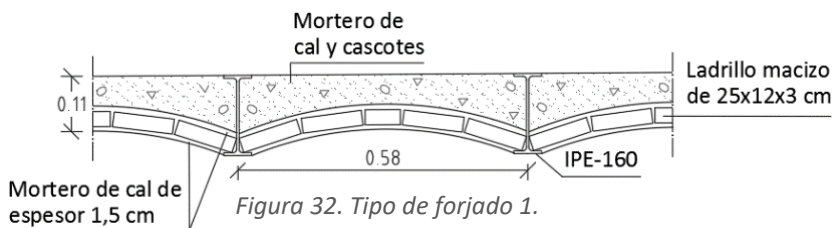


Figura 32. Tipo de forjado 1.

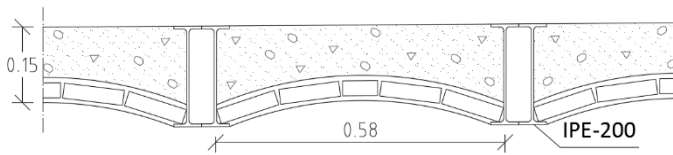


Figura 33. Tipo de forjado 2.

Forjado planta baja: Formado por un sistema de doble vigueta autorresistente de hormigón y bovedillas cerámicas, de canto 30 cm y capa de compresión de 5 cm, en la que se extiende un mallazo de reparto de 20 x 30 de redondos de diámetro 5 mm, el entrevigado será de bovedillas de 25 cm de alto y la distancia entre ejes de viguetas de 70 cm. Se utilizó acero B 500 S.

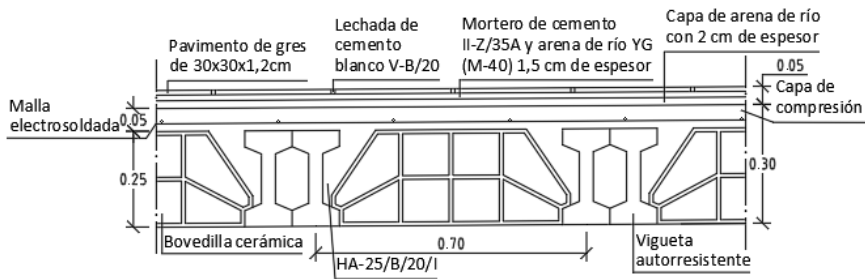


Figura 34. Forjado unidireccional.

En el desembarco de la escalera, en la parte de inferior, se divisa la presencia de un elemento saliente, podemos suponer que se trata de un perfil metálico paralelo al muro tapial, colocado para reforzar el

desembarco de la escalera, para saberlo con exactitud tendríamos que recurrir a la realización de catas.



Figura 35. Detalle del desembarco de la escalera. Febrero del 2017.

Pasarela del hall: Reconstruida perimtralmente con perfiles IPN-280 a modo de vigas y con IPN-100 a modo de viguetas, adoptándose una solución de forjado de perfiles metálicos con encofrado perdido metálico perdido (“Nervometal”) de 0,5 mm de espesor y capa de compresión de 5 cm. Para la fijación del “Nervometal” se utilizarán pletinas punteadas.

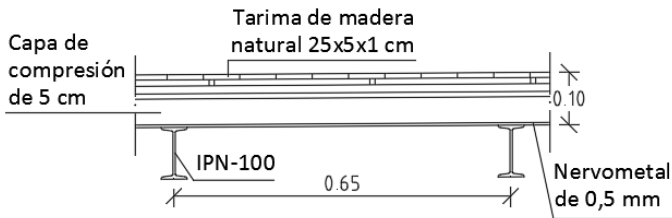


Figura 36. Forjado metálico de la pasarela.

Forjado planta primera: Este forjado es igual que el forjado sanitario y del sótano.

Forjado baños: Forjado compuesto por viguetas semirresistentes y bovedillas cerámicas, de canto 15 cm y capa de compresión de 4 cm, en la que se extiende un mallazo de reparto, la altura de las bovedillas es de 11 cm y la distancia entre ejes de viguetas de 70 cm.

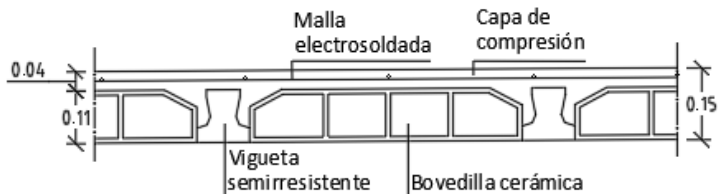


Figura 37. Forjado metálico de la pasarela.

Escalera: Realizada en 1916 a base de perfiles metálicos IPE-160, formación del peldaño con unos perfiles de acero y cogido a estos con tirafondos, revestimiento de tarima de madera natural tratada durante la restauración y colocada de nuevo.

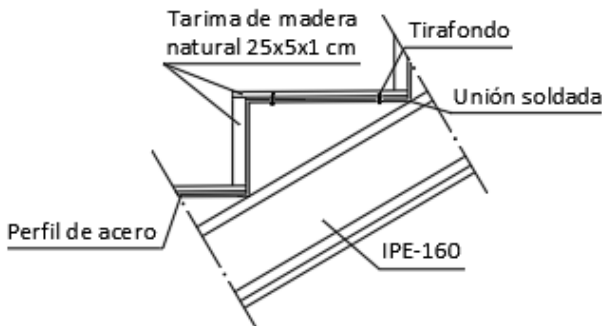


Figura 38. Detalle escalera.

Pilares: En el muro tapial que separa el vestíbulo del comedor se sitúan dos pilares de los cuales se presume que consiste en un falseado de ladrillo para albergar instalaciones, para poder asegurarlo se tendrían que realizar catas.

Cubiertas: De madera ornamentada, formadas por un entramado de vigas de madera cocida de sección rectangular cada 50 cm sobre las que apoya una malla de nervometal galvanizada, y sobre esta una capa de hormigón con mallazo de 10 cm y como elemento de cubrición teja cerámica plana, desmontada anteriormente, envejecida de forma natural y cogida con pelladas de mortero. Algunos de los pares fueron sustituidos ya que se encontraban afectados por la carcoma.

En la cubierta se puede observar la presencia cada 2m de unos tirantes horizontales, que atestan mediante un cajeadado a los durmientes para evitar la flexión de los mismos, ya que actúan como una viga continua. Los pares del voladizo no son coincidentes con el plano de los pares del resto de la cubierta.

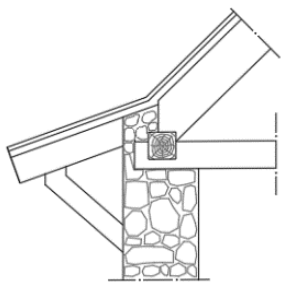


Figura 39. Detalle alero.

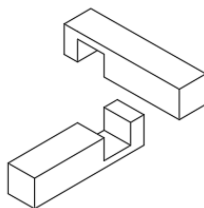


Figura 40. Encuentro de durmiente con tirante.

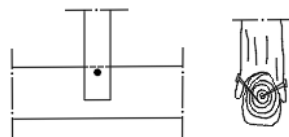


Figura 41. Encuentro entre pendolón y tirante.



Figura 42 y 43. Detalle de cubierta de madera. Febrero 2017.

Carpinterías: Puertas y ventanas batientes de madera de pino barnizadas y con cristal simple. Las puertas de los balcones y ventanas que dan al exterior están dotadas de contraventanas. Las carpinterías de los huecos existentes desde la edificación de la vivienda son las originales. Durante la restauración se limpiaron con chorro de arena y se barnizaron.

Albañilería: Se mantienen las particiones originales de la vivienda con un espesor de 15 cm realizadas con ladrillo macizo de dimensiones 25x12x5 cm cogidos con mortero de cal y cuyo espesor de la fábrica es de 12 cm. Cuando se realizó la restauración se utilizó ladrillo hueco de espesor 4 cm para el recubrimiento de pilares, y falseado de bajantes, ladrillo hueco de espesor 7 cm en la distribución interior de la vivienda. Se utilizó ladrillo hueco de 11 cm para cerrar huecos en muros y particiones originales, y para rehabilitar partes de fábricas de ladrillo macizo que estaban sueltas o débiles.

Para las particiones realizadas durante la rehabilitación cuyo espesor es de 10 cm, se utiliza ladrillo hueco de 7 cm, enfoscado de mortero de cemento en ambas caras y pintura; y en zonas húmedas (cocina y baños) se utiliza como acabado el alicatado.

Falsos techos: Todos los techos abovedados de todos los habitáculos del albergue están tapados por un falso techo modular compuesto de placas de escayola y perfiles semiocultos y en los baños por falsos techos continuos de escayola, cogidos con alambre recubierto de estopa y yeso.

Casa de Muñecas:

Cerramientos: Con un espesor de 15 cm, formados por ladrillo hueco de 11 cm, revestidos en su cara exterior de mortero de cemento y por su

interior, en unas partes de alicatado con azulejos de 15x15 cm y en otras, revestidas de enfoscado de mortero de cemento.

Cubierta: Realizada con una forma particular a base de una capa de hormigón y malla de reparto electrosoldada.

Carpinterías: Puerta y ventana batientes de madera de pino y acristalamiento simple.

Albañilería: Partición interior de 10 cm de espesor, realizada de ladrillo hueco de 7 cm revestida en unas partes de enfoscado de mortero, y en otras de alicatado con azulejos de 15x15 cm.

5.5 Instalaciones de ACS, Saneamiento y evacuación del agua de lluvia

La instalación de agua caliente y calefacción consta de una caldera Roca R-20/20 F que trabaja mediante gasoil, está situada en un almacén independiente de la vivienda, colocada durante la rehabilitación en el año 2000.

También, la vivienda consta de aire acondicionado mediante Split, en el comedor y la sala de actividades.

La red de saneamiento es conjunta para aguas pluviales y fecales de PVC rígido y anticorrosión serie C, colgadas en sus tramos horizontales por encima de los falsos techos, realizando uniones encoladas. Los tramos verticales tienen bote sifónico. Las bajantes se encuentran

empotradas en muros de cerramiento y son recogidas mediante arquetas a pie de bajante de 40 x 40 cm que perimetralmente se van uniendo para acabar en una única conexión a la red general de saneamiento por medio de una arqueta que se dispone en cada parcela.

La evacuación del agua de lluvia se realiza mediante la pendiente de los faldones únicamente, menos en la zona central de la fachada principal donde el agua evacua mediante canalones. En el resto de fachadas el agua evacua directamente a través de los grandes vuelos de los tejados.

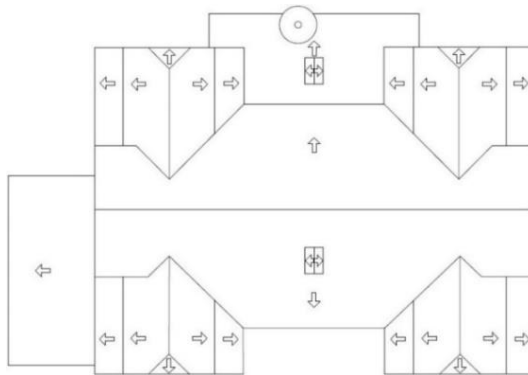


Figura 44. Plano de cubierta de Villa Manolita



Figura 45. Cubierta de teja plana. Facilitada por Pablo fotógrafo del periódico municipal "El Termino". Octubre 2001.

6 Estado de Conservación

6.1 Descripción y localización de daños en la estructura

El estado estructural de la vivienda se conserva en buenas condiciones. Es en el sótano donde las viguetas son perfiles metálicos, se puede observar la presencia de oxidación en ellos. De la misma manera, suponemos que pasará la misma situación en el forjado situado entre el forjado sanitario y la planta baja, debido a la falta de ventilación tanto del sótano como del forjado sanitario produciéndose condensaciones.



Figura 46. Forjado sótano con oxidación en viguetas. Febrero 2017.

6.2 Daños en los sistemas de cubierta

Desde la rehabilitación realizada en el año 2000 no se ha vuelto a realizar ninguna intervención en la cubierta. La cubierta se mantiene en buen estado de conservación. Sin embargo, en algunos jabalcones decorativos, como son los orientados al Suroeste se puede observar la

presencia de manchas blanquecinas resultado de la pudrición de los elementos. Este hecho, es debido a que los jabalcones y elementos ornamentales de madera se encuentran situados casi en el mismo plano del borde de la cubierta discurriendo por ellos el agua de lluvia o debido a alguna filtración producida a través de las tejas.

Se observa la acumulación de heces de paloma en la cubierta de la “Casa de Muñecas” y en el suelo de la escalera de la entrada secundaria.

Se observan grietas en la cubierta de la dicha “Casa de Muñecas” ocasionadas por la filtración de agua hasta llegar a las armaduras, oxidándolas y provocando un aumento de volumen en ellas, que ocasiona la rotura del hormigón.

6.3 Daños en los revestimientos y acabados

Se aprecia en determinadas zonas de las fachadas una considerable pérdida de color dándoles un aspecto envejecido, sobretodo en molduras y decoraciones ornamentales.

En la fachada Noreste se divisa la presencia de eflorescencias en una zona puntual, debemos suponer que esa parte del cerramiento se encontraba en mal estado y se reconstruyó con un mortero para el revestimiento que no era el adecuado, ocasionando la aparición de estas en forma de manchas blanquecinas.

En algunas zonas se observan manchas de suciedad como deposiciones en molduras, chorreones de suciedad debido a los anclajes de las máquinas de aire acondicionado, sobretodo en elementos que requieren goterón, como debajo de los vierteaguas, aristas de los bordes de la cubierta de la “Casa de Mueñecas”.

Se divisan fisuras, desconchados y pérdida de material de acabado y revestimiento, en distintas partes de las fachadas, y en el muro de delimitación que, aunque no sea un elemento que afecte a la vivienda, estéticamente tiene su importancia.

6.4 Presencia de humedades

Presencia de manchas de humedad en el zócalo perimetral de la vivienda debido a la de humedad por capilaridad en los muros de carga, ocasionando fisuras, desconchados del acabado de pintura o pérdida del revestimiento de mortero de cemento.

En la terraza hasta media altura podemos encontrar un revestimiento de baldosas cerámicas, algunas de ellas se han desprendido dejando ver el mortero de agarre continuo y en otras de ellas se han desprendido junto a este. Puede ser debido a una mala elección del mortero de agarre, puede ser que se produzca la filtración de agua desde el exterior entre la baldosa y el mortero de agarre o puede

ser que debido a la humedad por capilaridad que contienen los muros por lo que se desprende la baldosa y el mortero de agarre.



*Figura 47.
Desprendimiento de
azulejos en la terraza.
Febrero 2017.*

En la fachada Noreste se aprecia el relieve de una junta, esto es debido a que la gran cantidad de humedad por capilaridad del muro de carga provocó que partes de este se desprendieran. Durante la rehabilitación en el año 2000 se reconstruyó el muro de tapial afectado y su revestimiento, pero al no subsanar el problema de la humedad por capilaridad, esta persiste en el muro.



*Figura 48. Fachada
Noreste. Febrero 2017.*

La colonización vegetal: Catalogación y evaluación de su impacto

Se observa la presencia de moho en diferentes zonas del inmueble: en el suelo de la entrada ocasionado por la acumulación de agua, en la escalera de la entrada principal, en algunas zonas del suelo de la escalera de acceso secundario, en la cubierta de la llamada “Casa de Muñecas” por la estanqueidad del agua y en su vuelo, debido a la presencia de humedad ocasionada por el lavado mediante agua de lluvia.



Figura 49. Suelo de la terraza. Febrero 2017.



Figura 50. Cubierta “Casa de Muñecas”. Febrero 2017.

También en las balaustradas se observa la presencia de microorganismos y de la erosión que se provoca al ser un elemento

expuesto a la intemperie, al agua y viento. En una de ellas, se observa un agrietamiento debido la filtración de agua que ha ocasionado que la varilla interna se oxidé aumente de volumen, provocando la rotura de esta.



Figura 51 y 52 Balaustrada de la izquierda fisurada y la de la derecha erosionada. Febrero 2017.

6.5 Las instalaciones, etc.

En el año 2000 durante la restauración se colocaron nuevas las instalaciones de agua, electricidad, saneamiento y calefacción por radiadores, mediante circuito cerrado. Para el agua caliente y calefacción se utilizará una caldera de gasoil.

La instalación eléctrica en exteriores va bajo tubo rígido y bajo tubo flexible empotrado por los muros y tabiques del interior de la vivienda.

Las instalaciones de fontanería, agua fría, caliente y calefacción, se proyectan con tubos de paredes lisas de cobre.

7 Evaluación energética

7.1 Normativa de aplicación

En el momento de la rehabilitación en el año 2000 se le exigía el cumplimiento de la NBE-CT-79, publicada en 1979.

DB-HE Ahorro de Energía:

HE 0 Limitación del consumo energético.

HE 1 Limitación de la demanda energética.

HE 2 Rendimiento de las instalaciones térmicas.

HE 3 Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación.

HE 4 Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria.

HE 5 Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica.

Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, para el periodo 2013-2016.

Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios (tanto de los nuevos como de los existentes).

7.2 Obtención de los valores actuales y deseables

Se ha realizado el certificado energético del inmueble para comprobar las características energéticas de este, mediante el programa informático CEXv2.3. El objetivo que se persigue es realizar una

propuesta para mejorar las condiciones energéticas de la vivienda. Los datos obtenidos son los siguientes:

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA OBTENIDA:

CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE [kWh/m² año]		EMISIONES DE DIÓXIDO DE CARBONO [kgCO2/ m² año]	
<p>< 27.1 A 27.1-28.1 B 28.1-29.2 C 29.2-34.3 D 34.3-298.1 E 298.1-398.0 F ≥ 398.0 G</p>	<p>398.7 G</p>	<p>< 8.4 A 8.4-13.9 B 13.9-21.1 C 21.1-29.4 D 29.4-48.3 E 48.3-79.8 F ≥ 79.8 G</p>	<p>68.1 F</p>

Según los datos obtenidos la vivienda presenta una calificación energética en consumo de energía primaria no renovable de clase G, con un valor de 398,7 kWh/m², y con unas emisiones de dióxido de carbono de clase F con un valor de 68,1 KgCO2/m².

Debido a los resultados se propondrán una serie de mejoras con el fin de reducir el consumo de energía primaria no renovable y las emisiones de carbono, llegando a alcanzar un nivel de eficiencia energética de clase C como mínimo.

7.3 Propuesta de mejora de los sistemas constructivos envolventes del edificio

Aislamiento térmico en cubierta:

Aislamiento térmico por el interior de la cubierta inclinada de estructura de madera, formado por panel de lana mineral natural (LMN), no revestido, con un espesor de 160 mm, según UNE-EN 13162,

resistencia térmica $5 \text{ m}^2\text{K/W}$, conductividad térmica $0,032 \text{ W}/(\text{mK})$. Incluso barrera de vapor transpirable, armada, con difusión variable de vapor, según la tasa de humedad, de poliéster y poliamida, de 0,2 mm de espesor, cinta adhesiva, de 6 cm de anchura, revestida con papel kraft, para la fijación y el sellado de barreras de vapor transpirables y adhesivo para la estanqueidad periférica de barreras de vapor transpirables.

Sustitución de acristalamiento:

Doble acristalamiento estándar, conjunto formado por vidrio exterior incoloro de 4 mm, cámara de aire deshidratada con perfil separador de aluminio y doble sellado perimetral, de 6 mm, y vidrio interior incoloro de 4 mm de espesor, fijado sobre carpintería con acuñado mediante calzos de apoyo perimetrales y laterales, sellado en frío con silicona sintética incolora, compatible con el material soporte.

Nueva definición de las instalaciones Caldera de biomasa:

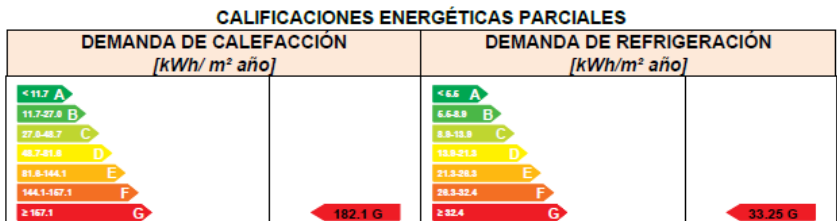
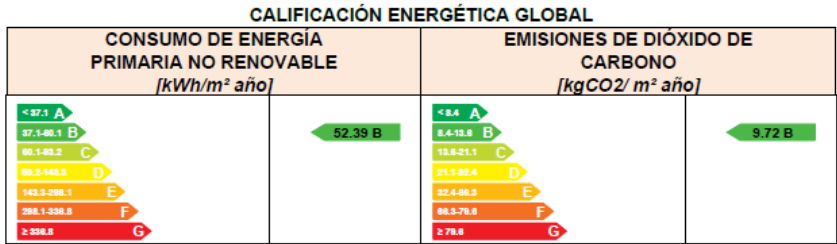
Caldera biomasa para la combustión de pellets, con un tipo de generador de bomba de calor y caudal ref. variable, con un rendimiento nominal del 270%. Instalación mixta para calefacción y ACS.

7.4 Consideración final

Villa Manolita es un edificio que tiene un buen funcionamiento constructivo y una buena funcionabilidad, pero respecto a la eficiencia

energética después de la realización del certificado energético se han obtenido valores que reflejan un alto consumo energético.

Realizando las mejoras anteriormente mencionadas, hemos conseguido en el consumo de energía primaria no renovable, pasar de un nivel de clase G a un nivel de clase B. Con un consumo de 52,39 kWh/m² y unas emisiones de dióxido de carbono de 9,72 kgCO₂/m² con un nivel de clase A.



También se planteó la opción de colocar aislamiento térmico en el interior de los muros de tapial, formado por paneles impermeabilizantes de poliestireno extruido, de 2600 mm de longitud, 625 mm de anchura y

9 mm de espesor, revestido por ambas caras con una capa de refuerzo especial sin cemento y un geotextil.

Realizando los cálculos con esta opción se observó que el nivel de consumo de energía primaria no renovable se mantenía en una clase B y que el nivel de emisiones de dióxido de carbono ascendía a una clase A.

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA GLOBAL

CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE [kWh/m ² año]		EMISIONES DE DIÓXIDO DE CARBONO [kgCO ₂ / m ² año]	
<p>< 37.1 A 37.1-66.1 B 66.1-95.2 C 95.2-140.3 D 140.3-208.1 E 208.1-338.8 F ≥ 338.8 G</p>	44.99 B	<p>< 8.4 A 8.4-13.8 B 13.8-21.1 C 21.1-32.4 D 32.4-66.3 E 66.3-79.8 F ≥ 79.8 G</p>	8.35 A

CALIFICACIONES ENERGÉTICAS PARCIALES

DEMANDA DE CALEFACCIÓN [kWh/ m ² año]		DEMANDA DE REFRIGERACIÓN [kWh/m ² año]	
<p>< 11.7 A 11.7-27.8 B 27.8-49.7 C 49.7-91.8 D 91.8-144.1 E 144.1-167.1 F ≥ 167.1 G</p>	155.43 F	<p>< 6.6 A 6.6-9.9 B 9.9-15.9 C 15.9-21.9 D 21.9-28.9 E 28.9-32.4 F ≥ 32.4 G</p>	28.42 F

Una vez analizado los resultados se desestima la opción de colocar los paneles en el interior de los cerramientos como propuesta de mejora, ya que como se puede observar en los resultados, dicha intervención no produciría grandes cambios de mejora y su realización tendría un elevado coste.

8 Resumen de la propuesta de actuación

8.1 En el ámbito estructural

En referencia al sistema estructural podemos decir que se encuentra en buen estado de conservación y funcionamiento.

8.2 En el ámbito funcional o visual

Se puede observar en fachadas y elementos del inmueble algunas fisuras en acabados de pintura y revestimiento que no han sido estudiadas con detenimiento debido a no tener una gran importancia.

Se debería actuar en el muro perimetral realizando las actuaciones pertinentes para mejorar su estado, ya que, aunque no es un elemento que afecte al estado de la vivienda, reparándolo se mejora la estética del inmueble. El muro tiene problemas de humedad por capilaridad y grietas de asiento diferencial, que pueden ser debidas a la falta de cimentación de este. También es conveniente tratar la oxidación y corrosión de los barrotes de la verja de hierro por temas de seguridad e intrusismo.

Se divisa la decoloración generalizada en las fachadas y elementos de esta, que se deberá subsanar para corregir el aspecto envejecido que da al inmueble.

Estas actuaciones mencionadas anteriormente se podrán subsanar a largo plazo.

8.3 Secuenciación de las obras propuestas

8.3.1 Actuaciones urgentes

En el inmueble no se precisan la necesidad de realizar actuaciones de carácter urgente.

8.3.2 Actuaciones a corto plazo

- Filtraciones.
- Humedad por capilaridad.
- Oxidación de viguetas metálicas.
- Acumulación de agua en la terraza.
- Suciedad de restos orgánicos.

8.3.3 Actuaciones a medio plazo

- Pudrición blanca de los jabalcones.

8.3.4 Actuaciones a largo plazo

- Desprendimiento material y pérdida de la geometría de piezas de vierteaguas.
- Erosión y pérdida de la geometría en balastradas y pavimento.
- Eflorescencias.
- Suciedad por escorrentía.

8.4 Prescripciones para el adecuado mantenimiento del edificio

Todo inmueble necesita realizar una serie de medidas periódicas para el cuidado y mantenimiento del edificio en condiciones óptimas, para su buen comportamiento y funcionalidad. A continuación, se especificarán las medidas que se deben seguir:

Fachada:

Limpieza de canalones, balaustradas y desagües.

Comprobación de estado y engrase de los herrajes de puertas y ventanas, e igual con las interiores.

Observación de la estanqueidad de los remates de cornisas, balcones y elementos salientes de la fachada.

Sellado de marcos con vierteaguas.

Estabilidad y estanqueidad al aire y al agua de puertas y ventanas.

Revisión de anclajes de elementos sujetos a la cubierta, como antenas, pararrayos...

Revisión de la aparición de fisuras y grietas.

Revisar y tratar la aparición de hongos en elementos de madera.

Acabados:

Limpieza y abrillantado de los pavimentos.

Comprobar la aparición de fisuras y grietas en los revestimientos tanto horizontales como verticales.

Revisar los anclajes de barandillas interiores.

Instalaciones:

Se revisarán las pérdidas de agua de los grifos y el estado de la antena de televisión.

Revisión del estado de todas las bajantes y accesorios; y conducciones de las redes de agua.

Revisión de la instalación eléctrica.

Comprobación de las uniones de la red de toma de tierra.

Limpieza de las arquetas.

Estructura:

Inspección general del estado de la estructura, de la aparición de lesiones en los elementos verticales u horizontales.

Revisión de la cimentación.

Cubierta:

Revisión de la aparición de humedades o roturas de tejas.

9 Conclusiones

Mediante la realización de este estudio y propuesta de intervención se ha logrado conocer cuál es el procedimiento a seguir a la hora de rehabilitar un edificio, que tipo de información necesitamos y donde encontrarla.

Este proyecto te permite poner en práctica todos los conocimientos adquiridos de forma teórica, permite la relación con determinados organismos públicos en busca de información y documentos de interés. Hace entender la importancia de saber analizar la información recopilada e indagar en la información que nos da el propio inmueble.

También, se concibe la necesidad de tratar cada edificio como un caso diferente, en el que se actúa conociendo su materialidad, sistema constructivo, y causas que hayan ocasionado las lesiones, para intervenir dando una solución particular y adecuada.

Por último, se puede deducir del inmueble sujeto a estudio que durante la rehabilitación llevada a cabo en el año 2000 por falta de presupuesto no se llevaron a cabo las intervenciones adecuadas y necesarias para subsanar las causas que provocan las lesiones aparecidas en la actualidad.

10 ANEXO 1. Ficha de lesiones

FICHA DE LESIONES

PA-01

ACTUACIONES A CORTO PLAZO

TIPO DE LESIÓN

Humedad por capilaridad.

FECHA

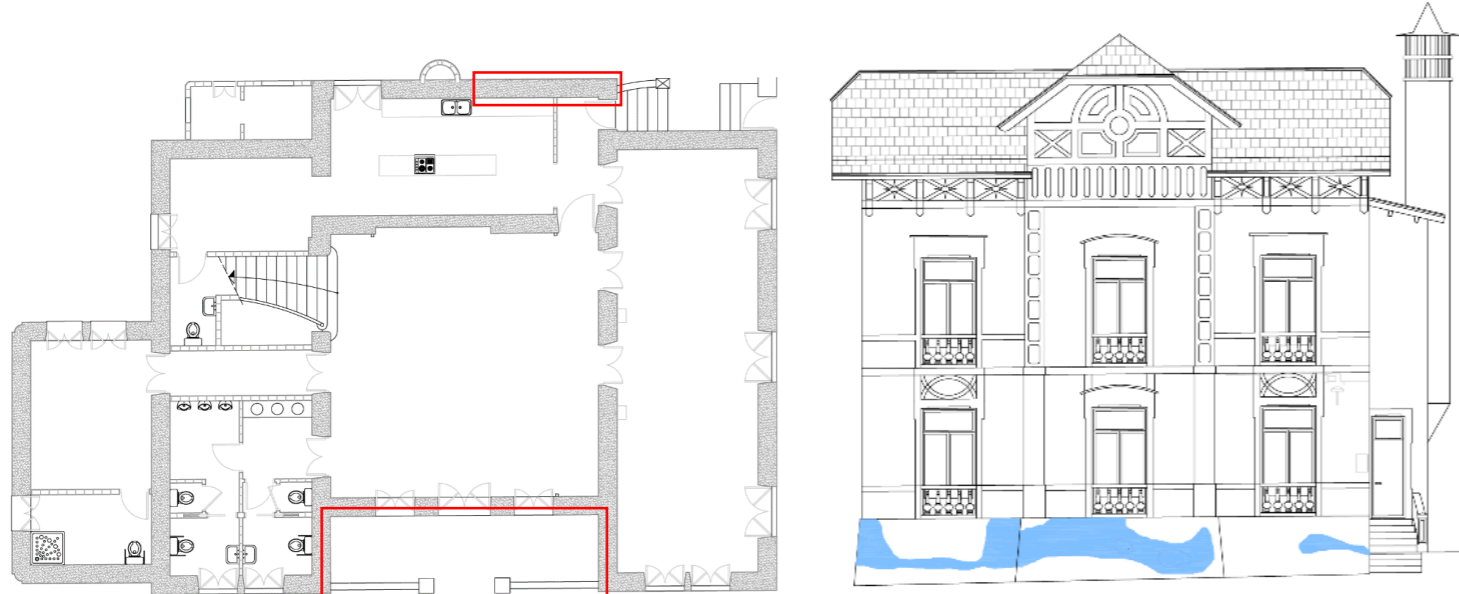
Junio - 2017

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS AFECTADOS

Afecta al zócalo perimetral realizado de mampostería y revestimiento de mortero de cal, a los azulejos cerámicos colocados a media altura en la entrada, en el exterior. Y también, afecta a una parte de la fachada Noreste realizada mediante tapial y revestimiento de mortero de cemento y cal. Las cabezas de las viguetas metálicas del forjado sanitario y del sótano pueden verse afectadas por la humedad provocándoles la oxidación.

LOCALIZACIÓN DE LA LESIÓN

Localización:



Fachada Sureste



Fachada Noreste

Fachada Suroeste

DESCRIPCIÓN DE LAS LESIÓN

La humedad por capilaridad se manifiesta primero a través de manchas de humedad y después en forma de manchas negras formadas por hongos en el zócalo, pueden provocar desprendimientos en el acabado y desconchados. También, se observa el desprendimiento de piezas de azulejo, unas veces solo la baldosa y otras con el revestimiento. Además, se produce la pérdida de material en muchas de las piezas y en algunas de ellas la rotura.

POSIBLES CAUSAS

1. La humedad por capilaridad puede ser debida a que el terreno donde se ha construido el inmueble se trata de un terreno arcilloso. También puede ser debido a que este, está situado en el punto más bajo del pueblo, ocasionando que los días de lluvia todas las aguas tiendan a recogerse en esa zona. Además, puede ser ocasionado por falta de medidas necesarias que impidan la humedad en los cerramientos.
2. En la fachada Noreste se observa que la humedad no solo afecta al zócalo, sino que asciende afectando también a la zona compuesta por tapial. Al ras del límite la mancha de humedad, de forma horizontal se aprecia la marca de una junta. La teoría de este hecho es el siguiente: Durante la rehabilitación en el año 2000 se recompuso esa parte del muro afectada por la humedad que producía que este se descompusiera, ocasionando en algunas partes el desprendimiento del revestimiento y de la parte constituida por tapial. Debido a que no se tomaron medidas para acabar con la humedad el problema ha vuelto a aparecer en la misma zona.
3. El desprendimiento de las baldosas cuando se desprende junto con el mortero de agarre puede producirse por el debilitamiento que sufre el muro en presencia de humedad. Y si el desprendimiento es solo de la baldosa puede ser ocasionado por la filtración que se produce por el agua de lluvia entre el mortero de agarre y la baldosa que poco a poco va debilitando la unión. La humedad asciende del nivel de las baldosas cerámicas ocasionando desconchados en el acabado de pintura.
4. En una zona se produce la rotura y pérdida de material en los azulejos debido a la presencia de un elemento impropio. Este es un antiguo anclaje de hierro de la bajante del canalón original del inmueble que no se eliminó, y al oxidarse, en el interior del muro se ha dilatado produciendo dichas lesiones.

PROPUESTA SECUENCIADA DE INTERVENCIÓN

1. En primer lugar, se dará solución a los problemas de humedad por capilaridad, se barajarán distintas soluciones eligiendo la más adecuada para el caso que nos atañe:

Se podría realizar una red de drenaje perimetral al muro que recoja la el agua y la evacue. Esta solución es bastante costosa y aparatosa, por tanto, queda descartada para realizarla en este caso. También, se podrían realizar inyecciones de productos químicos para evitar que el agua ascienda, con el inconveniente de que este sistema no alcanza a poder utilizarse en las partes enterradas, con lo cual este también queda descartado. Por tanto, utilizaremos un sistema de electro-ósmosis inalámbrica, a través de electricidad a baja densidad se repele el agua.

2. Para eliminar las manchas de microorganismos se realizará lo siguiente:

Se utilizará agua a presión y un cepillo blando de nylon, cobre o latón, para quitar las manchas de moho. En el agua a presión se puede mezclar un producto para que salgan las manchas más fácilmente.

3. Debido al deplorable estado de los azulejos se decide retirar todas las piezas colocando nuevas piezas en su lugar.

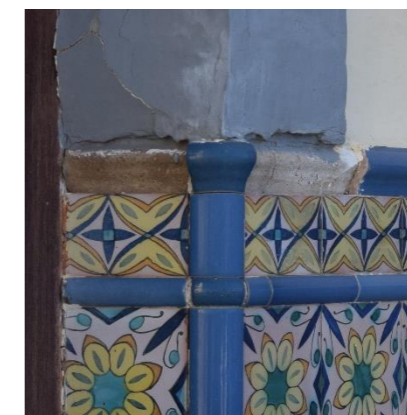
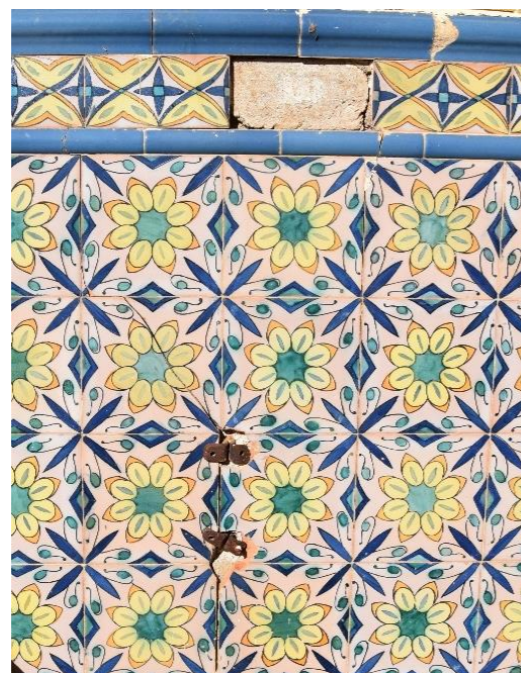
3.1 Retirar todas las piezas de azulejo, el anclaje de la antigua bajante y todos los restos de mortero de cemento.

3.2 Limpiar bien toda la superficie, incluso de polvo.

3.3 Replantear la situación de los azulejos.

3.4 Humedecer la zona.

Estado Actual:



3.5 Colocar el azulejo con mortero de agarre.

3.6 Aplicar la junta.

4. Desconchados, fisuras y pérdida de acabado y revestimientos:

4.1 Se retirará la pintura y se limpiarán las zonas afectadas por fisuras, limpieza de las zonas con pérdidas del material de acabado y de revestimiento, y limpieza y retirada de las partes sueltas de los desconchados.

4.2 Se rellenarán y sellarán las fisuras con un producto reparador.

4.3 En las zonas de pérdida de revestimiento se humectará la zona y se colocará el nuevo enfoscado. Las características del nuevo enfoscado deben de ser compatibles con el enfoscado existente.

4.4 Una vez endurecido el producto de las fisuras y el nuevo enfoscado, se pintará con pinturas con silicatos, resistente a las inclemencias meteorológicas, a los mohos, alta durabilidad y permeabilidad al vapor de agua.

TIPO DE LESIÓN

Filtraciones.

FECHA

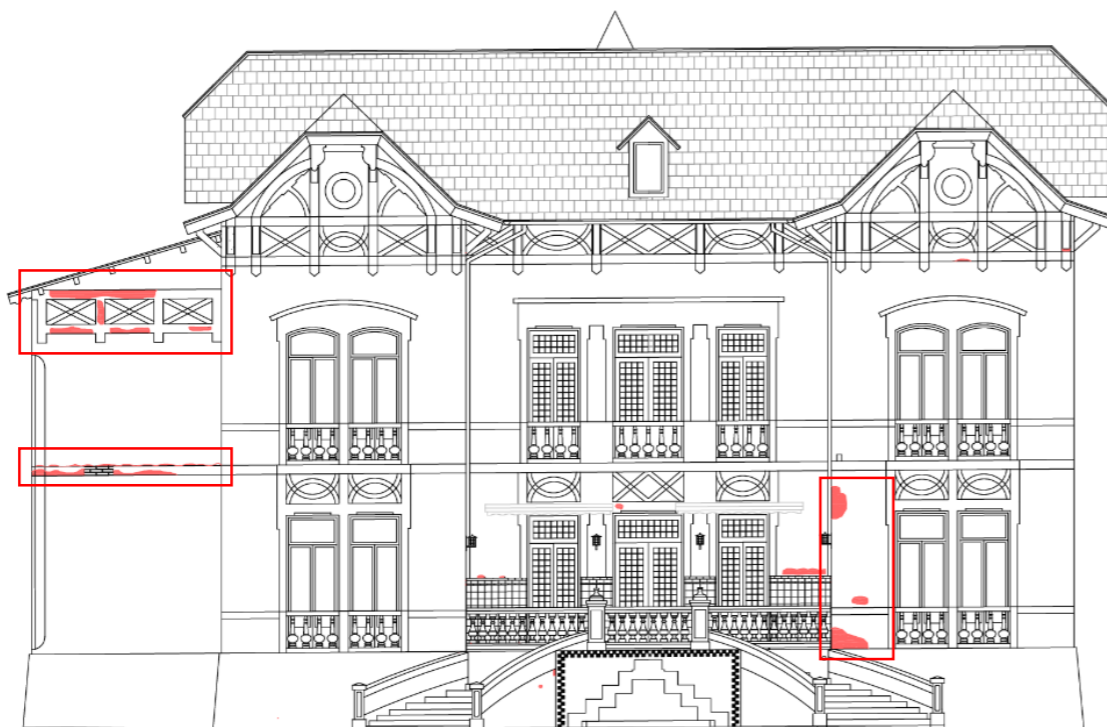
Junio - 2017

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS AFECTADOS

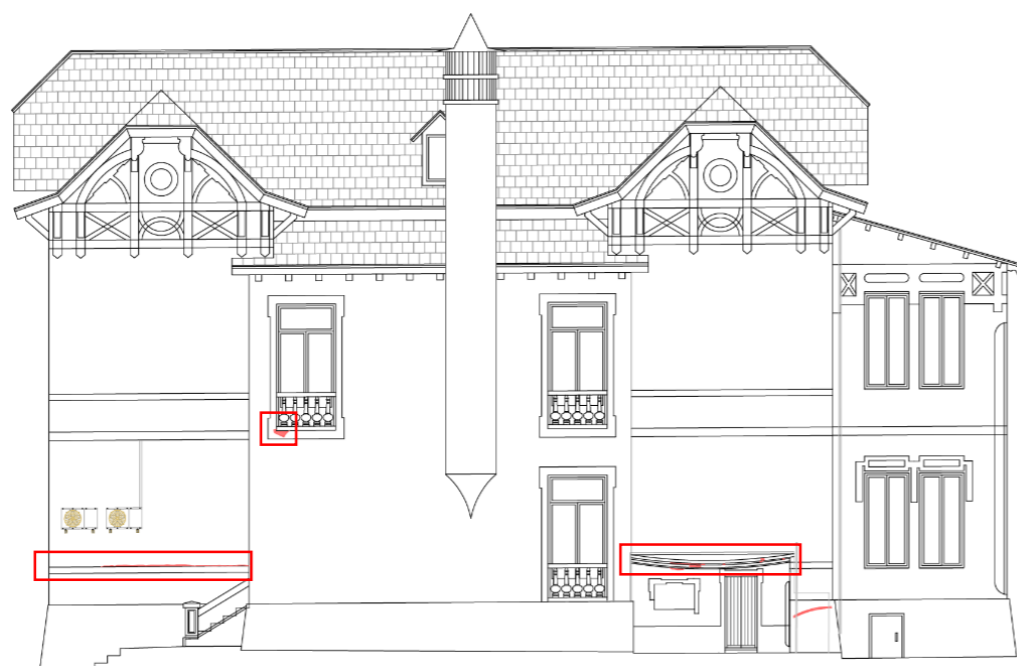
Se ven afectadas las molduras salientes de la fachada, también de mortero de cemento y cal, en general a distintas partes de la fachada de tapial con revestimiento de mortero de cemento y cal y, por último, afecta a la superficie y a las molduras de borde de la cubierta y a esta en concreto de la llamada "Casa de Muñecas" de hormigón con acabado de pintura, y a la fachada de esta, ejecutada a base de ladrillo hueco del 11 cm de espesor, revestido de mortero de cemento y pintura.

LOCALIZACIÓN DE LA LESIÓN

Localización:



Fachada Suroeste



Fachada Noreste

DESCRIPCIÓN DE LAS LESIÓN

El agua de lluvia mediante el continuo lavado de los paramentos, produce humedades que se manifiestan en forma de manchas descendentes. Provocando fisuras, desconchados en el acabado de pintura, e incluso, pérdida de material del revestimiento de mortero y capa de acabado de pintura. Puede producirse la presencia de moho por la presencia continuada humedad.

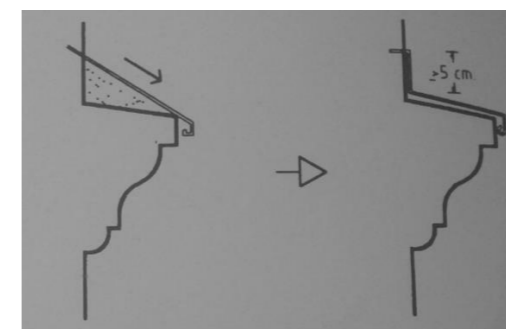
POSIBLES CAUSAS

1. Debido a la ausencia de goterón en los vuelos de cubierta de la "Casa de Muñecas", se produce una continua presencia de agua que discurre por la cornisa y fachada provocando zonas constantemente húmedas que favorecen la aparición de moho.
2. Deposición de agua en elementos salientes como en el caso de las molduras, produciéndose la acumulación de agua en la parte superior de esta ocasionándose la filtración del agua con la consiguiente consecuencia de la pérdida del revestimiento. También, al ser un plano saliente de la fachada y no tener goterón el agua discurre por la moldura y por la fachada, ocasionando filtraciones en esta que ocasiona desconchados y fisuras.
4. Debido a la forma tan especial de la cubierta de la "Casa de Muñecas" se produce la acumulación de agua de lluvia, con la consiguiente formación de humedades que, junto con el sol y aire, favorecen la aparición de moho. También en esta han aparecido fisuras posiblemente provocadas por la filtración de agua y la oxidación de las armaduras de la cubierta, generando un aumento de volumen en ellas y provocando la rotura del recubrimiento de hormigón.
5. Falta de impermeabilización de la fachada.
6. Falta de mantenimiento.

PROPUESTA SECUENCIADA DE INTERVENCIÓN

Desconchados, fisuras y pérdida de acabado y revestimientos:

1. Se retirará la pintura y se limpiarán las zonas afectadas por fisuras, limpieza de las zonas con pérdidas del material de acabado y de revestimiento, y limpieza y retirada de las partes sueltas de los desconchados.
2. Se rellenarán y sellarán las fisuras con un producto reparador.
3. En las zonas de pérdida de revestimiento se humedecará la zona y se colocará el nuevo enfoscado. Las características del nuevo enfoscado deben de ser compatibles con el enfoscado existente.
4. Una vez endurecido el producto de las fisuras y el nuevo enfoscado, se pintará con pinturas con silicatos, resistente a las inclemencias meteorológicas, a los mohos, alta durabilidad y permeabilidad al vapor de agua.
5. En las molduras se podrá colocar una chapa con goterón por encima de estas para poder evitar las filtraciones y lavado de agua.



Elemento metálico a colocar en las molduras para resolver los problemas de filtraciones y lavado



Fachada Noroeste

Fisuras en la cubierta de la "Casa de muñecas":

1. Realización de la prueba de la fenolftaleína, determina el grado de carbonatación del hormigón, para determinar la profundidad del picado del hormigón que como mínimo se hará hasta las armaduras.
2. Saneado de las armaduras mediante cepillado con cepillo de púas metálicas.
3. Si después del cepillado las armaduras se ven poco afectadas se mantendrán, en caso contrario deberían sustituirse.
4. Aplicación de un producto pasivante sobre las armaduras.
5. Recubrimiento con mortero sin retracción de la zona tratada proporcionando el recubrimiento necesario y siguiendo las especificaciones de espesores y tiempos determinados en la ficha técnica del producto.
6. Se eliminará el moho de la superficie de la cubierta.
7. Colocación de una lámina impermeabilizante epdm en toda la superficie de la cubierta de la "Casa de muñecas".
8. Realización de goterones in situ en los planos inferiores de los bordes de la cubierta.
9. Pintado mediante pintura especial para exteriores con silicatos, resistente a las inclemencias meteorológicas, a los mohos, alta durabilidad y permeabilidad al vapor de agua, en las zonas donde haga falta.

Eliminación de moho:

1. Se eliminará el moho mediante cepillado y agua a presión, podemos ayudarnos de algún producto para eliminar más fácilmente las manchas de microorganismos.
2. Se enjuagará y limpiará la zona afectada.
3. Y, por último, se pintará con pintura con silicatos, resistente a las inclemencias meteorológicas, a los mohos, alta durabilidad y permeabilidad al vapor de agua.

Estado Actual:



FICHA DE LESIONES

PA-03

ACTUACIONES A CORTO PLAZO

TIPO DE LESIÓN

Oxidación y corrosión de elementos metálicos.

FECHA

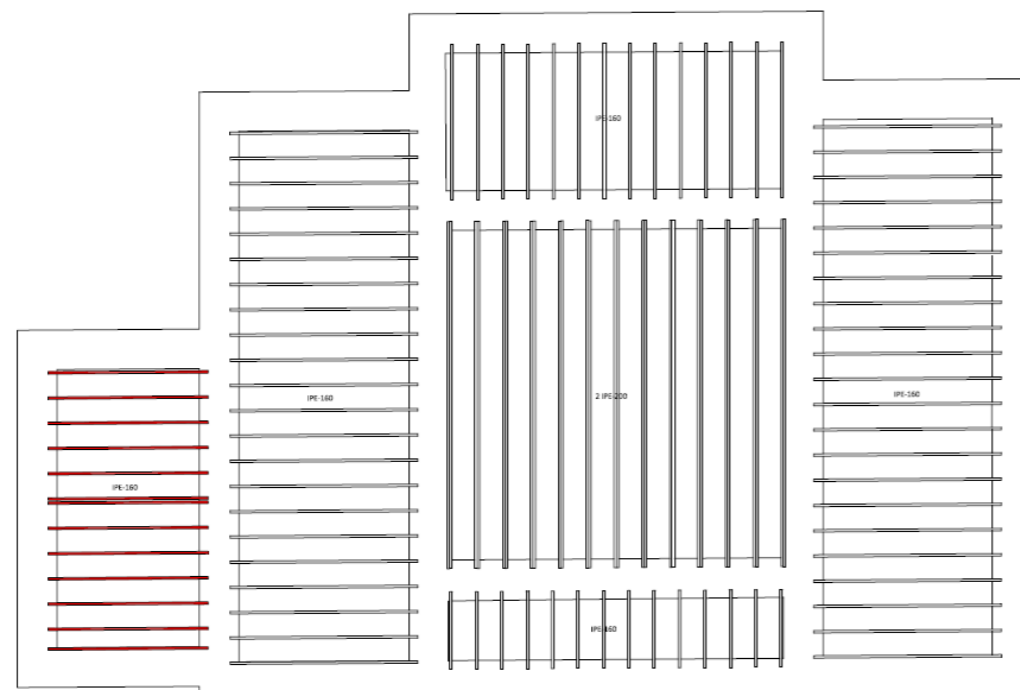
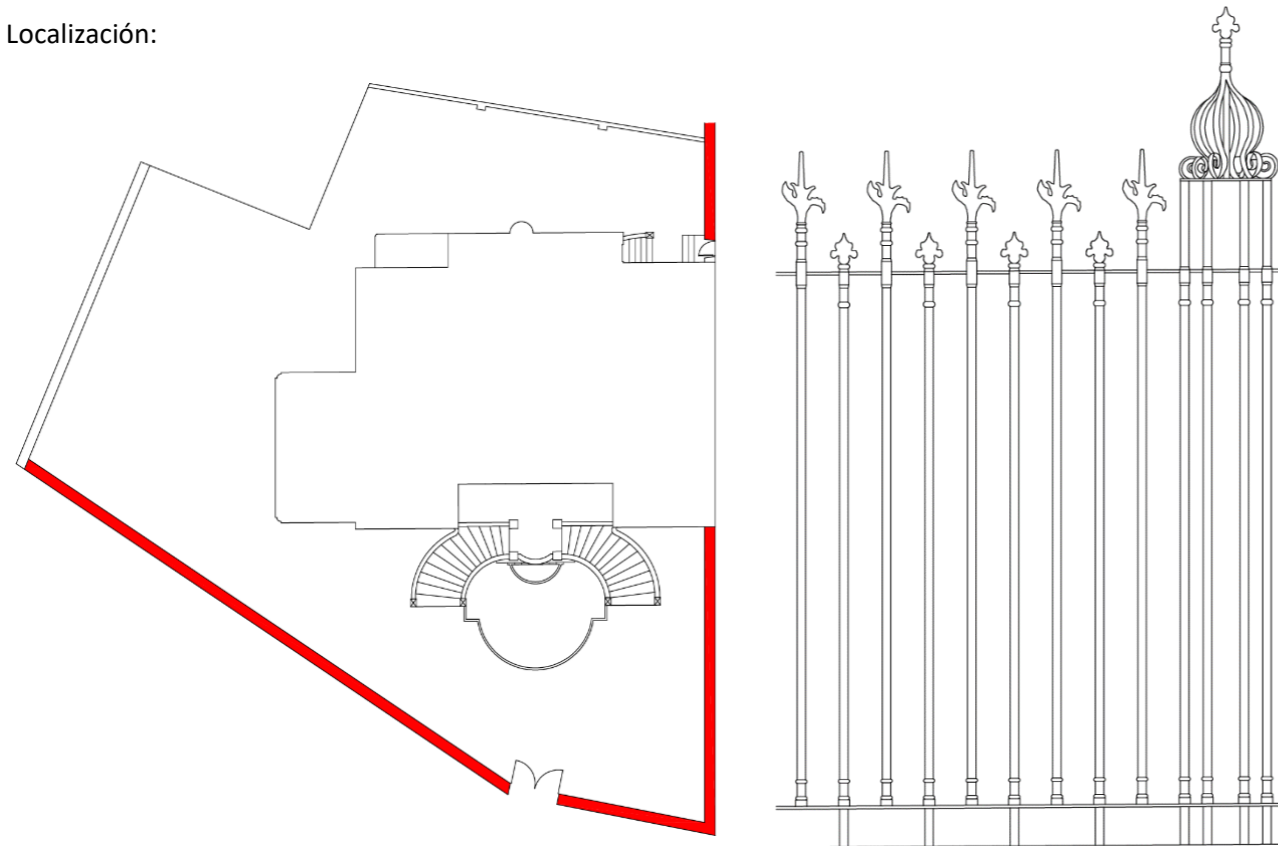
Junio - 2017

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS AFECTADOS

Presencia en todos los barrotes de hierro que forman parte de los muros que delimitan la parcela y en las viguetas de metálicas del forjado del sótano, entre el sótano y la planta baja.

LOCALIZACIÓN DE LA LESIÓN

Localización:



DESCRIPCIÓN DE LAS LESIÓN

Se aprecia de manera uniforme la oxidación en todos los barrotes, siendo esta, en algunos tan avanzada que se puede apreciar la corrosión (pérdida de sección). Según sabemos esta verja en el año 2000 ya había sido reparada de óxido. También, la oxidación afecta a las viguetas metálicas, en las que se observa la aparición de una capa superficial de óxido en el ala inferior del perfil metálico.

POSIBLES CAUSAS

Posibles causas de la Verja:

1. Presencia de humedad ambiental.
2. Exposición a la dureza de algunos fenómenos atmosféricos.
3. Mala conservación y falta de mantenimiento.
4. La filtración de agua por parte del muro también afecta al proceso de oxidación, comenzando por los anclajes de sujeción de la verja a este.
5. Falta de protección previa al pintado.
6. Colocación de anclajes a paredes y muro sin imprimación previa.
7. Preparación inadecuada de la superficie, es necesario que este seca y limpia.
8. Pintura inadecuada a las condiciones climáticas.
9. Golpes posterior a la aplicación de las protecciones.

Posibles causas en las viguetas metálicas:

1. Debido a la ausencia de ventilación en sótano y forjado sanitario. No se ha provisto de la necesaria ventilación de la cámara que se forma entre el forjado y el terreno natural, ocasionando que esta se saturé de vapor de agua procedente de la evaporación natural del terreno.

PROPUESTA SECUENCIADA DE INTERVENCIÓN

Propuesta de intervención en verjas:

1. Primero, debemos solucionar la humedad producida en los muros perimetrales de la parcela que sirven de anclaje a las verjas.
2. Se cepillarán los barrotes con cepillo de cerdas metálicas y aplicación de un producto decapante para eliminar el óxido, a la vez que se sueldan las piezas que faltan.
3. Pintar la verja con esmalte antioxido del color elegido.

Propuesta de intervención en las viguetas metálicas:

Para saber si las viguetas metálicas del forjado sanitario se ven afectadas por el óxido se realizará una cata, si se observa la presencia de este, se realizará una prueba de carga y en función de los resultados se barajará la posibilidad de desmontar el suelo para poder subsanar la lesión, si las viguetas estuvieran en muy mal estado.

1. Según el apartado 2.2.2 del CTE DB-HS-1, "Se deberán efectuar una serie de orificios en el muro dispuestos de forma que permitan una ventilación cruzada y se favorezca la evaporación de la humedad del recinto. El espacio existente entre el suelo elevado (en este caso el forjado sanitario) y el terreno debe ventilarse hacia el exterior mediante aberturas de ventilación repartidas al 50% entre dos paredes enfrentadas, dispuestas regularmente y al tresbolillo. La relación entre el área efectiva total de las aberturas, S_s , en cm^2 , y la superficie del suelo elevado, A_s ,

Estado Actual:



en m2 debe de cumplir la condición: $30 > Ss/As > 10$. La distancia entre aberturas de ventilación contiguas no debe ser mayor que 5m.”

2. La presencia de óxido superficial en las viguetas metálicas del sótano se resolverá de la siguiente manera:

2.1 Eliminar el óxido mediante medios manuales o mecánicos y con la aplicación de un decapante.

2.2 Limpiar la zona eliminando de las partículas de óxido.

2.3 Según el grado de afección se reconstruirá la sección dañada soldando piezas del mismo tipo de acero. Si la afección es leve, será suficiente soldar chapas de refuerzo a las alas dañadas.

2.4 Aplicación de un producto que proteja las viguetas metálicas.

FICHA DE LESIONES

PA-04

TIPO DE LESIÓN

Suciedad por escorrentía.

FECHA

Junio - 2017

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS AFECTADOS

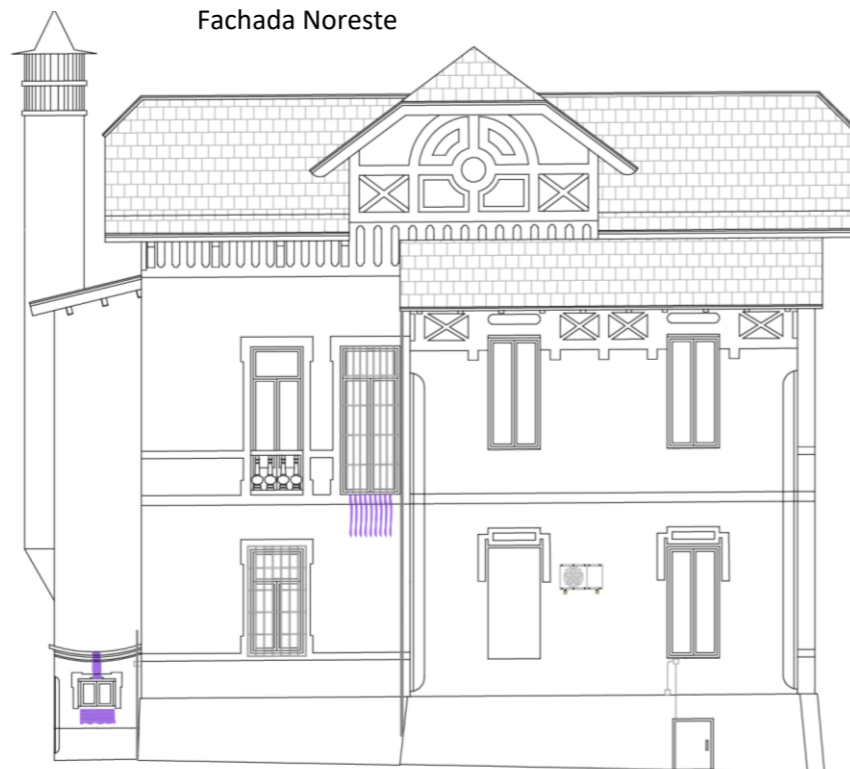
Afecta a la parte inferior de huecos de ventana cuyo cerramiento es de tapial revestido de mortero de cemento y cal; y acabado de pintura; y en la "Casa de Muñecas" realizada con ladrillo hueco de 11 cm revestido con mortero de cemento y cal; y acabado en pintura, en la fachada, molduras de la cubierta y parte inferior de las ventanas. Y en la fachada Noreste.

LOCALIZACIÓN DE LA LESIÓN

Localización:



Fachada Noreste



Fachada Noroeste

ACTUACIONES A LARGO PLAZO

DESCRIPCIÓN DE LAS LESIÓN

Presencia de manchas oscuras, que produce un ennegrecimiento del material de acabado.

POSIBLES CAUSAS

1. Se debe a la concentración de partículas contaminantes sobre la fachada o en el interior de sus poros superficiales que al producirse un lavado diferencia por agua de lluvia que arrastra o empuja al exterior a estas partículas provocando las manchas de suciedad.
2. Las manchas son consecuencia de la falta de goterón e las molduras de la cubierta y de pieza de vierteaguas con goterón en la parte inferior de las ventanas.
3. Presencia de máquinas de aire acondicionado ancladas a la fachada, el agua discurre por los anclajes arrastrando la suciedad depositada en ellos provocando las manchas.

PROPUESTA SECUENCIADA DE INTERVENCIÓN

1. Ejecución de goterón en las molduras de la cubierta de la "Casa de Muñecas" y colocación de pieza de vierteaguas con goterón.
2. Sanear la zona mediante el raspado con cepillo de cerdas metálicas, eliminando el moho en las zonas que lo hubiera.
3. Analizar si el revestimiento se ha visto afectado, en este caso las manchas producidas son poco pronunciadas afectando solo a la pintura.
4. Pintar con pintura con silicatos, resistente a las inclemencias meteorológicas, a los mohos, alta durabilidad y permeabilidad al vapor de agua. Se darán dos manos de pintura.

Estado Actual:



FICHA DE LESIONES

PA-05

ACTUACIONES A LARGO PLAZO

TIPO DE LESIÓN

Erosión y pérdida de la geometría en balastradas y pavimento.

FECHA

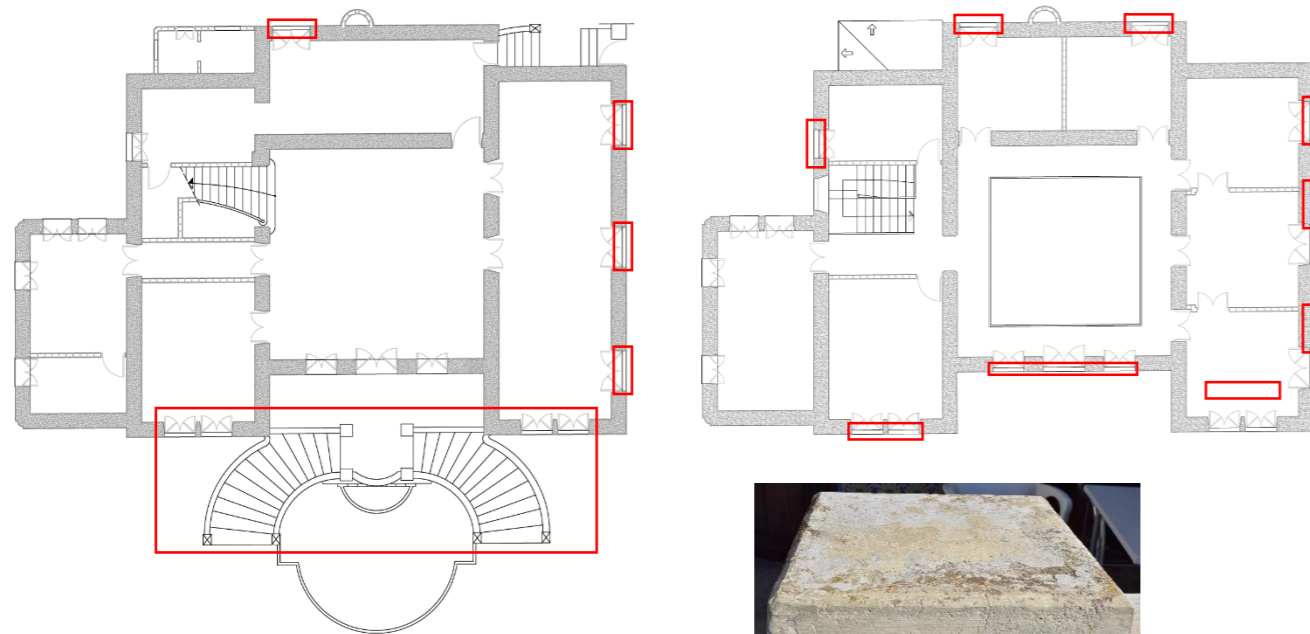
Junio - 2017

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS AFECTADOS

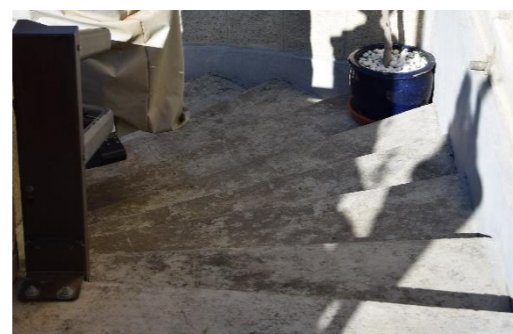
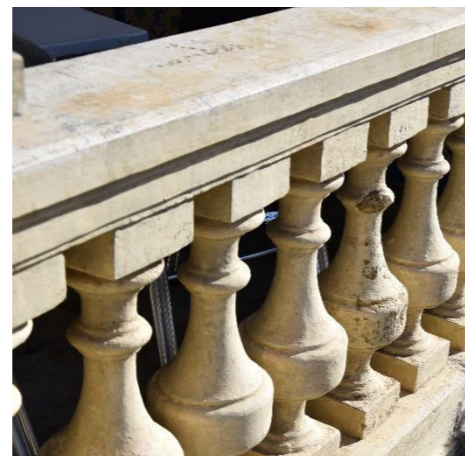
Afecta al pavimento de mortero de cemento de la escalera de la entrada principal y a todas las balastradas de piedra que se encuentran en balcones, en la entrada exterior y escalera principal.

LOCALIZACIÓN DE LA LESIÓN

Localización:



Estado Actual:



DESCRIPCIÓN DE LAS LESIÓN

En las balastradas se aprecia la pérdida material y de geometría, fisuras y presencia de microorganismos de forma generalizada. En el pavimento de la escalera principal se observa la erosión producida del acabado de pintura en la mayor parte de la superficie de esta, agrietamientos en los peldaños en sentido vertical, presencia de microorganismos, pérdida de material en los bordes del escalón.

POSIBLES CUSAS

Balastrada:

1. Debido a que es un elemento expuesto a la intemperie y a los cambios atmosféricos puede afectarles los cambios térmicos o por efectos de la humedad. El agua de lluvia se introduce en el material ocasionando la oxidación de la varilla albergada en el interior de la balastrada. La varilla al oxidarse aumenta de volumen y el material que la recubre al no resistir las tensiones rompe, desprendiéndose así parte del elemento.

2. La erosión se debe al constante lavado debido al agua de lluvia que discurre por el material ocasionando la constante presencia de humedad, estado favorable para la aparición de moho.

Pavimento escaleras:

1. La erosión del acabado que se produce en el suelo de las escaleras es debida al desgaste por uso y al continuo lavado de agua de lluvia, esta al producir un estado de humedad continuada favorece la aparición de moho. También el continuo lavado produce la erosión provocando la pérdida material y de geometría, de lo cual también es causante el desgaste por uso y golpes.

2. Falta de mantenimiento.

PROPUESTA SECUENCIADA DE INTERVENCIÓN

Balastrada:

1. Se utilizará agua a presión y un cepillo de púas metálicas para quitar las manchas de moho. En el agua a presión se puede mezclar un producto para que salgan las manchas más fácilmente.

2. Se enjuagará bien la zona.

3. Con un mortero a base de pigmentos naturales, se imitará el color de la piedra y se reparará las zonas donde existe pérdida de material. Y en las balastradas que estén agrietadas por la oxidación de la varilla interna se sustituirán colocando unos nuevos realizados a base de moldes con la misma forma.

4. Se impregnarán todas las balastradas de un producto impermeabilizante. Aplicando este producto cada dos años para que el elemento siga impermeabilizado.

Pavimento escaleras:

1. Cepillaremos con un cepillo de cerdas metálicas en las zonas afectadas para eliminar la pintura y se quitarán los restos de material que se han desprendido.

2. Eliminaremos las manchas de moho con el cepillo y agua a presión.

3. Se limpiará bien la zona de restos y polvo.

4. Se aplicará en las pérdidas de material y en las fisuras mortero reparador.

5. Se pintará con pintura para pavimentos de exterior.

TIPO DE LESIÓN

Eflorescencias

FECHA

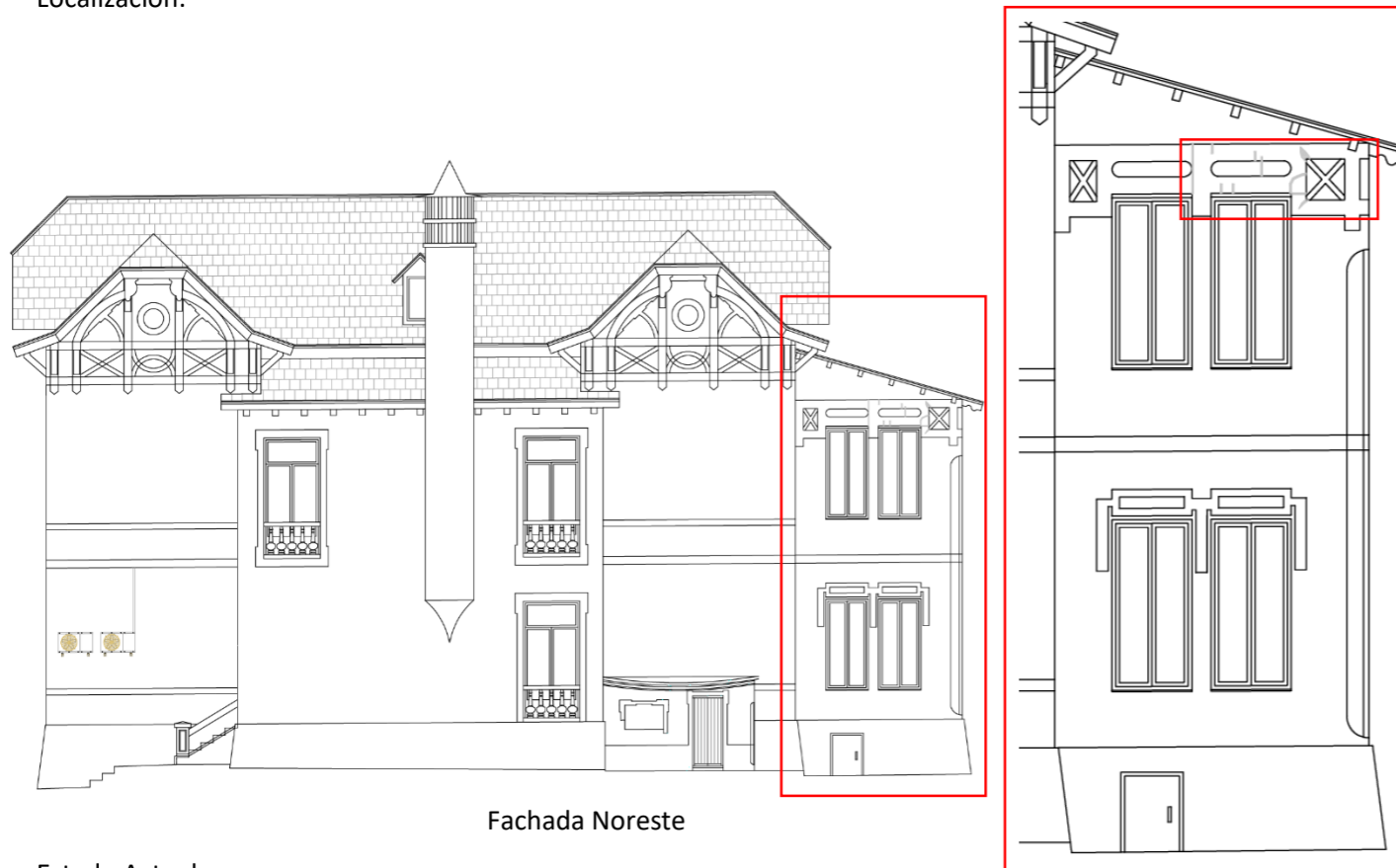
Junio - 2017

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS AFECTADOS

Se hacen visibles en la fachada Noreste realizada a base de tapial con revestimiento de mortero de cemento y cal; y acabado de pintura.

LOCALIZACIÓN DE LA LESIÓN

Localización:



Estado Actual:



DESCRIPCIÓN DE LAS LESIÓN

Se presenta en forma de manchas blanquecinas que dañan el aspecto de la fachada. Se tratan de eflorescencias secundarias.

POSIBLES CAUSAS

1. Los morteros son la principal fuente de sales, el agua se filtra en el revestimiento de mortero de cemento y cal disolviendo las sales. Cuando el agua se comienza a evaporar y trata de salir al exterior, arrastra las sales disueltas hasta la superficie, donde vuelven a cristalizarse. Esto ocurre en un punto concreto, puesto que hipotéticamente se supone que durante la rehabilitación en el año 2000 el revestimiento de esa zona se encontraba en mal estado, utilizando para restaurarlo un mortero inadecuado.

Factores que intervienen:

- Temperatura, viento, sol, polución atmosférica.
- Geometría de los poros. Según su forma, mayor o menos porosidad.
- Contenido de sales en el mortero.

PROPUESTA SECUENCIADA DE INTERVENCIÓN

1. Cepillar ligeramente con un cepillo de púas suaves y natural, eliminando las partículas de residuos evitando que penetren de nuevo.
2. Empapar de agua la zona y aplicar una disolución de ácido clorhídrico. La aplicación repetida de disoluciones muy concentradas perjudica al material.
3. Enjuagar con abundante agua.
4. Pintar, dándole dos manos, con pintura con silicatos, resistente a las inclemencias meteorológicas, a los mohos, alta durabilidad y permeabilidad al vapor de agua.

FICHA DE LESIONES

PA-07

ACTUACIONES A CORTO PLAZO

TIPO DE LESIÓN

Manchas blanquecinas.

FECHA

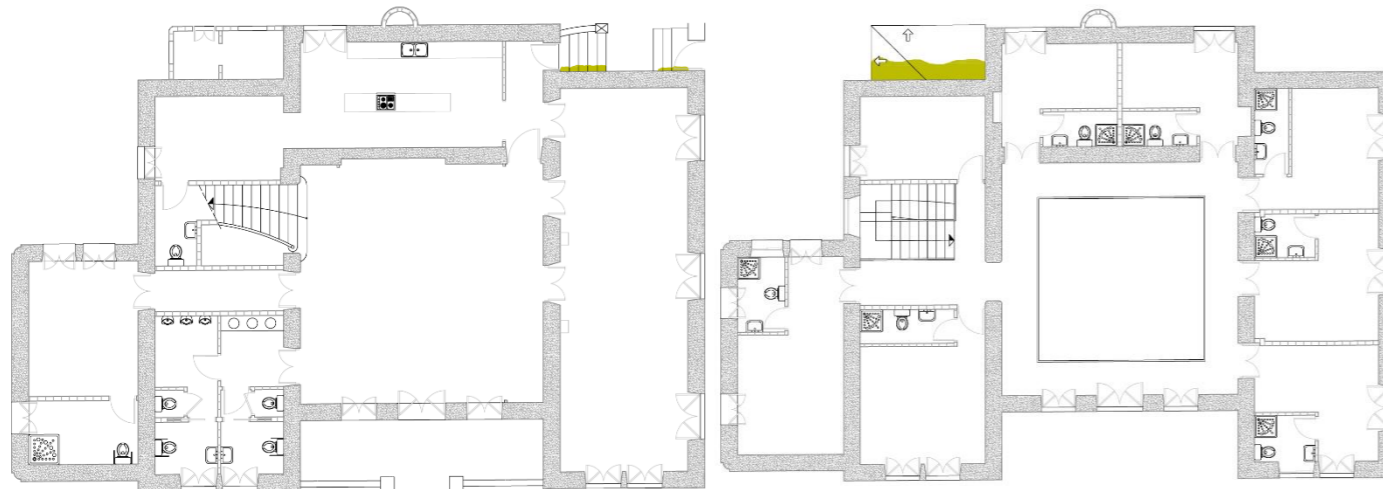
Junio - 2017

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS AFECTADOS

Afecta a la cubierta de la llamada "Casa de muñecas" realizada a base de una capa de hormigón con mallazo y en las escaleras de la entrada secundaria formada por mortero de cemento y cal, ambas con acabado de pintura.

LOCALIZACIÓN DE LA LESIÓN

Localización:



Estado Actual:



DESCRIPCIÓN DE LAS LESIÓN

Manchas blanquecinas y suciedad de restos orgánicos.

POSIBLES CAUSAS

1. Depositiones de excrementos de aves en los elementos, provoca la agresión en la pintura debido a los ácidos de estos. Pueden causar el deterioro del cemento y hormigón, y producir la oxidación y corrosión debido a su alto contenido ácidos fosfóricos y úricos.
2. Falta de mantenimiento.

PROPUESTA SECUENCIADA DE INTERVENCIÓN

1. Proteger las vías respiratorias con mascarillas y utilizar guantes desechables.
2. Humedecer la zona con abundante agua para evitar la inhalación de partículas al comenzar con la limpieza. Se realizará gradualmente para evitar que las partículas no se dispersen.
3. Retirar los excrementos.
4. Realizar una limpieza más exhaustiva con un detergente y agua para eliminar el resto de heces.
5. Aplicar producto desinfectante.
6. Eliminar pintura con cepillo de cerdas metálicas.
7. Pintar, dándole dos manos, con pintura con silicatos, resistente a las inclemencias meteorológicas, a los mohos, alta durabilidad y permeabilidad al vapor de agua.

FICHA DE LESIONES

PA-08

ACTUACIONES A CORTO PLAZO

TIPO DE LESIÓN

Acumulación de agua en la terraza.

FECHA

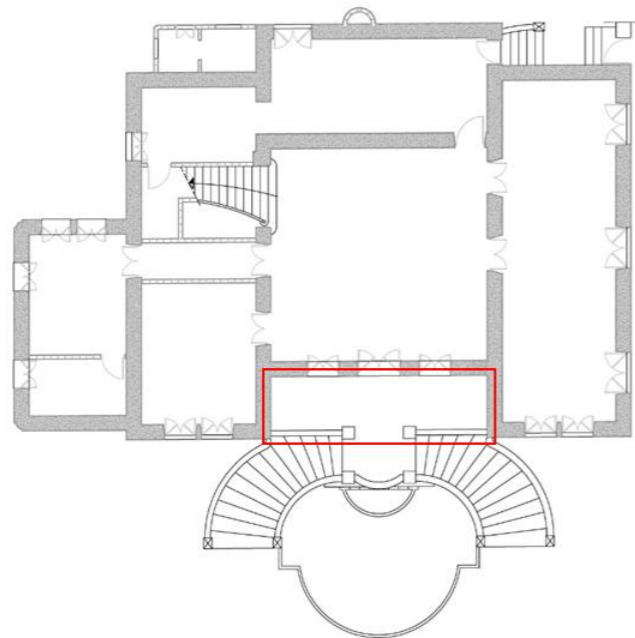
Junio - 2017

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS AFECTADOS

Afecta al pavimento de mortero de cemento de la entrada expuesta a la intemperie.

LOCALIZACIÓN DE LA LESIÓN

Localización:



Estado Actual:



DESCRIPCIÓN DE LAS LESIÓN

Aparición de manchas de humedades por la acumulación de agua, ocasionando la presencia de manchas de moho, siendo estas más pronunciadas en los extremos laterales.

POSIBLES CAUSAS

1. La causa de esta lesión se debe a que aun existiendo orificios de desagüe en la terraza no existe faldones con sus respectivas pendientes para que el agua desemboque en ellos. El pavimento se encuentra totalmente plano, por consiguiente, se produce la acumulación de agua ocasionando la aparición de moho debido al constante estado de humedad.

PROPUESTA SECUENCIADA DE INTERVENCIÓN

1. Retirada del pavimento de mortero.
2. Se observará el estado de las viguetas metálicas, si en ellas se observa la presencia de oxidación. Ya que se ha podido ocasionar filtraciones por la falta de material de sellado en las juntas, por la filtración de agua entre las grietas ocasionadas por la retracción del material y por último, por la falta de impermeabilización.
3. Si se observa en los perfiles metálicos la presencia de óxido en una capa superficial se quitará con un cepillo de púas metálicas, se limpiará la superficie de partículas de óxido y se aplicará a los perfiles un producto antioxidante. En el caso de que el óxido este generalizado en todo el perfil se tendrán que desmontar tratar y volver a colocar.
4. Realización de pendientes con hormigón celular en dirección a los orificios de desagüe ya presentes, y ejecución de las juntas de dilatación perimetrales.
5. Capa de regularización con mortero 1:8.
6. Colocación de lámina impermeabilizante y lámina geotextil para la protección de la anterior.
7. Vertido de una capa de mortero de cemento a modo de pavimento, realizando sus respectivas juntas de dilatación.
8. Sellado de las juntas para evitar la entrada de agua mediante un producto de sellado.
9. Por último, pintar el pavimento con pintura para pavimentos exteriores, resistentes a la intemperie.

FICHA DE LESIONES

PA-09

ACTUACIONES A MEDIO PLAZO

TIPO DE LESIÓN

Pudrición blanca de los jabalcones.

FECHA

Junio - 2017

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS AFECTADOS

Afecta a las tornapuntas de la fachada principal, a la puerta de la "Casa de Muñecas" de madera y a la puerta de la entrada principal, también de madera.

LOCALIZACIÓN DE LA LESIÓN

Localización:



Fachada Suroeste



Fachada Noreste

Estado Actual:



DESCRIPCIÓN DE LAS LESIÓN

Jabalcones decorativos afectados por pudrición fibrosa, la cual se manifiesta mediante manchas blancas en la madera. Consiste en un hongo que ataca a la celulosa y a la lignina dando como resultado una madera quebradiza y de poca resistencia.

POSIBLES CAUSAS

1. En los jabalcones la causa es debida a que la cubierta tiene poco vuelo en la zona afectada, dejando los dos elementos casi en el mismo plano haciendo que por ellos discurra el agua. También puede ser debido a alguna filtración de agua que se produce en la cubierta. La pudrición en las puertas se debe al lavado de agua de lluvia que se produce en ellas.
2. Les afecta la exposición a condiciones climáticas adversas (presencia de humedad, exposición a rayos solares, erosiones diversas, etc.).
3. Falta de mantenimiento mediante pinturas o barnices.

PROPUESTA SECUENCIADA DE INTERVENCIÓN

Para evitar filtraciones y dado que la cubierta carece de impermeabilización bajo la teja se colocara una chapa de acero galvanizado.

1. Se determinará la profundidad y gravedad del ataque, en este caso no podemos analizar el elemento con gran exactitud puesto que se encuentra a gran altura. Por lo que se puede observar, los daños ocasionado por la pudrición son solo superficiales.
2. Comprobar la estabilidad y resistencia de la pieza.
3. Antes de empezar con ningún procedimiento, eliminar la presencia de humedad por lavado de la madera de las tornapuntas y del muro.
4. Saneamiento superficial de la madera afectada.
5. Eliminación de las capas de barniz si las hubiera.
6. Inyección de un producto fungicida y posterior pincelado con el mismo producto.
7. Aplicación de barniz para proteger a la madera de la intemperie.



FICHA DE LESIONES

PA-10

ACTUACIONES A LARGO PLAZO

TIPO DE LESIÓN

Desprendimiento material y pérdida de la geometría de piezas de vierteaguas.

FECHA

Junio - 2017

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS AFECTADOS

Se ven afectadas las piezas de piedra que componen el vierteaguas.

LOCALIZACIÓN DE LA LESIÓN

Localización:



Estado Actual:



DESCRIPCIÓN DE LAS LESIÓN

En los vierteaguas, elementos salientes de la fachada, se produce en algunas piezas la rotura y desprendimiento de partes de estas y en otras se observan pequeñas erosiones. La pérdida de material y de su geometría ocurre en las piezas centrales.

POSIBLES CAUSAS

1. Debido a que es un elemento expuesto a la intemperie y a los cambios atmosféricos puede afectar los cambios térmicos o por efectos de la humedad. A veces, el agua de lluvia se introduce en los poros del material ocasionando una reacción química al encontrarse con otras partículas. En tiempo frío con posibilidad de heladas el agua de lluvia se introduce en los poros congelándose y provocando la expansión interna del material. En los dos casos expuestos el material aumenta de volumen y este al no resistir las tensiones rompe, desprendiéndose así parte del elemento.
2. La erosión producida se debe al constante lavado debido al agua de lluvia que discurre por el material.

PROPUESTA SECUENCIADA DE INTERVENCIÓN

Debido al estado de los vierteaguas se decide cambiar todas las piezas que componen el vierteaguas por una sola pieza y así, poder mejorar su funcionalidad.

1. Quitar las piezas que componen el vierteaguas.
2. Eliminar los restos de adhesivo para fijar las piezas y también, eliminar los restos de material de sellado de juntas, dejando el soporte limpio.
3. Comprobar que la superficie está totalmente plana y horizontal.
4. Colocar una capa de mortero de cemento, generando una pendiente de al menos 10°.
5. Seguidamente, colocar la pieza de vierteaguas nueva con una capa de mortero cola.
6. Por último, sellar las juntas con un producto flexible e impermeable, de alta adherencia y módulo de elasticidad; y resistente a los rayos UV.

11 ANEXO 2. Documentación gráfica

Índice de planos:

1. Emplazamiento
2. Situación
3. Arbolado

Planos de zonificación:

4. Planta Sótano
5. Planta Baja
6. Planta Primera

Planos de distribución y materialidad:

7. Planta Sótano
8. Planta Baja
9. Planta Primera
10. Cubierta

Planos de pavimentos:

11. Planta Sótano
12. Planta Baja
13. Planta Primera

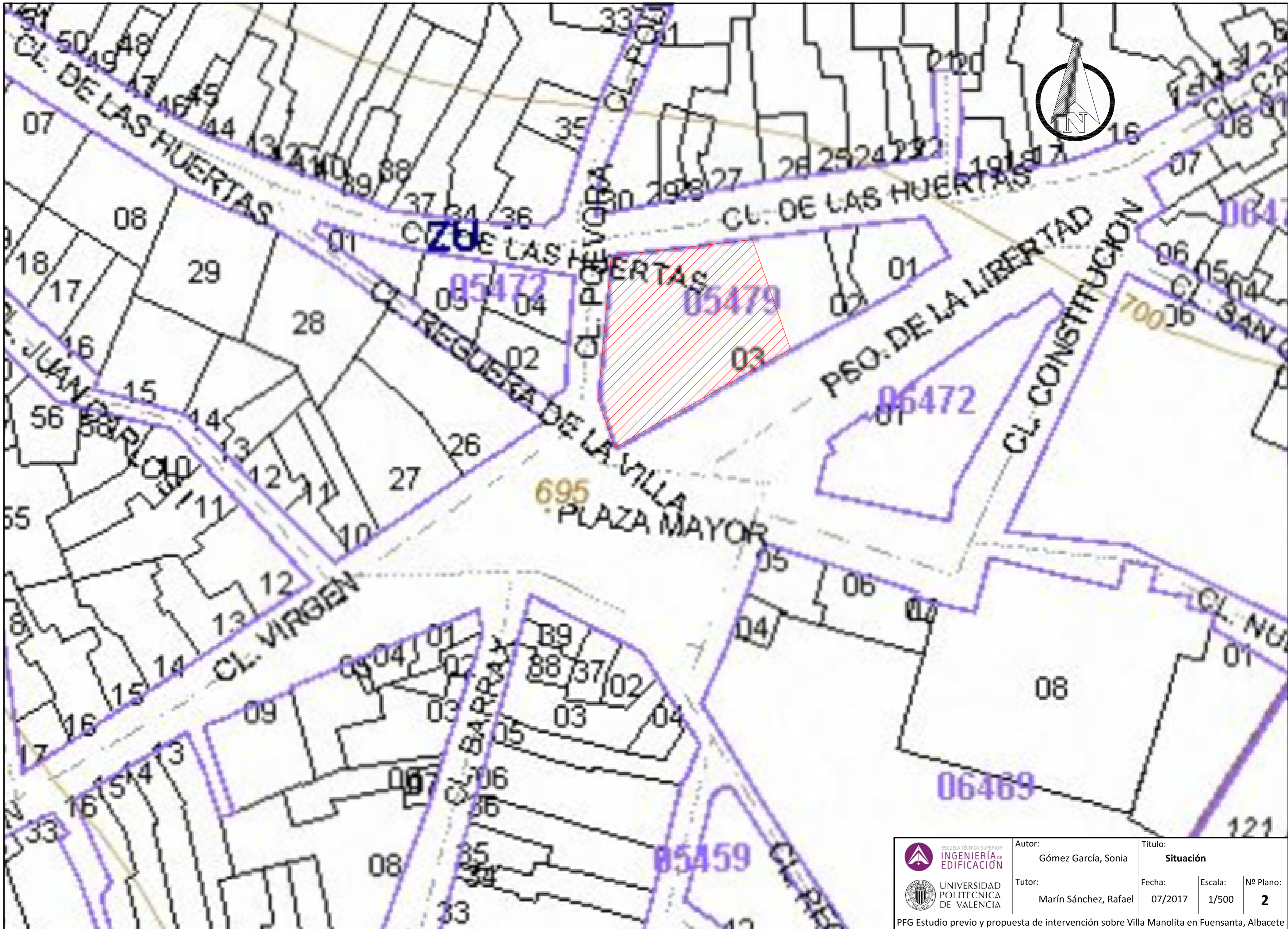
Planos de cotas:

14. Cotas Parcela
15. Cotas Cimentación

- 16. Planta Sótano
- 17. Planta Baja
- 18. Planta Primera
- 19. Fachada Suroeste
- 20. Fachada Noroeste
- 21. Fachada Noreste
- 22. Fachada Sureste
- 23. Sección Sótano
- 24. Sección Longitudinal
- 25. Sección Transversal
- 26. Muro Perimetral
- Planos de estructura:
 - 27. Forjado Sanitario y Sótano
 - 28. Planta Baja
 - 29. Planta Primera
 - 30. Detalles



 ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALENCIA	Autor: Gómez García, Sonia	Título: Emplazamiento		
	Tutor: Marín Sánchez, Rafael	Fecha: 07/2017	Escala: 1/1500	Nº Plano: 1



Autor:
Gómez García, Sonia

Título:
Situación

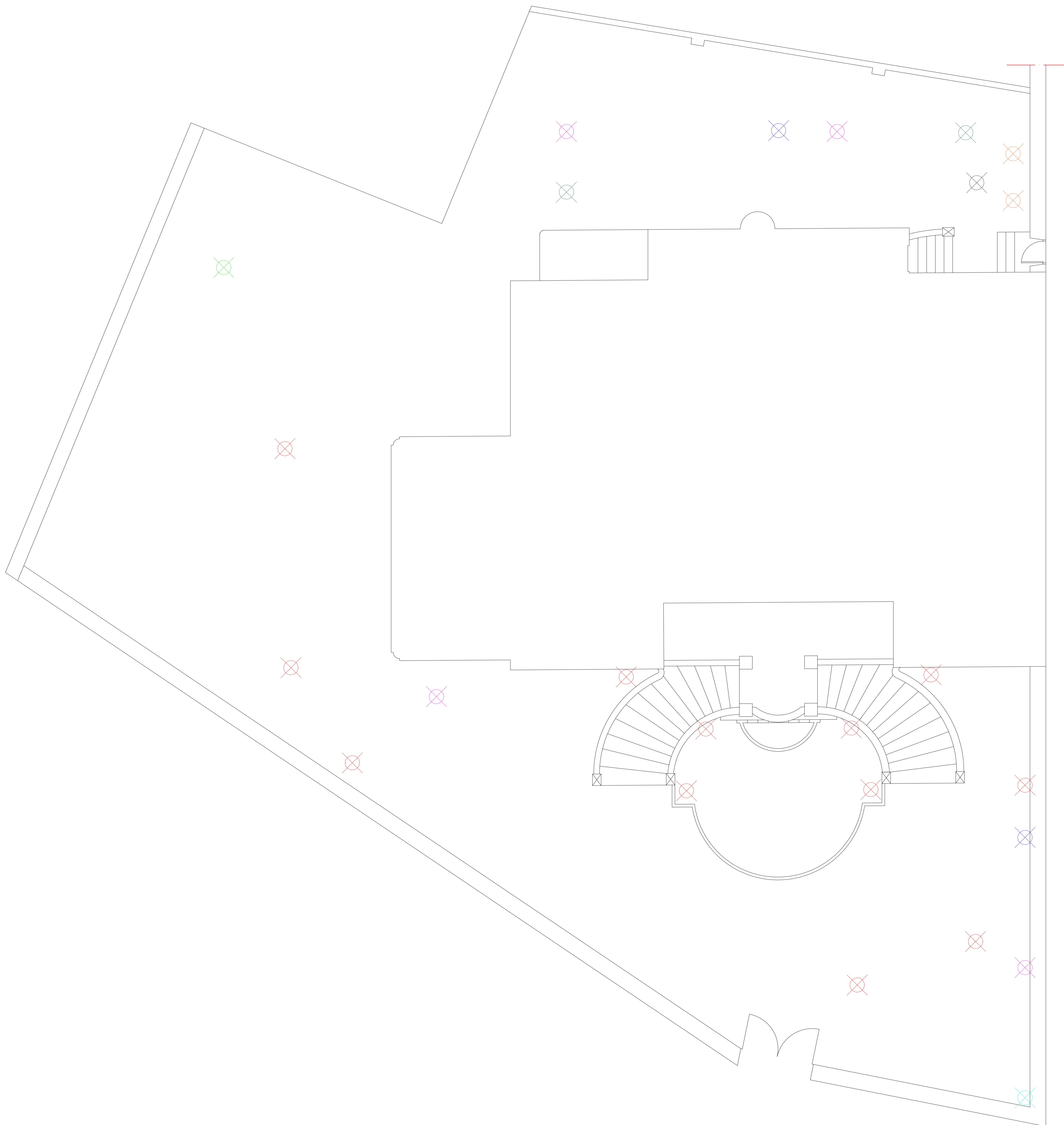
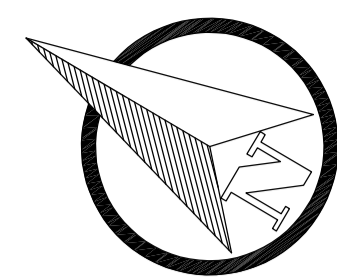


Tutor:
Marín Sánchez, Rafael

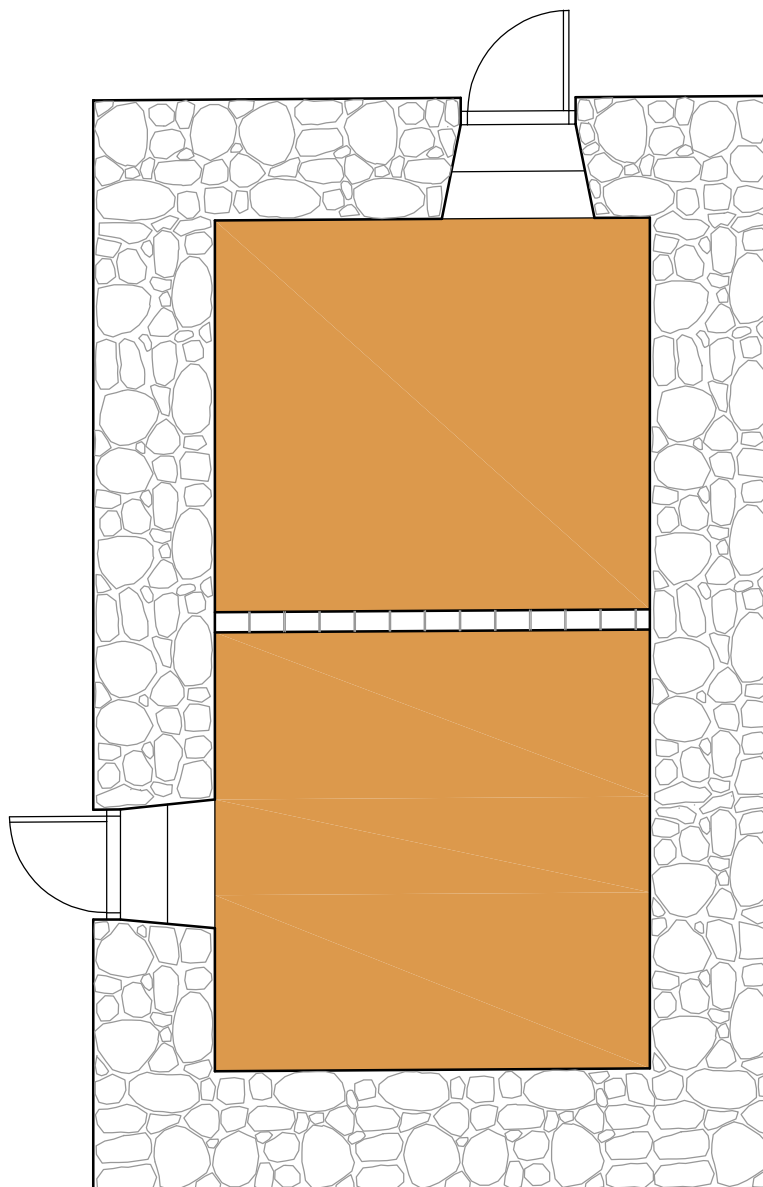
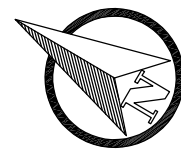
Fecha:
07/2017

Escala:
1/500



Nº Plano:
2

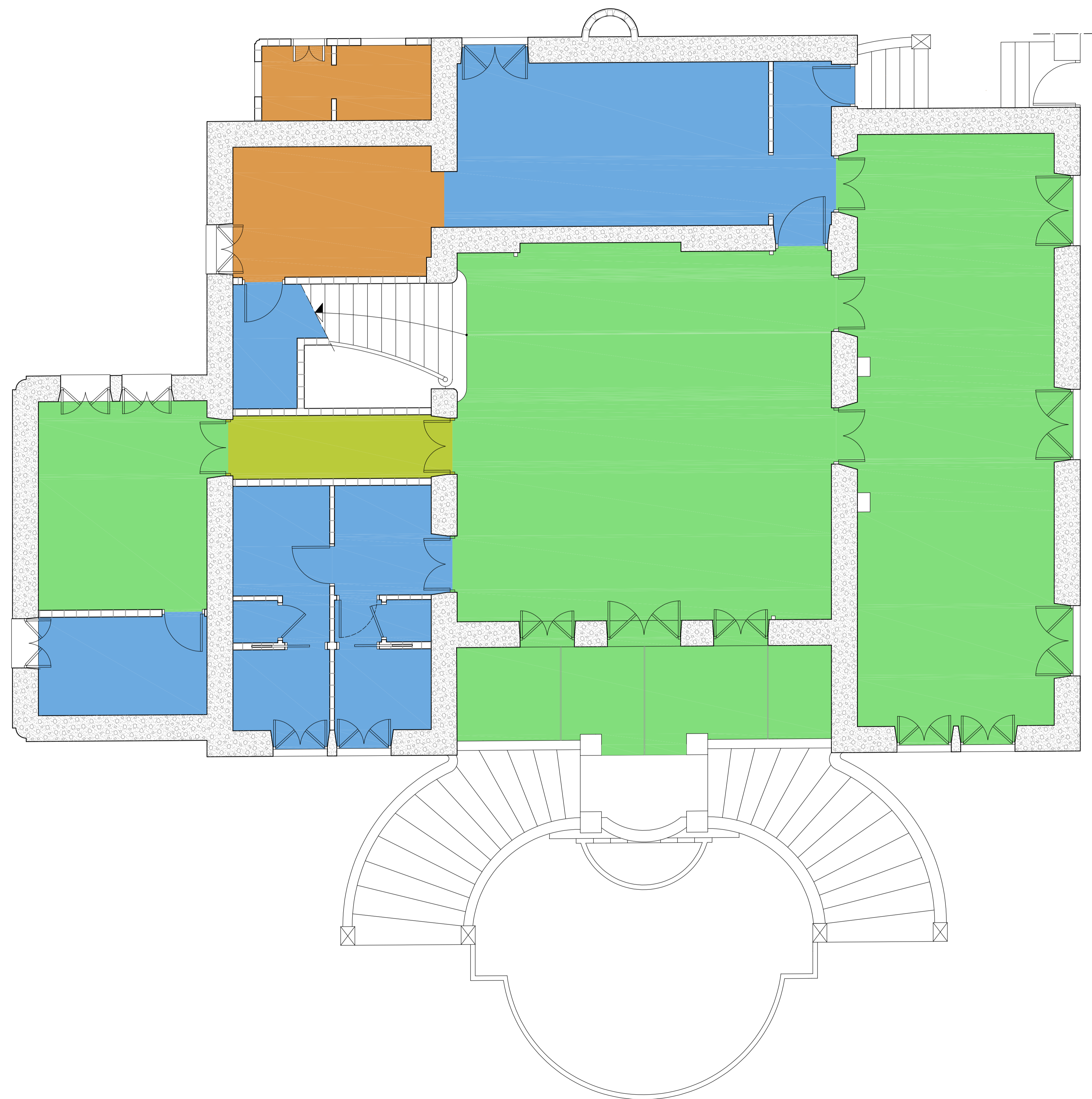
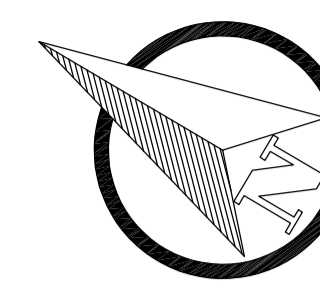


Arbolado	
	Encina
	Granado
	Ciprés
	Jazmín
	Platanero
	Laurel
	Almendro
	Higuera




Zona de almacenamiento

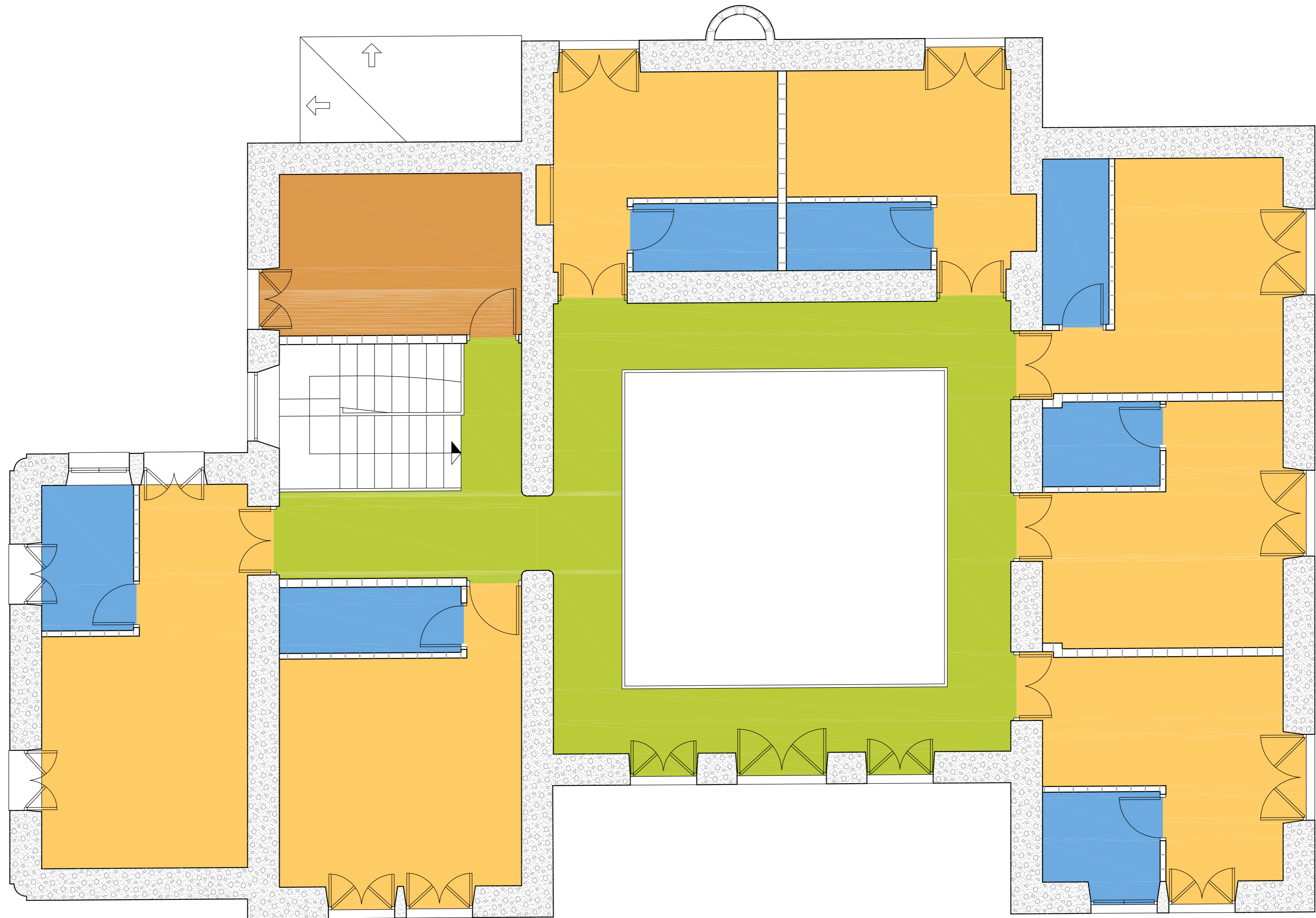
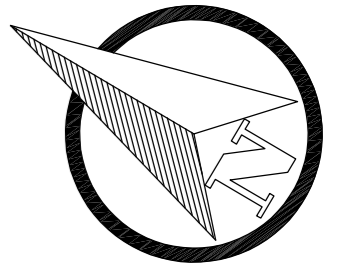
 <p>ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN</p>	<p>Autor: Gómez García, Sonia</p>	<p>Título: Zonificación Planta Sótano</p>		
 <p>UNIVERSIDAD POLITECNICA DE VALENCIA</p>	<p>Tutor: Marín Sánchez, Rafael</p>	<p>Fecha: 07/2017</p>	<p>Escala: 1/50</p>	<p>Nº Plano: 4</p>




- Zona húmeda
- Zona de día
- Zona de almacenamiento
- Zona de paso

 ESUELA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN	Autor: Gómez García, Sonia	Título: Zonificación Planta Baja		
	Tutor: Marín Sánchez, Rafael	Fecha: 07/2017	Escala: 1/50	Nº Plano: 5

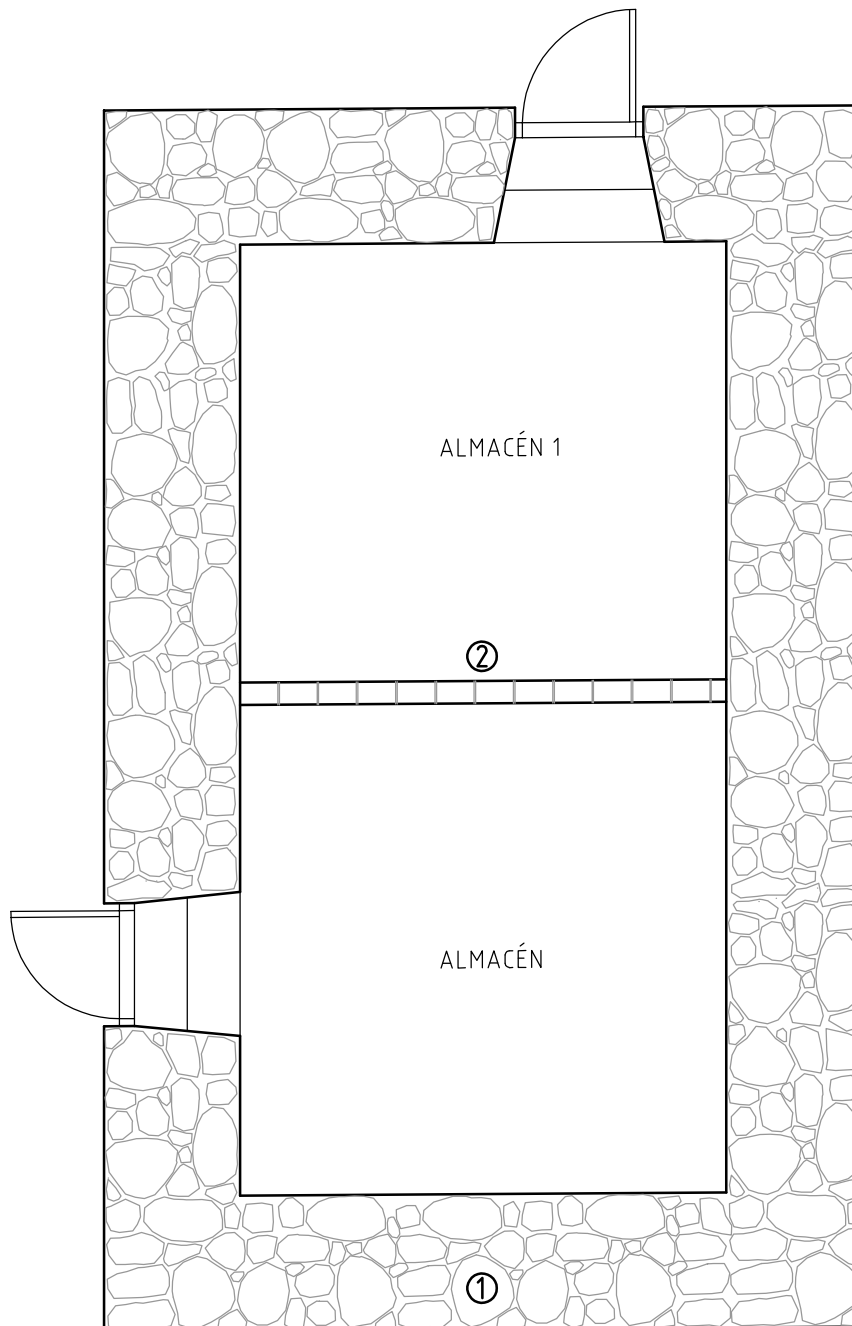
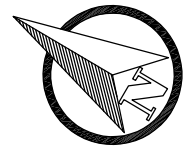
PFG Estudio previo y propuesta de intervención sobre Villa Manolita en Fuensanta, Albacete





- Zona húmeda
- Zona de noche
- Zona de día
- Zona de almacenamiento
- Zona de paso

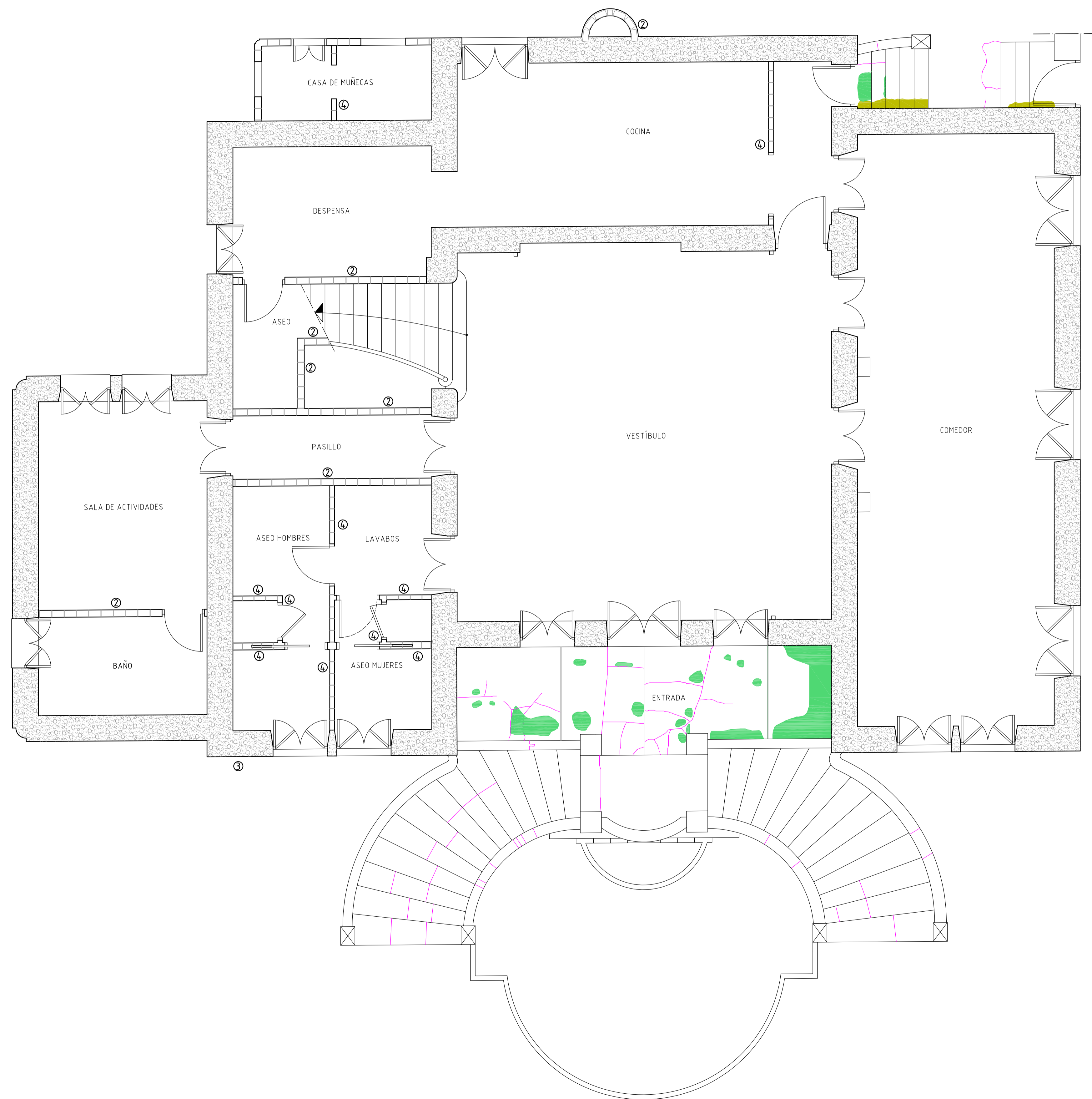
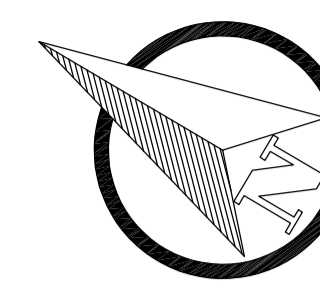
	Autor: Gómez García, Sonia	Titulo: Zonificación Planta Primera		
	Tutor: Marín Sánchez, Rafael	Fecha: 07/2017	Escala: 1/50	Nº Plano: 6

PFG Estudio previo y propuesta de intervención sobre Villa Manolita en Fuensanta, Albacete




- ① Mampostería
- ② Ladrillo macizo de 25x12x5cm

 ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN	Autor: Gómez García, Sonia		Titulo: Planta Sótano		
	 UNIVERSIDAD POLITECNICA DE VALENCIA	Tutor: Marín Sánchez, Rafael	Fecha: 07/2017	Escala: 1/50	Nº Plano: 7

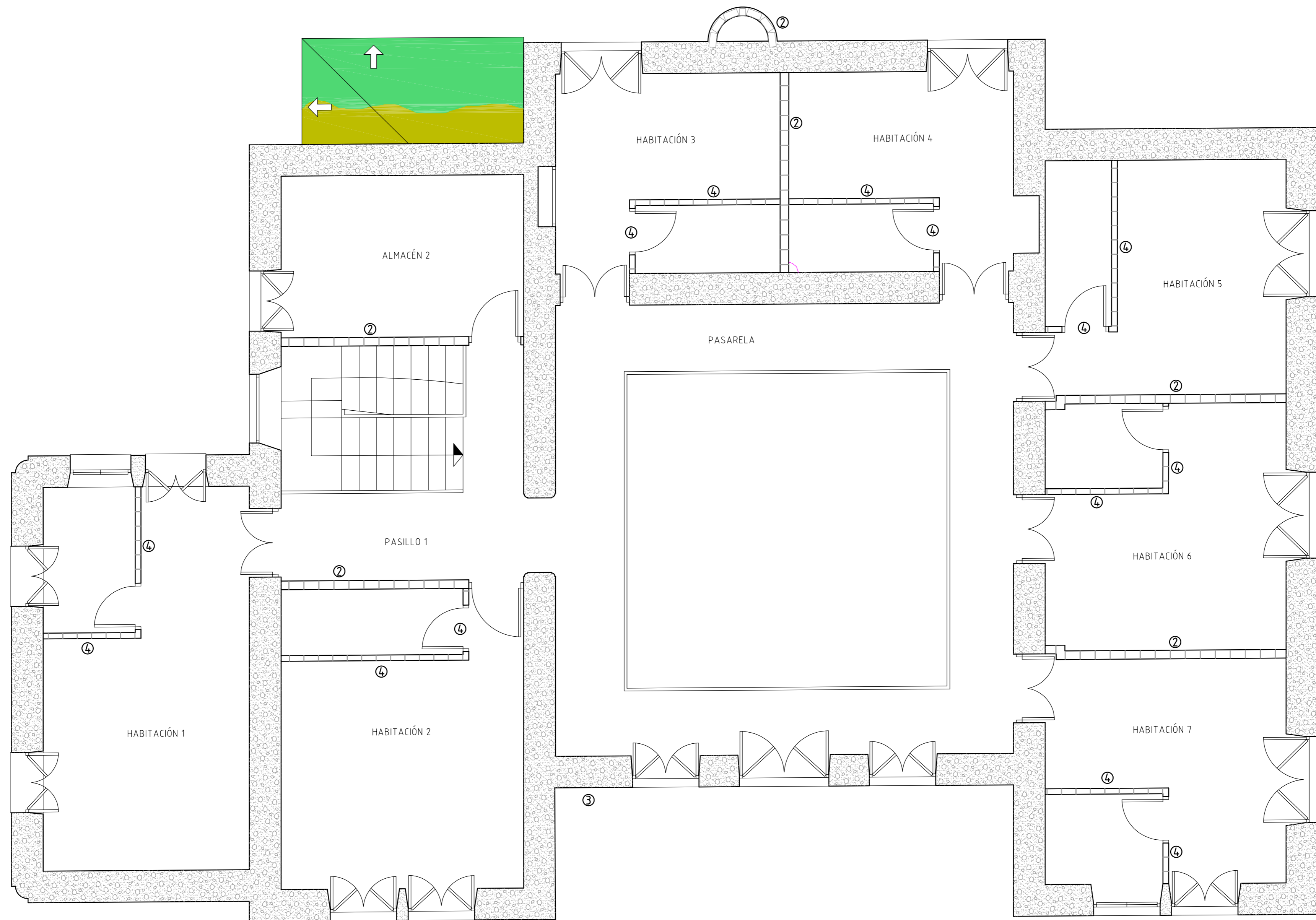
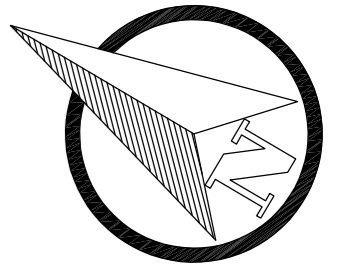


- ② Ladrillo macizo de 25x12x5cm
- ③ Tapial de tierra y cal
- ④ Ladrillo hueco de 24x11,5x7cm
- ⑤ Ladrillo hueco de 24x11,5x11,5cm

- Fisuras
- Moho
- Palomina


 ESUELA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN	Autor: Gómez García, Sonia	Título: Planta Baja		
	Tutor: Marín Sánchez, Rafael	Fecha: 07/2017	Escala: 1/50	Nº Plano: 8

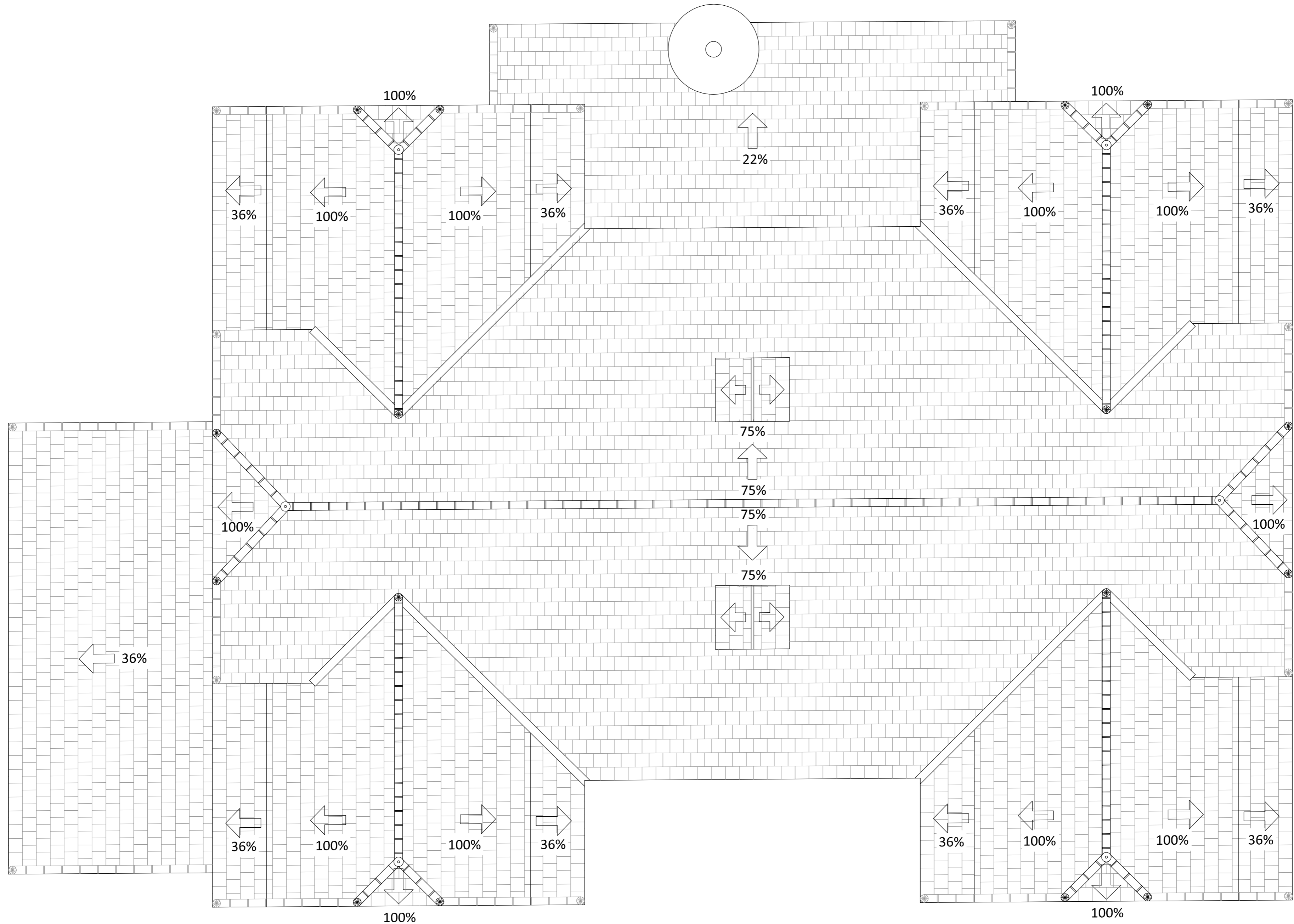
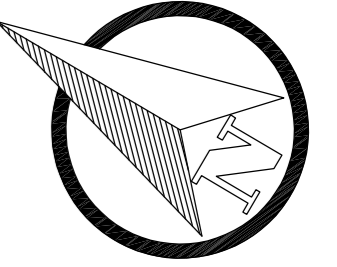
PFG Estudio previo y propuesta de intervención sobre Villa Manolita en Fuensanta, Albacete




- ② Ladrillo macizo de 25x12x5cm
 - ③ Tapial de tierra y cal
 - ④ Ladrillo hueco de 24x11,5x7cm
- Moho

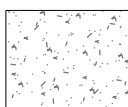
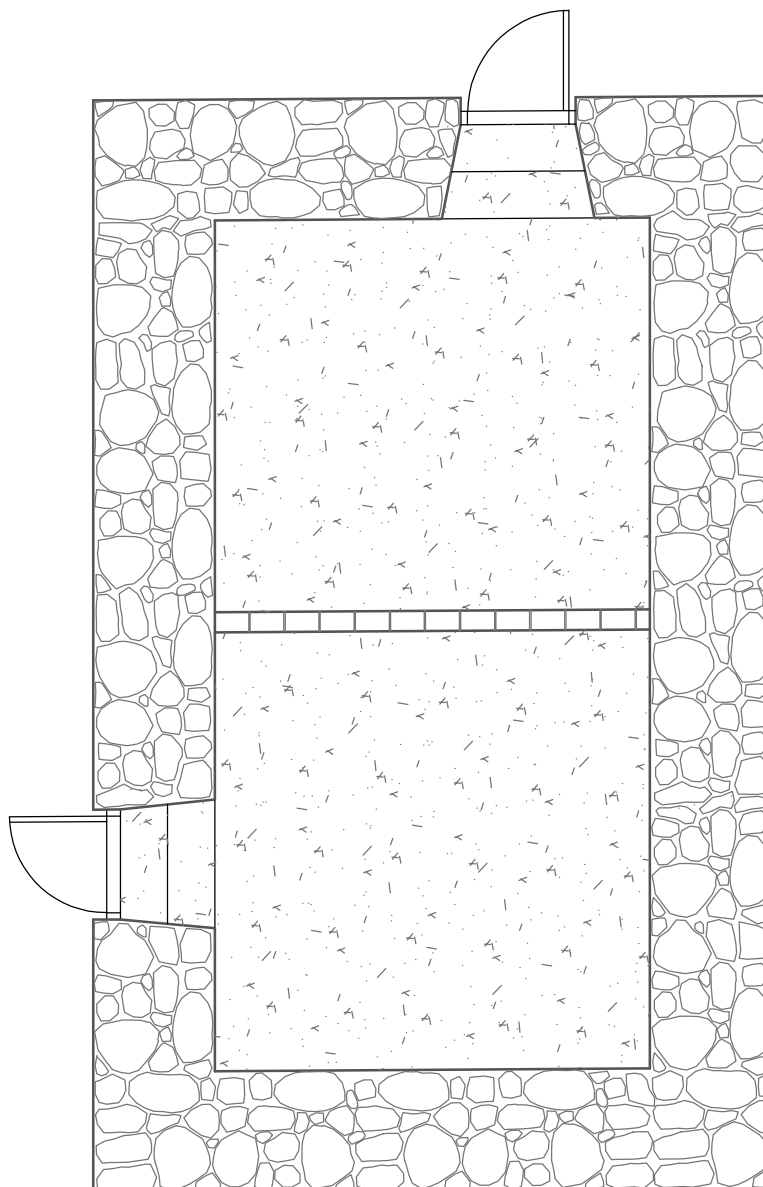
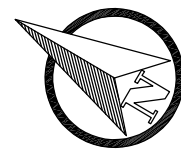
Palomina

	Autor: Gómez García, Sonia	Título: Planta Primera		
	Tutor: Marín Sánchez, Rafael	Fecha: 07/2017	Escala: 1/50	Nº Plano: 9
PFG Estudio previo y propuesta de intervención sobre Villa Manolita en Fuensanta, Albacete				





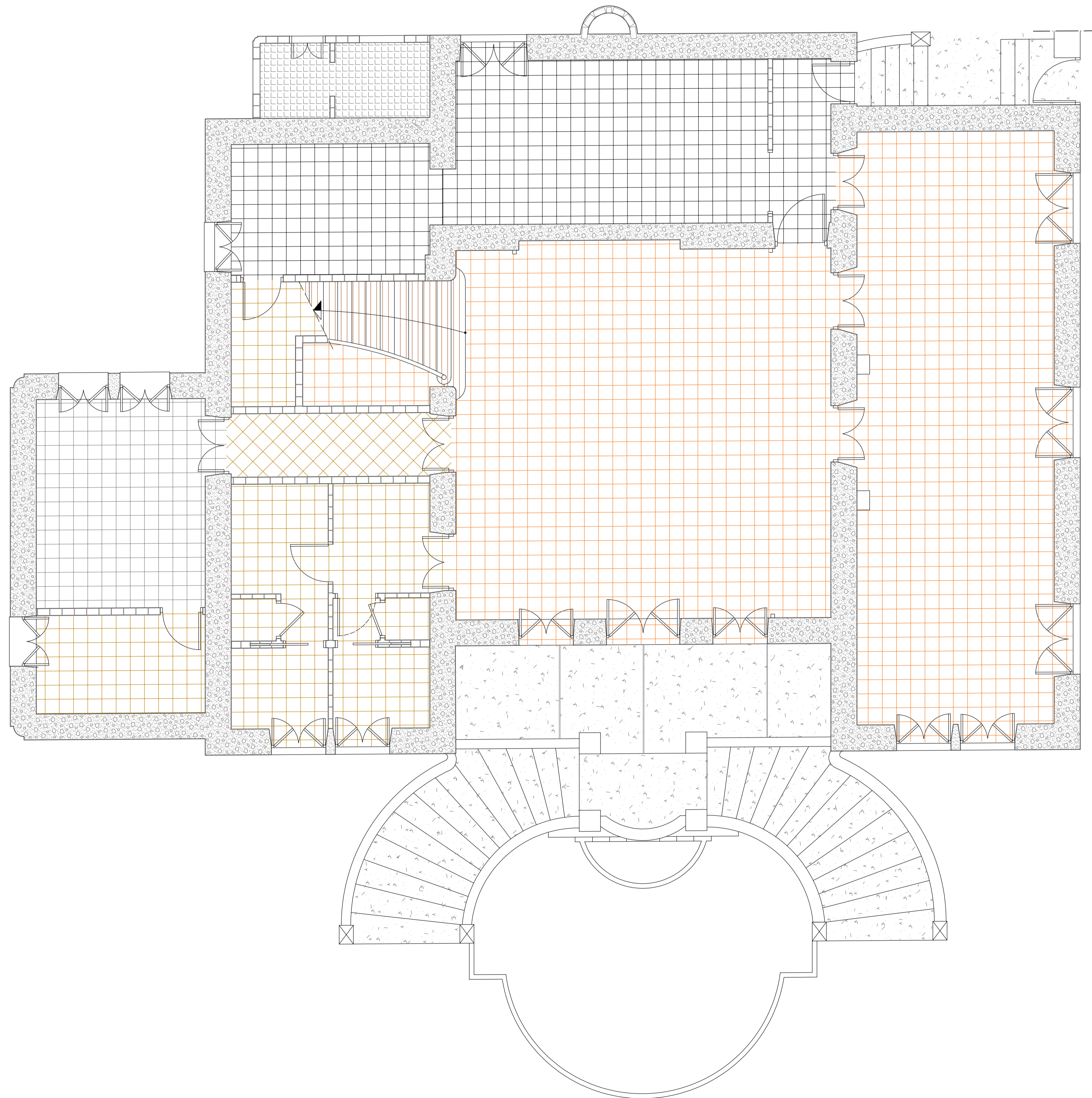
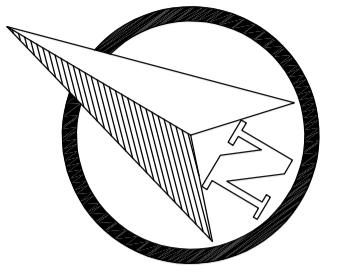
 ESCUOLA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN	Autor: Gómez García, Sonia	Título: Cubierta		
	Tutor: Marín Sánchez, Rafael	Fecha: 07/2017	Escala: 1/50	Nº Plano: 10

PFG Estudio previo y propuesta de intervención sobre Villa Manolita en Fuensanta, Albacete

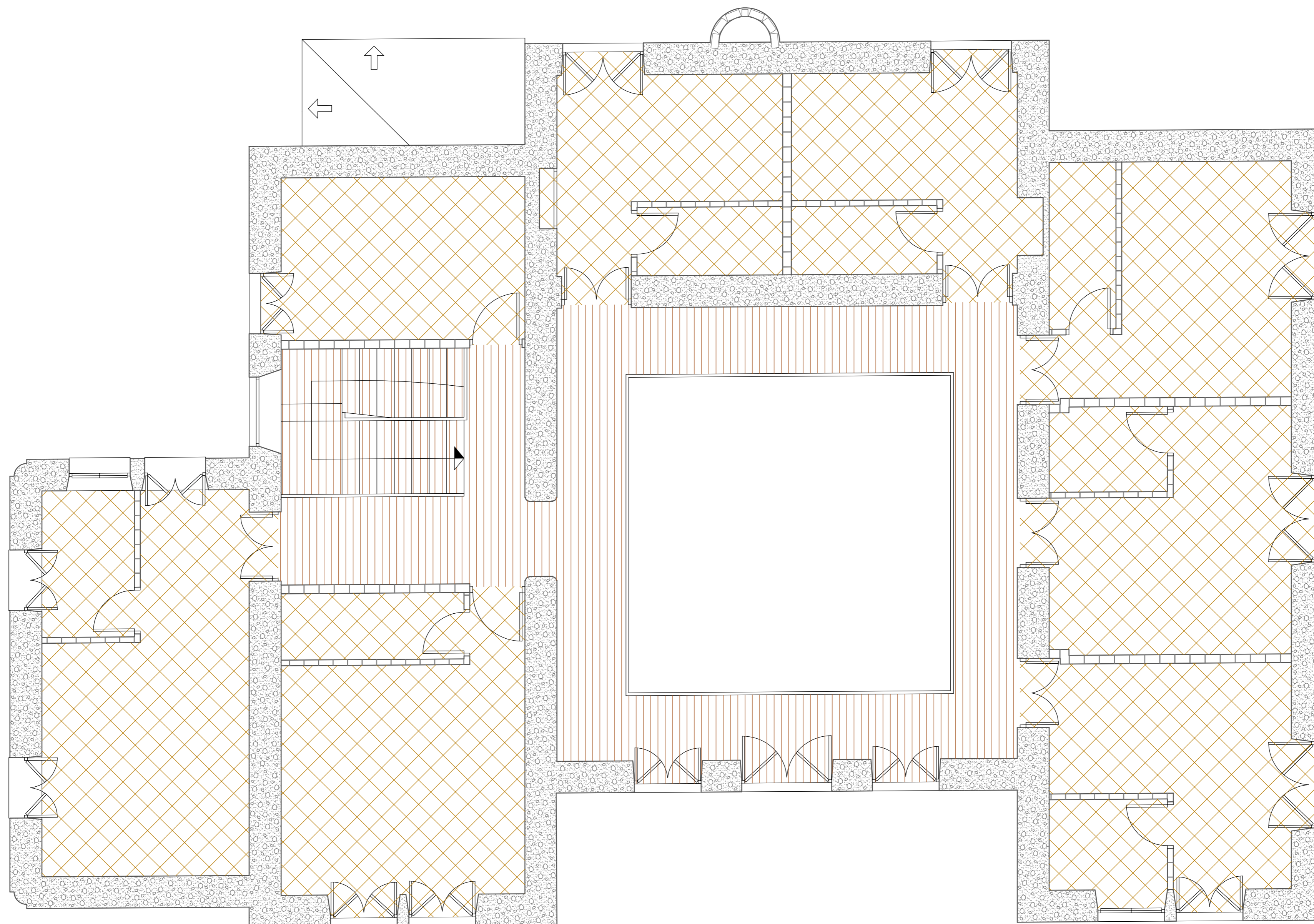
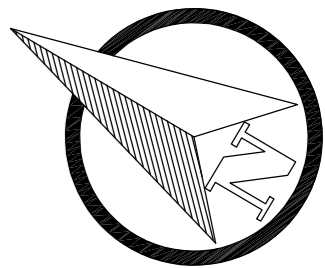


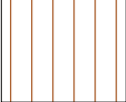
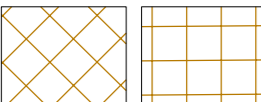
Pavimento de mortero de cemento


 ESCUOLA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN	Autor: Gómez García, Sonia		Titulo: Pavimento Planta Sótano		
	 UNIVERSIDAD POLITECNICA DE VALENCIA	Tutor: Marín Sánchez, Rafael	Fecha: 07/2017	Escala: 1/50	Nº Plano: 11



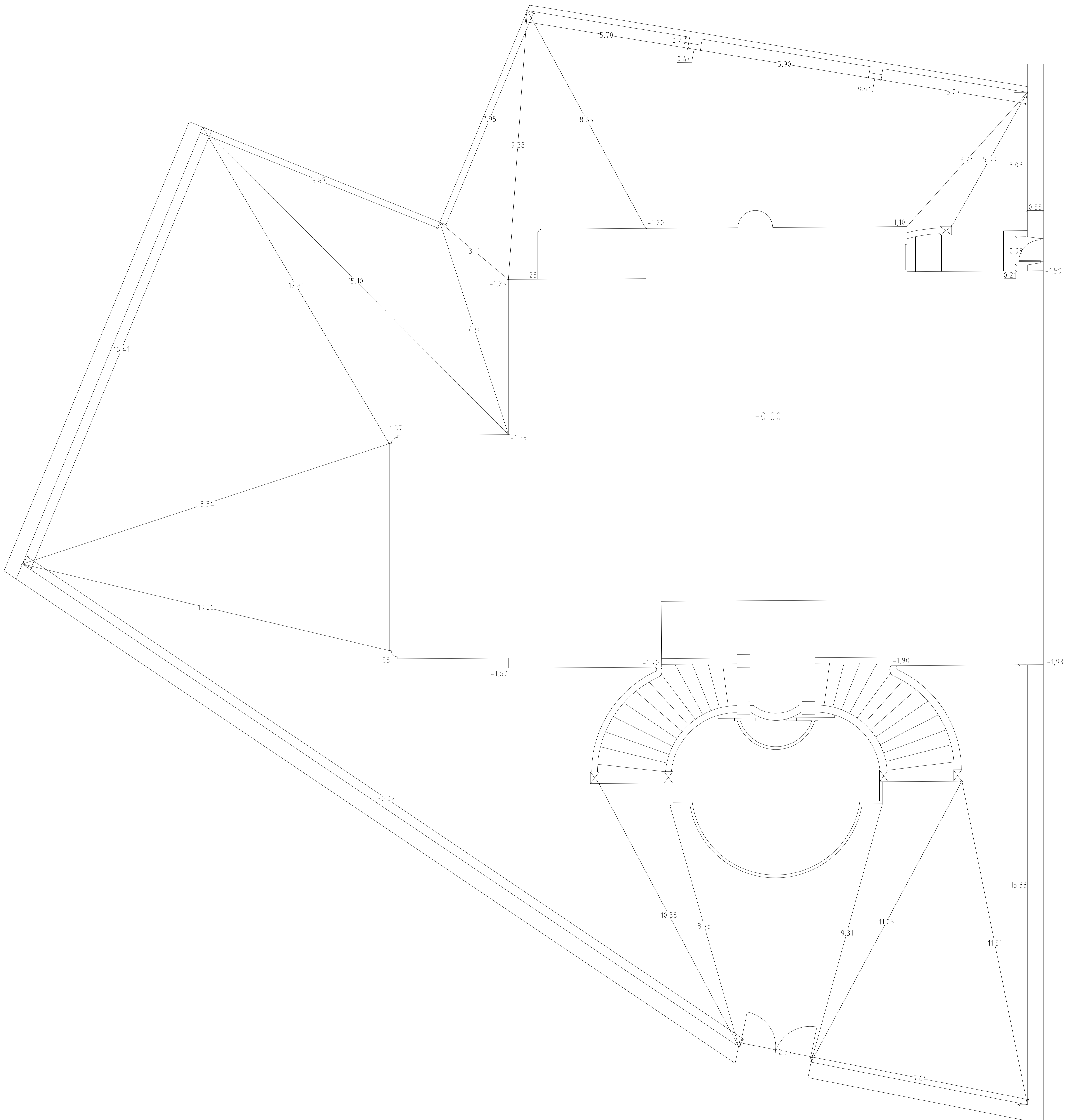
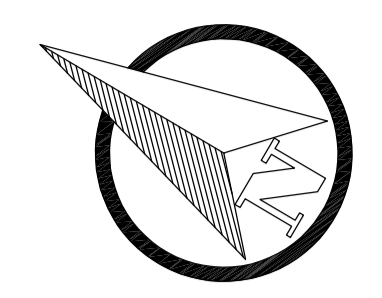
-  Pavimento de mortero de cemento
-  Tarima de madera natural de 25x5x1cm
-  Baldosa hidráulica de 15x15x2cm
-  Baldosa de gres de 30x30x1cm
-  Baldosa de gres de 30x30x1cm
-  Baldosa de gres de 30x30x1cm
-  Baldosa de gres de 30x30x1cm

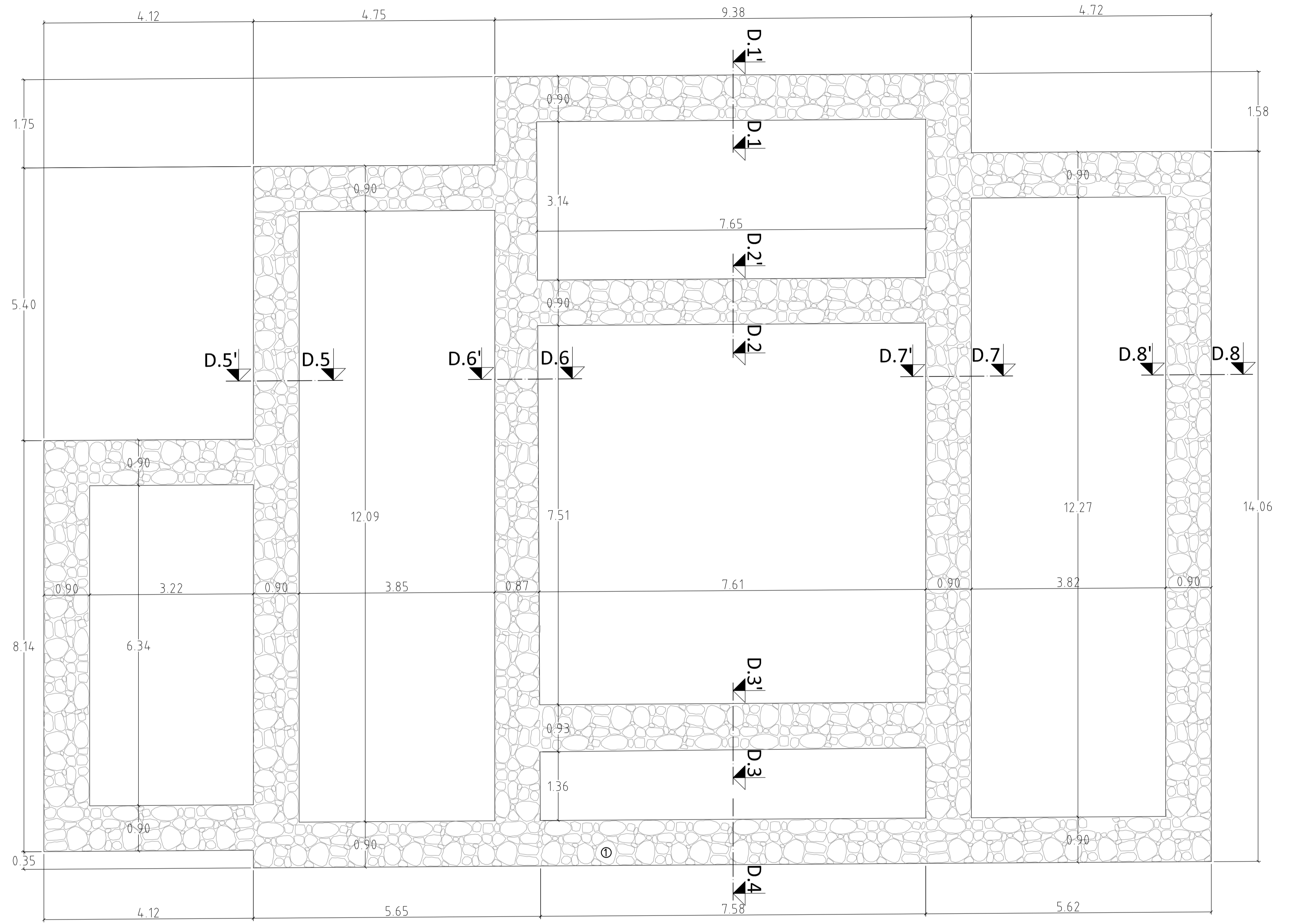
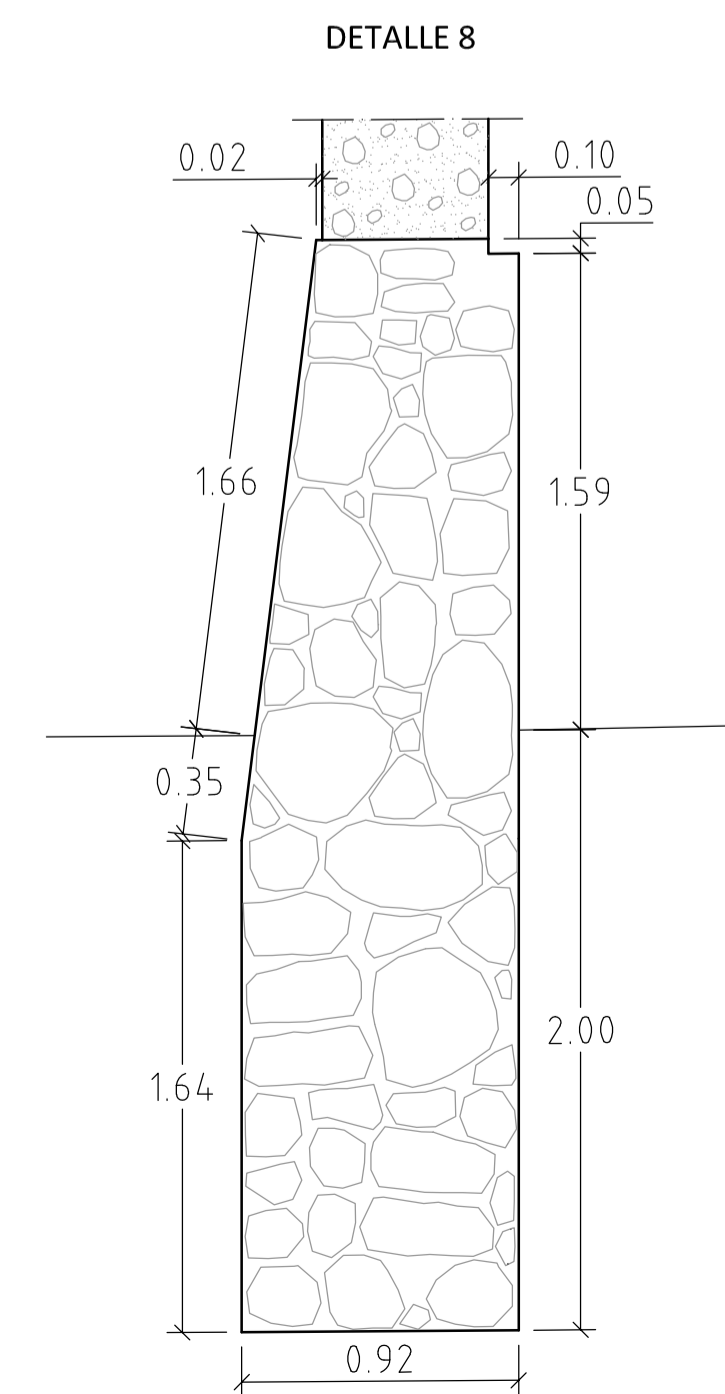
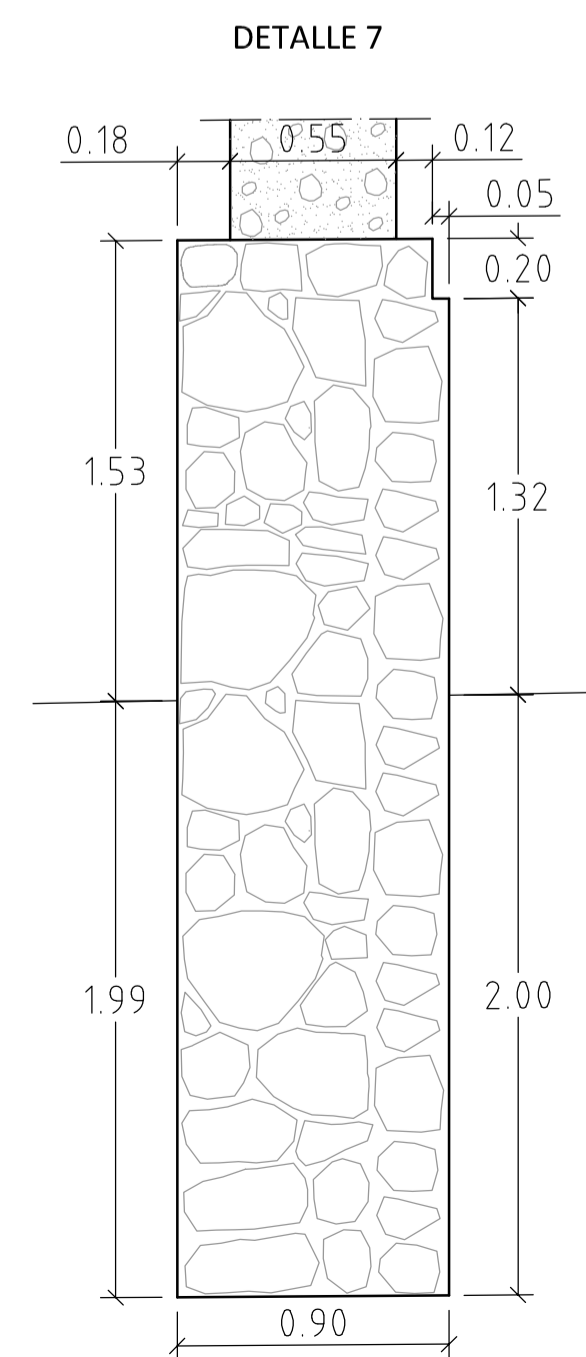
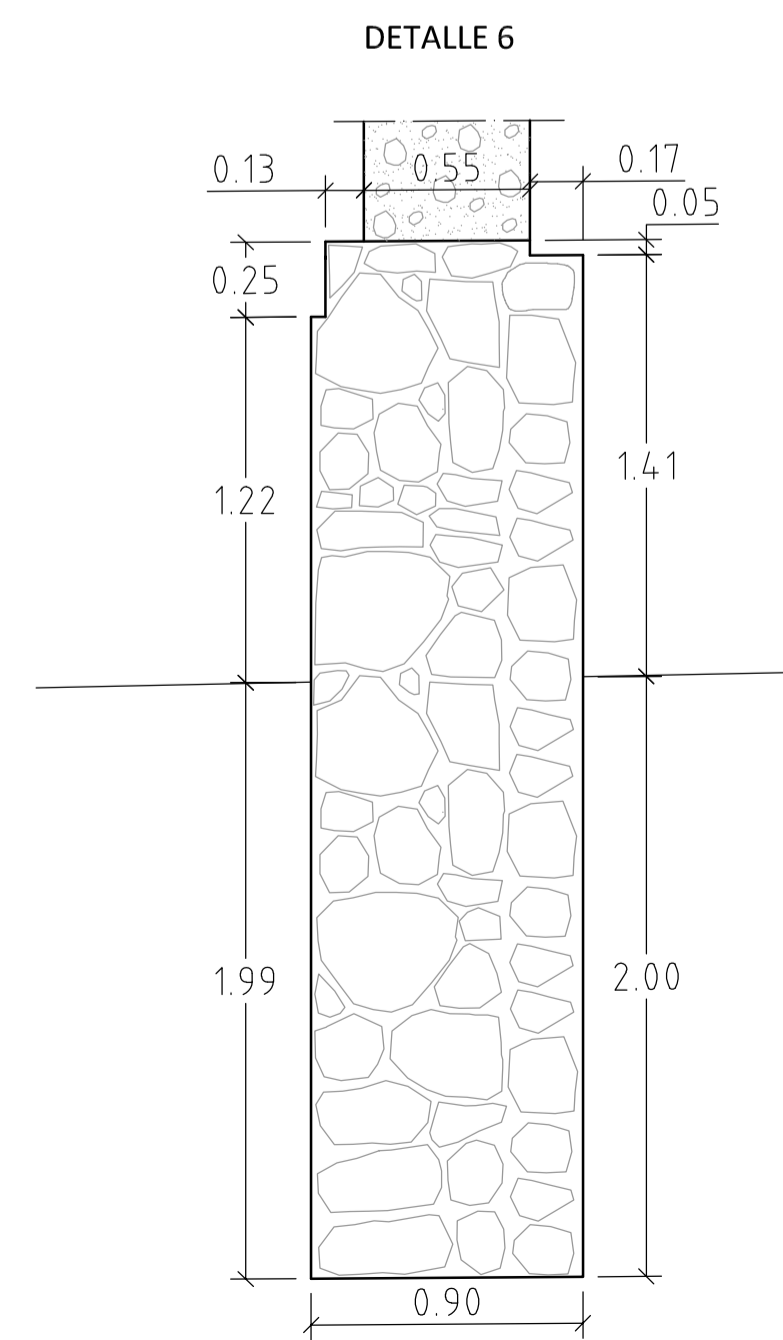
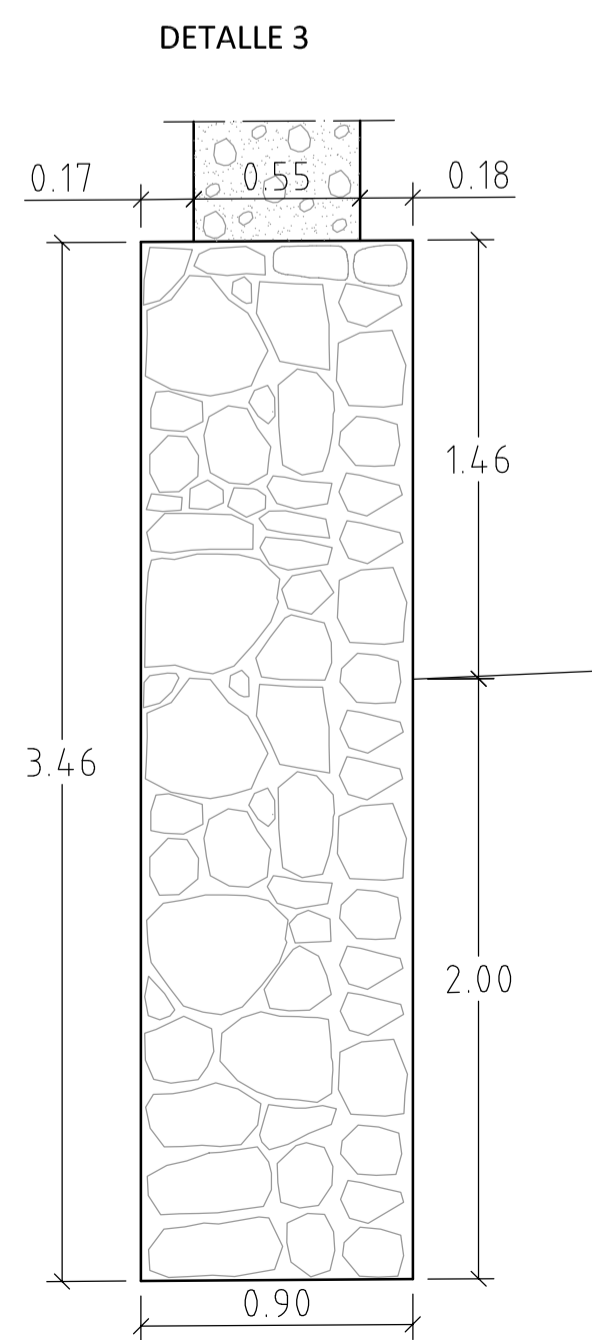
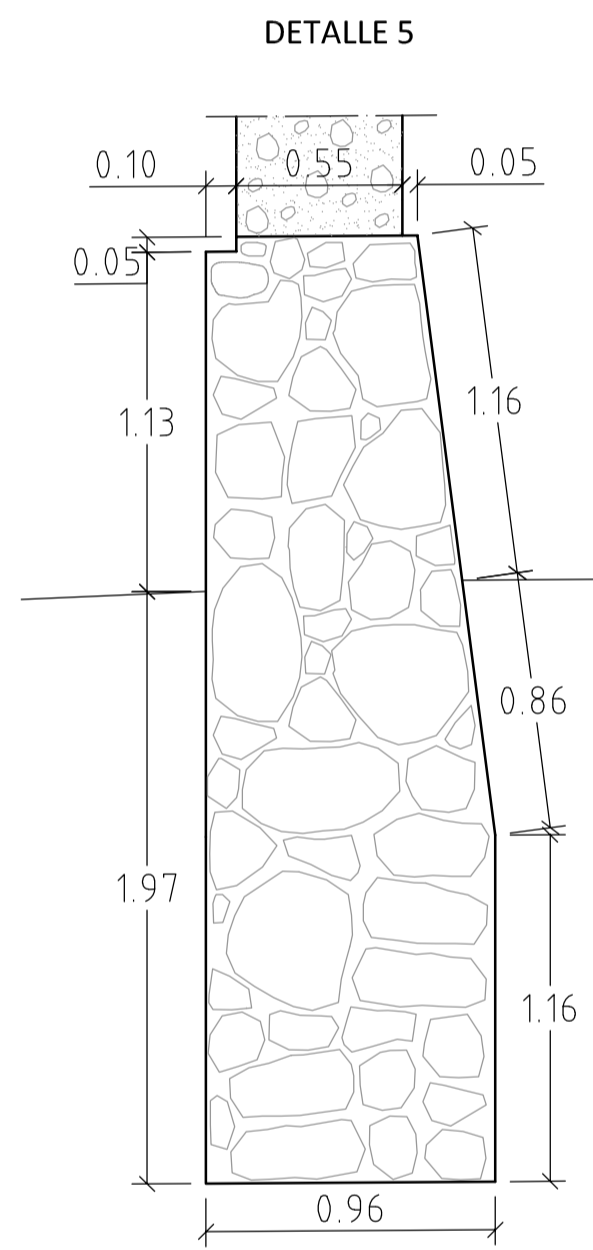
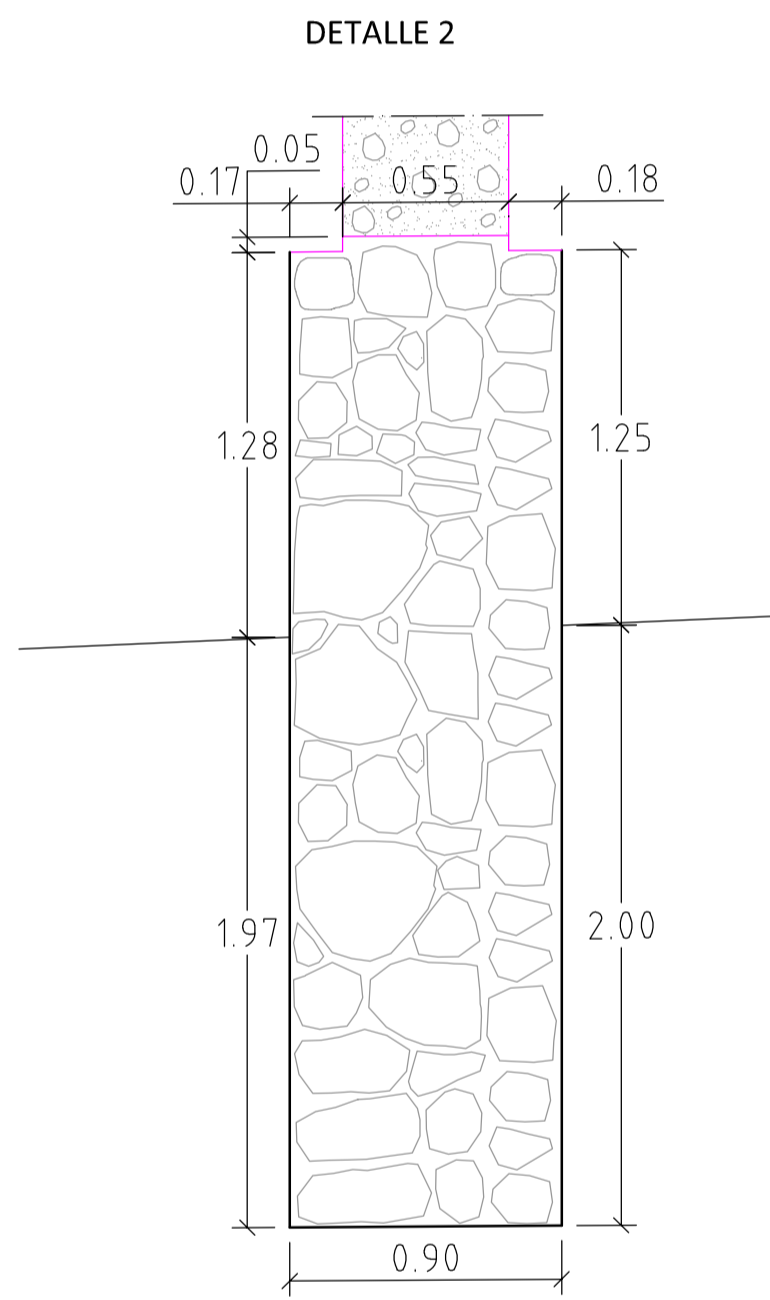
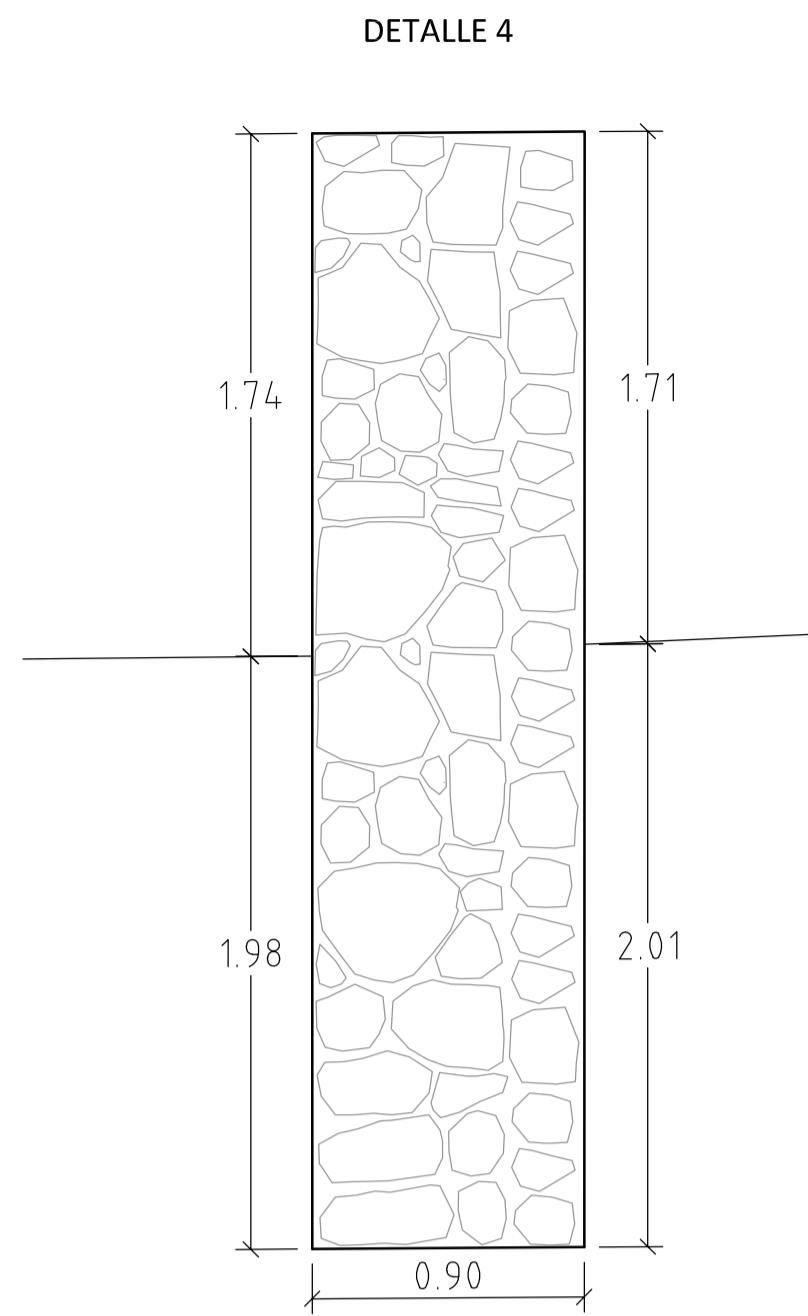
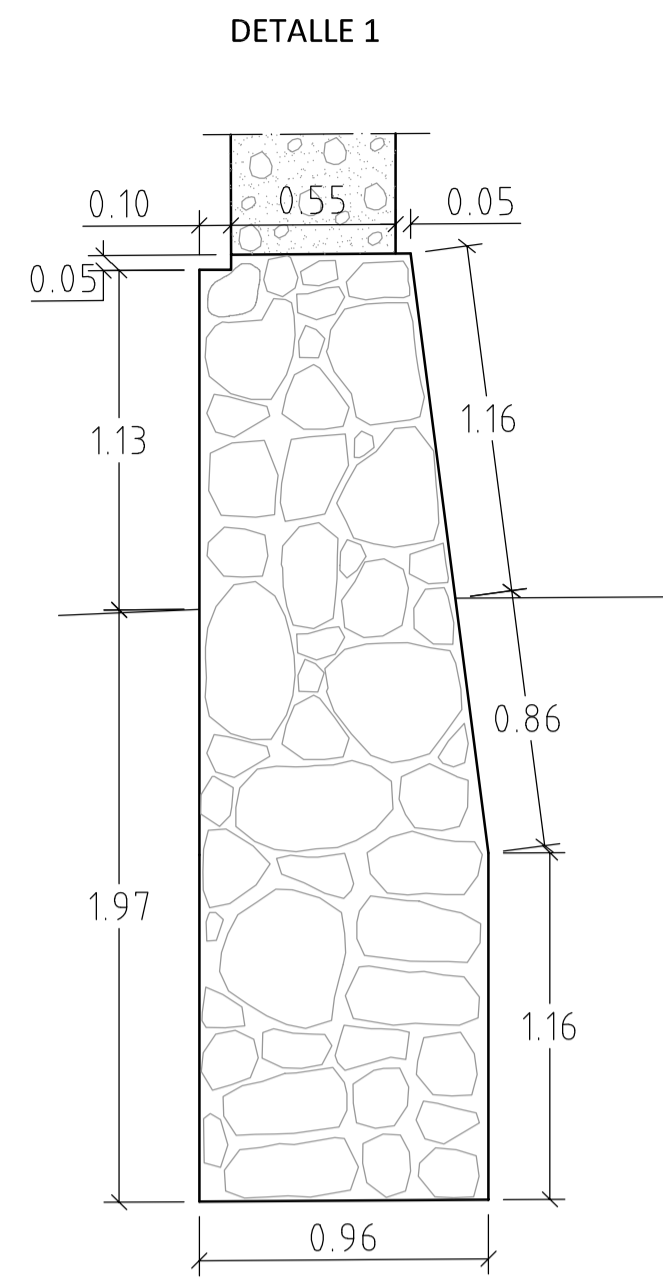


-  Tarima de madera natural de 25x5x1cm
-  Baldosa de gres de 30x30x1cm

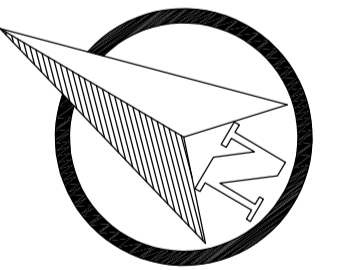
 ESCUOLA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN	Autor: Gómez García, Sonia	Título: Pavimento Planta Primera		
	Tutor: Marín Sánchez, Rafael	Fecha: 07/2017	Escala: 1/50	Nº Plano: 13

PFG Estudio previo y propuesta de intervención sobre Villa Manolita en Fuensanta, Albacete





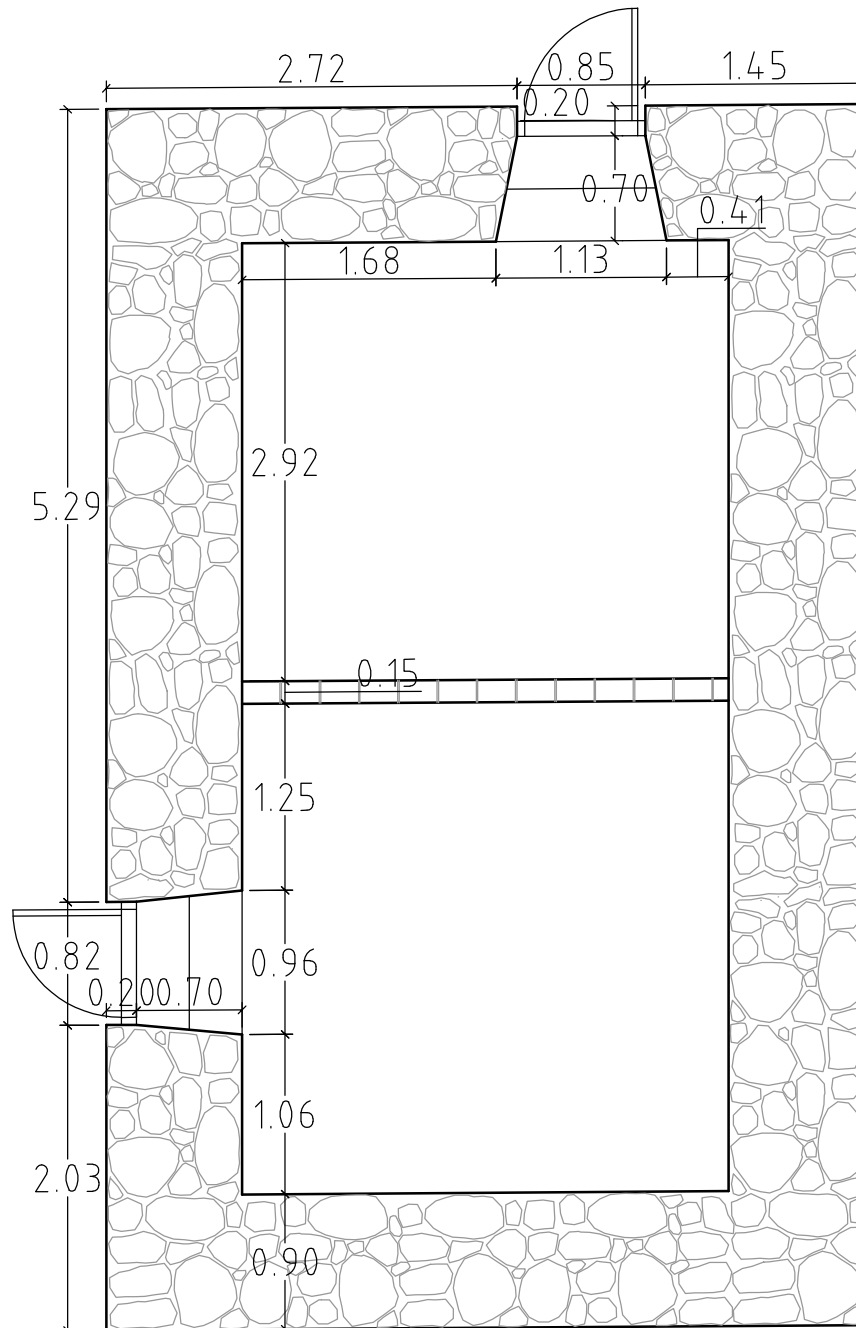
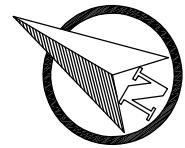
ESCALA: 1/50





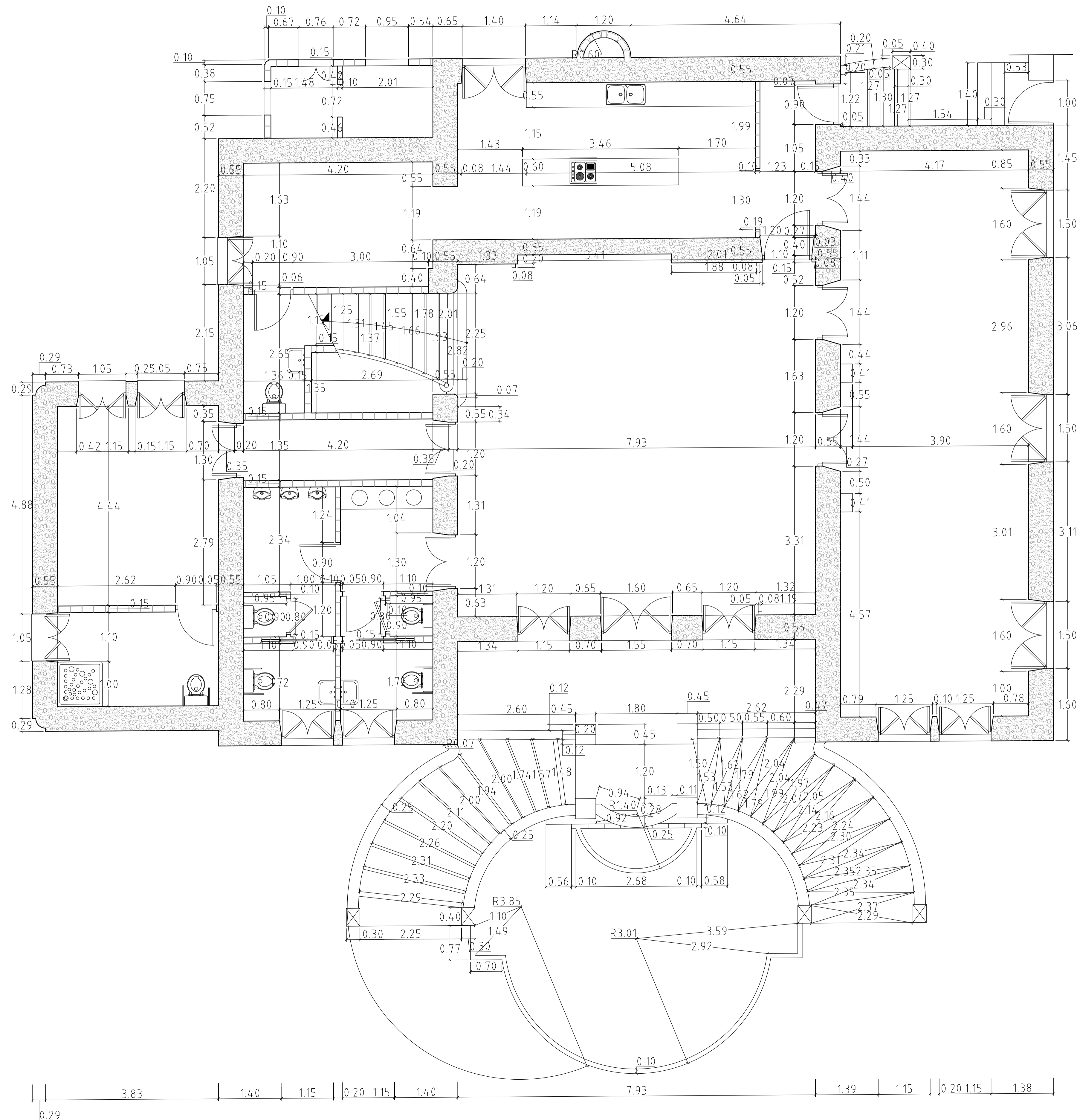
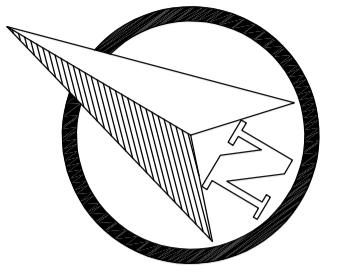
① Mampostería

ESCALA: 1/25

	Autor: Gómez García, Sonia	Título: Cimentación		
	Tutor: Marín Sánchez, Rafael	Fecha: 07/2017	Escala: ----	Nº Plano: 15
PFG Estudio previo y propuesta de intervención sobre Villa Manolita en Fuensanta, Albacete				

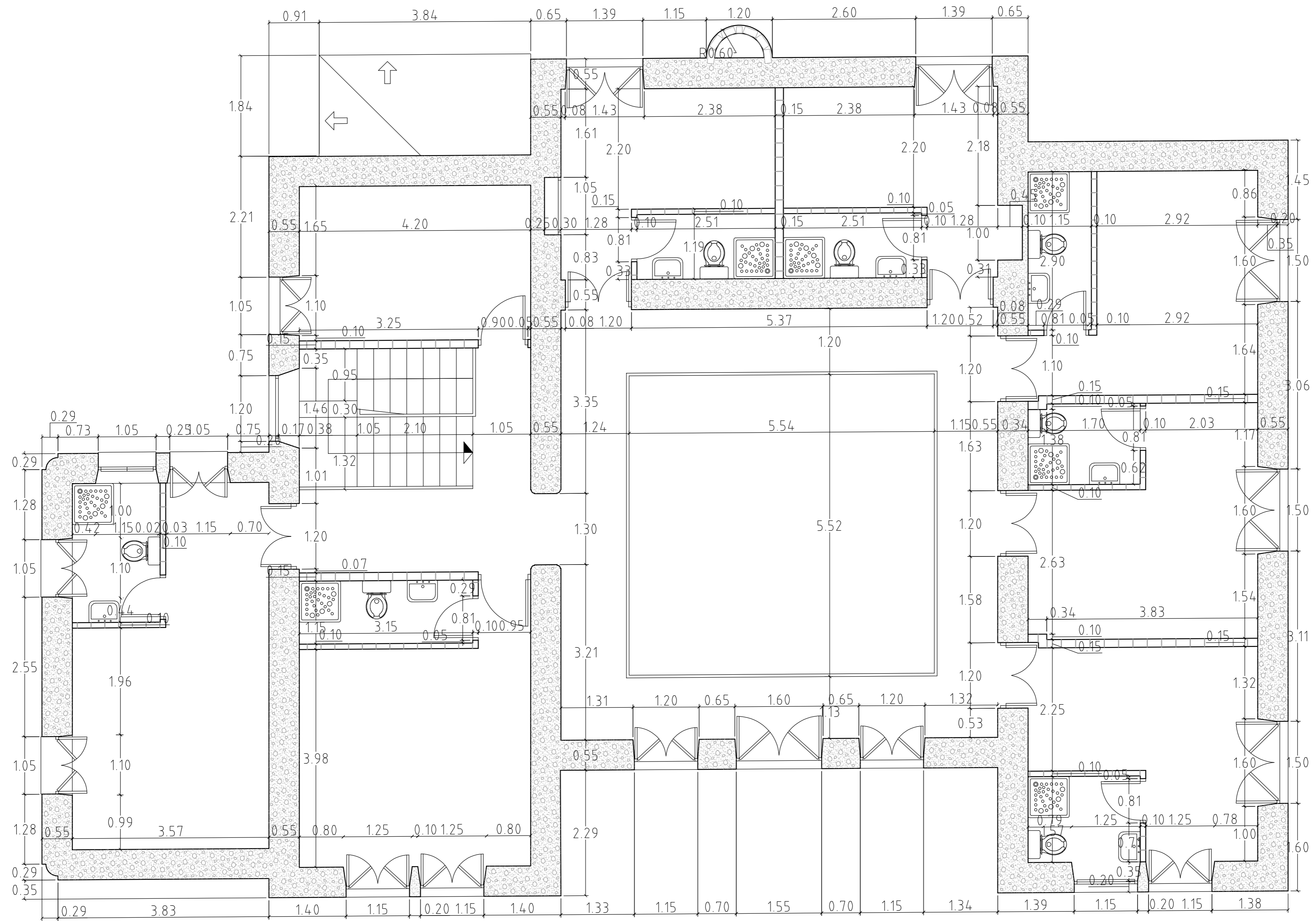
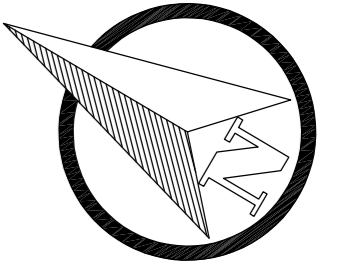




 <p>ESCUOLA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN</p>	<p>Autor: Gómez García, Sonia</p>	<p>Título: Cotas Sótano</p>		
 <p>UNIVERSIDAD POLITECNICA DE VALENCIA</p>	<p>Tutor: Marín Sánchez, Rafael</p>	<p>Fecha: 07/2017</p>	<p>Escala: 1/50</p>	<p>Nº Plano: 16</p>
<p>PFG Estudio previo y propuesta de intervención sobre Villa Manolita en Fuensanta, Albacete</p>				

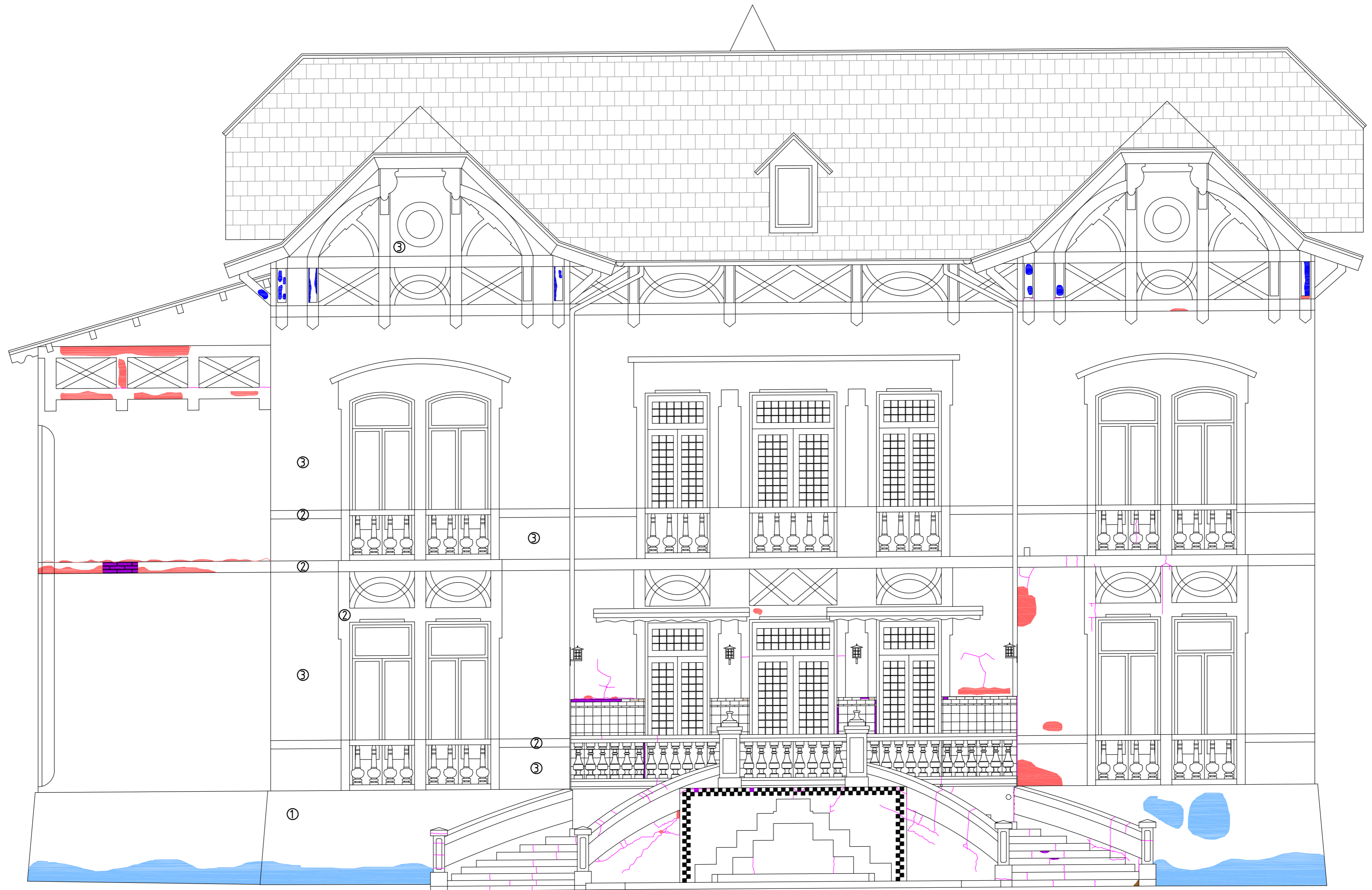








	Autor:	Gómez García, Sonia	Título:		
			Cotas Planta Baja		
	Tutor:	Marín Sánchez, Rafael	Fecha:	Escala:	Nº Plano:
			07/2017	1/50	17


PFG Estudio previo y propuesta de intervención sobre Villa Manolita en Fuensanta, Albacete



 ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN	Autor: Gómez García, Sonia		Título: Cotas Planta Primera		
	 UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALENCIA	Tutor: Marín Sánchez, Rafael		Fecha: 07/2017	Escala: 1/50
PFG Estudio previo y propuesta de intervención sobre Villa Manolita en Fuensanta, Albacete					





- | | | |
|--------------------------------|---|--|
| ① Mampostería |  Fisuras |  Pérdida material |
| ② Ladrillo macizo de 25x12x5cm |  Humedad por capilaridad |  Pudrición |
| ③ Tapial de tierra y cal |  Desconchados |  Rotura |

 ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN	Autor: Gómez García, Sonia	Título: Fachada Suroeste		
	Tutor: Marín Sánchez, Rafael	Fecha: 07/2017	Escala: 1/50	Nº Plano: 19
PFG Estudio previo y propuesta de intervención sobre Villa Manolita en Fuensanta, Albacete				





- Fisuras
- Pudrición





 ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN	Autor: Gómez García, Sonia		Título: Fachada Suroeste		
	 UNIVERSIDAD POLITECNICA DE VALENCIA	Tutor: Marín Sánchez, Rafael	Fecha: 07/2017	Escala: 1/50	Nº Plano: 19.1
PFG Estudio previo y propuesta de intervención sobre Villa Manolita en Fuensanta, Albacete					





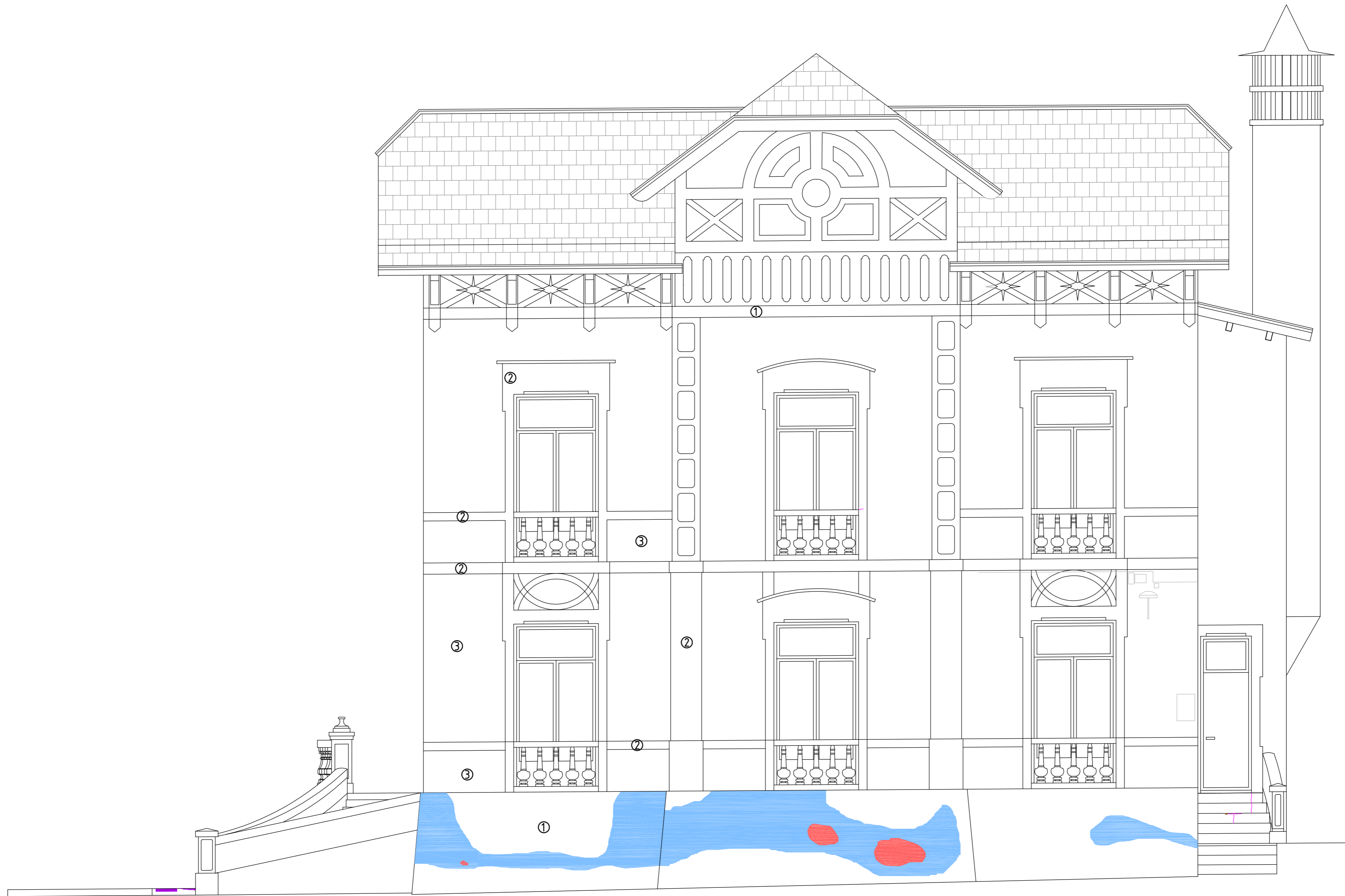
- ① Mampostería
- ② Ladrillo macizo de 25x12x5cm
- ③ Tapial de tierra y cal
- Fisuras
- Humedad por capilaridad
- Desconchados
- Suciedad
- Perdida de material

 ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN	Autor: Gómez García, Sonia		Título: Fachada Noroeste		
	 UNIVERSIDAD POLITECNICA DE VALENCIA	Tutor: Marín Sánchez, Rafael	Fecha: 07/2017	Escala: 1/50	Nº Plano: 20
PFG Estudio previo y propuesta de intervención sobre Villa Manolita en Fuensanta, Albacete					





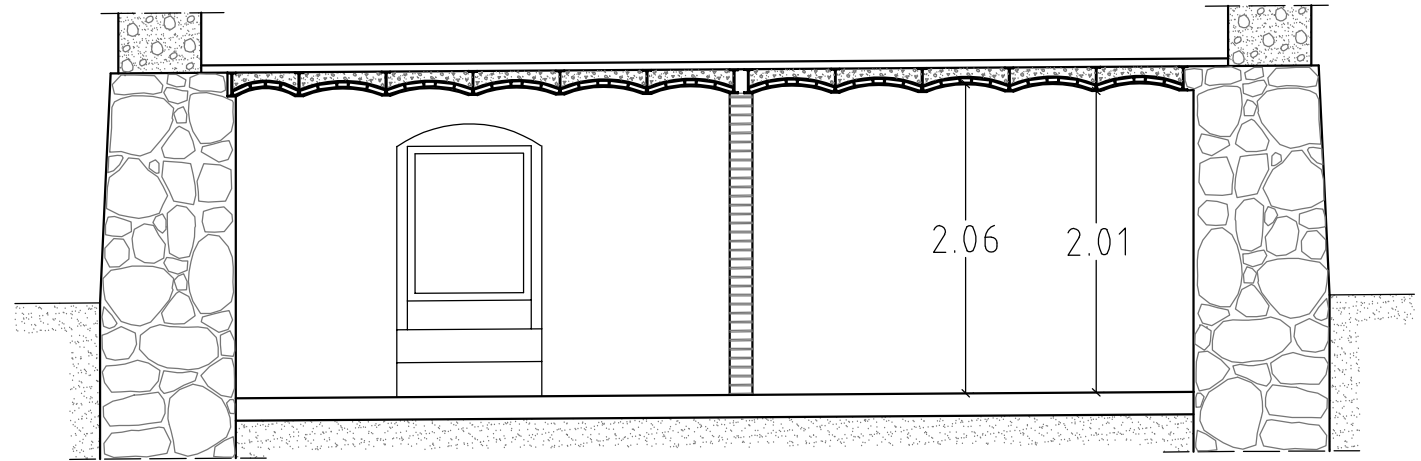
- | | | |
|--------------------------------|---|--|
| ① Mampostería |  Fisuras |  Perdida material |
| ② Ladrillo macizo de 25x12x5cm |  Humedad por capilaridad |  Pudrición |
| ③ Tapial de tierra y cal |  Desconchados |  Rotura |
| | |  Suciedad |
| | |  Eflorescencias |

 ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN	Autor: Gómez García, Sonia		Título: Fachada Noreste		
	 UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALENCIA	Tutor: Marín Sánchez, Rafael	Fecha: 07/2017	Escala: 1/50	Nº Plano: 21
PFG Estudio previo y propuesta de intervención sobre Villa Manolita en Fuensanta, Albacete					

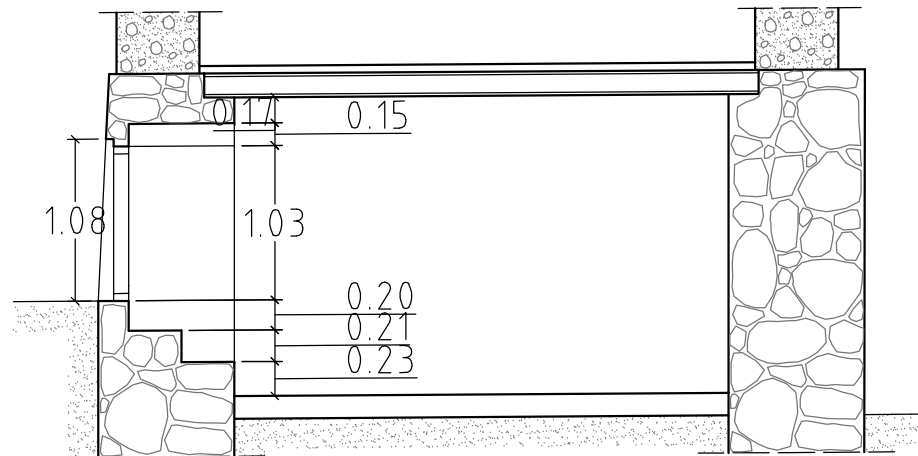


- ① Mampostería
- ② Ladrillo macizo de 25x12x5cm
- ③ Tapial de tierra y cal
- Fisuras
- Humedad por capilaridad
- Desconchados
- Perdida de material
- Rotura

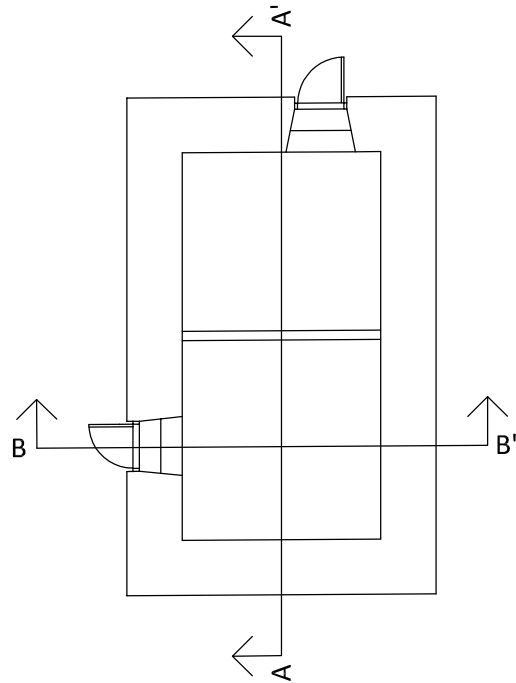
 ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN	Autor: Gómez García, Sonia		Título: Fachada Sureste		
	 UNIVERSIDAD POLITECNICA DE VALENCIA	Tutor: Marín Sánchez, Rafael	Fecha: 07/2017	Escala: 1/50	Nº Plano: 22
PFG Estudio previo y propuesta de intervención sobre Villa Manolita en Fuensanta, Albacete					





Sección A-A'

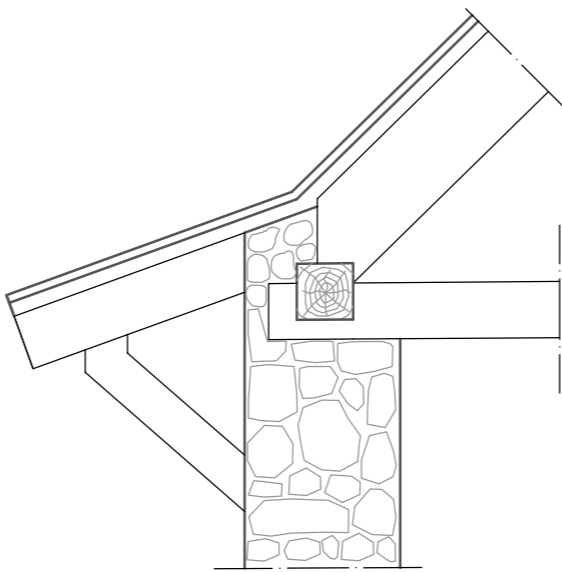


Sección B-B'

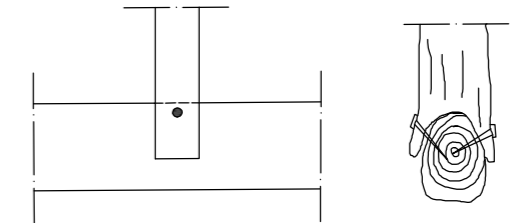


 ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN	Autor:	Título:		
	Gómez García, Sonia	Sección Sótano		
 UNIVERSIDAD POLITECNICA DE VALENCIA	Tutor:	Fecha:	Escala:	Nº Plano:
	Marín Sánchez, Rafael	07/2017	1/50	23



PFG Estudio previo y propuesta de intervención sobre Villa Manolita en Fuensanta, Albacete



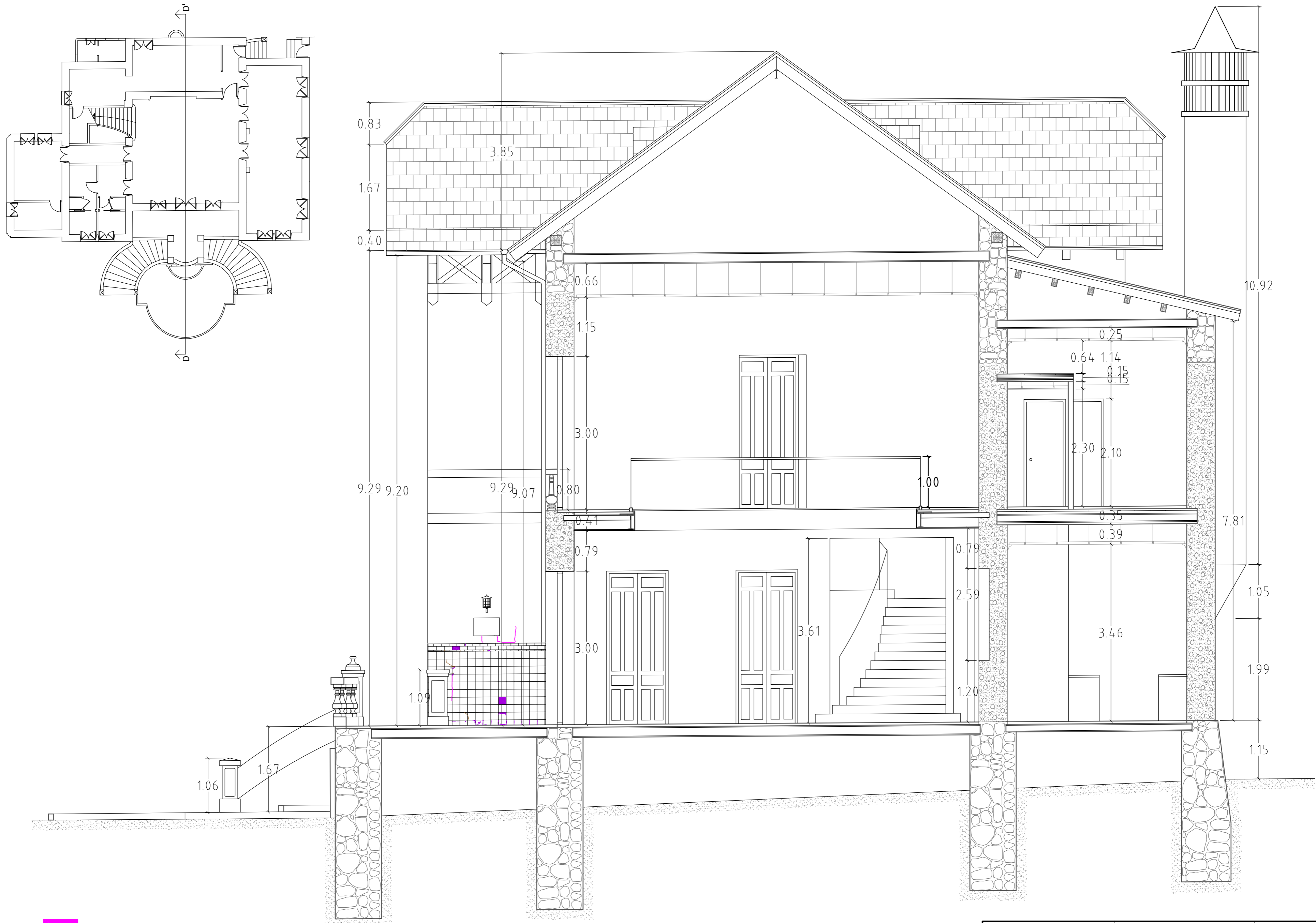
Encuentro entre durmiente y tirante





Encuentro entre pendolón y tirante

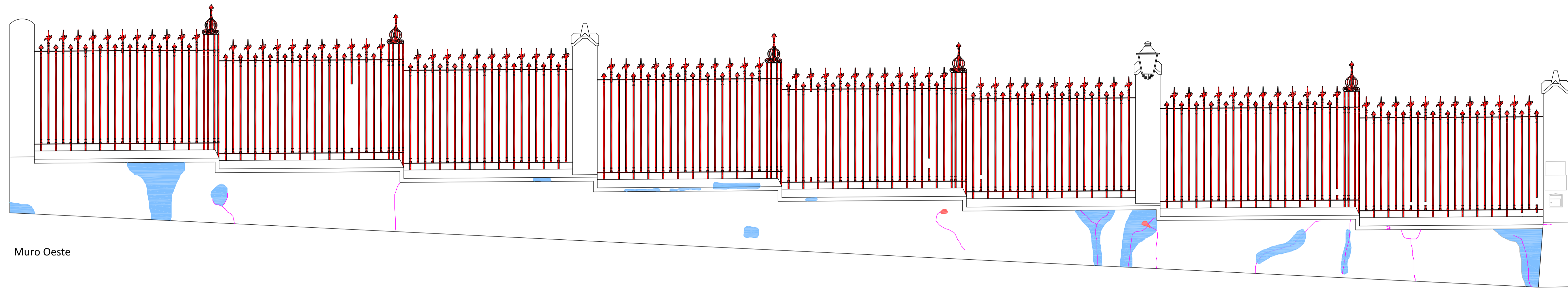
 ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN	Autor: Gómez García, Sonia	Título: Sección Longitudinal		
	 UNIVERSIDAD POLITECNICA DE VALENCIA	Tutor: Marín Sánchez, Rafael	Fecha: 07/2017	Escala: 1/50

PFG Estudio previo y propuesta de intervención sobre Villa Manolita en Fuensanta, Albacete

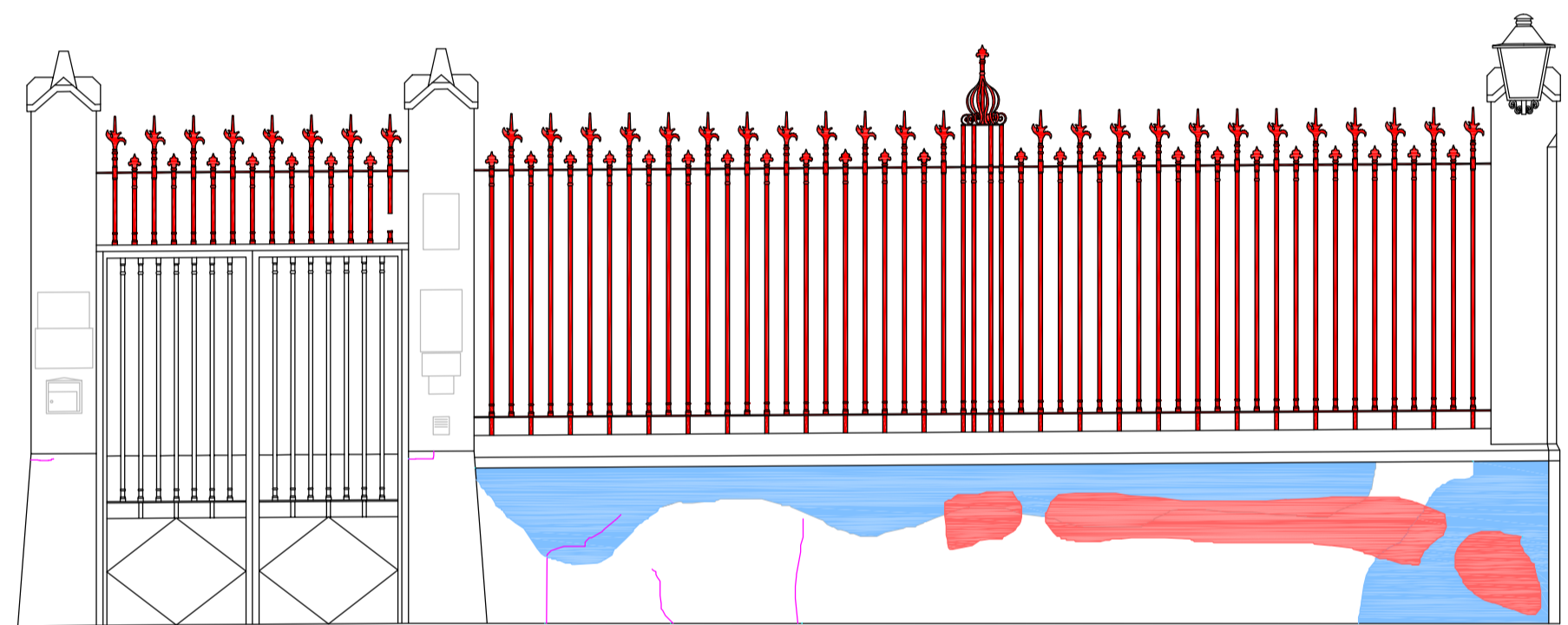


- Fisuras
- Rotura
- Pérdida material

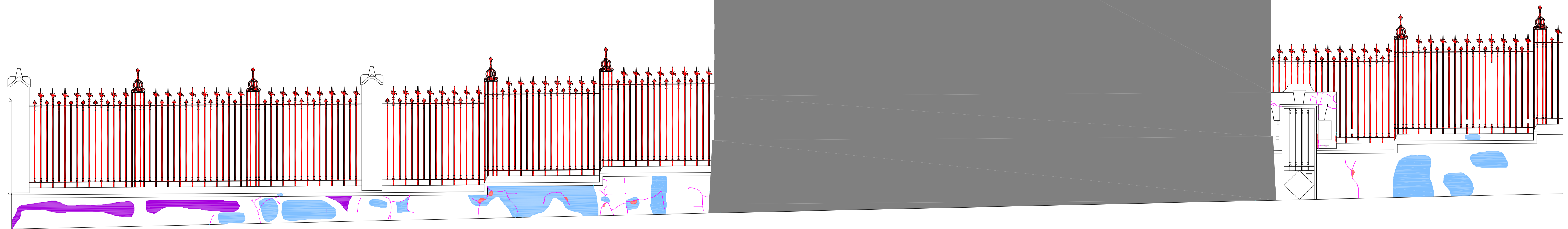
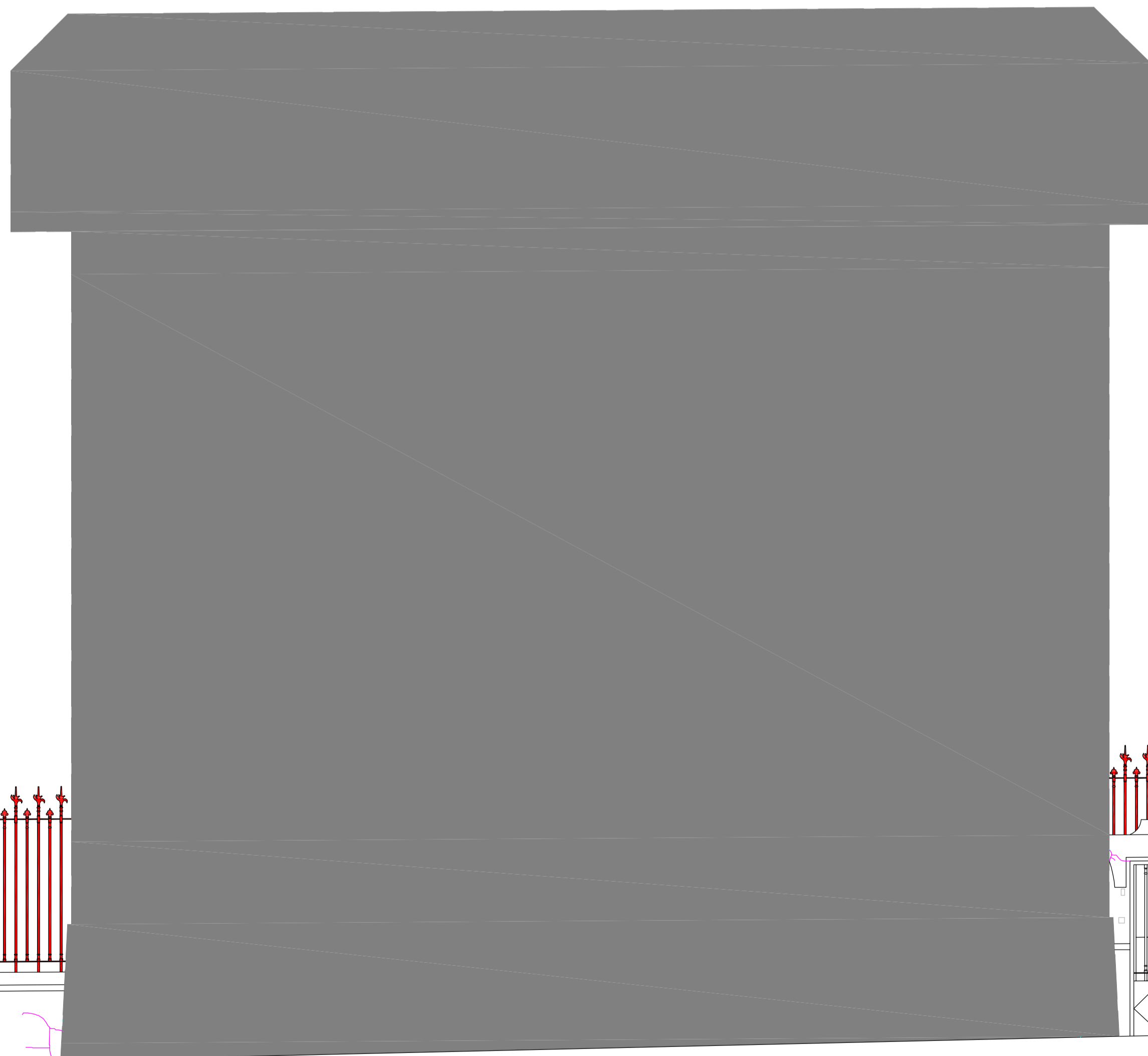
 ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN	Autor: Gómez García, Sonia		Título: Sección Transversal		
	 UNIVERSIDAD POLITECNICA DE VALENCIA	Tutor: Marín Sánchez, Rafael		Fecha: 07/2017	Escala: 1/50



Muro Oeste

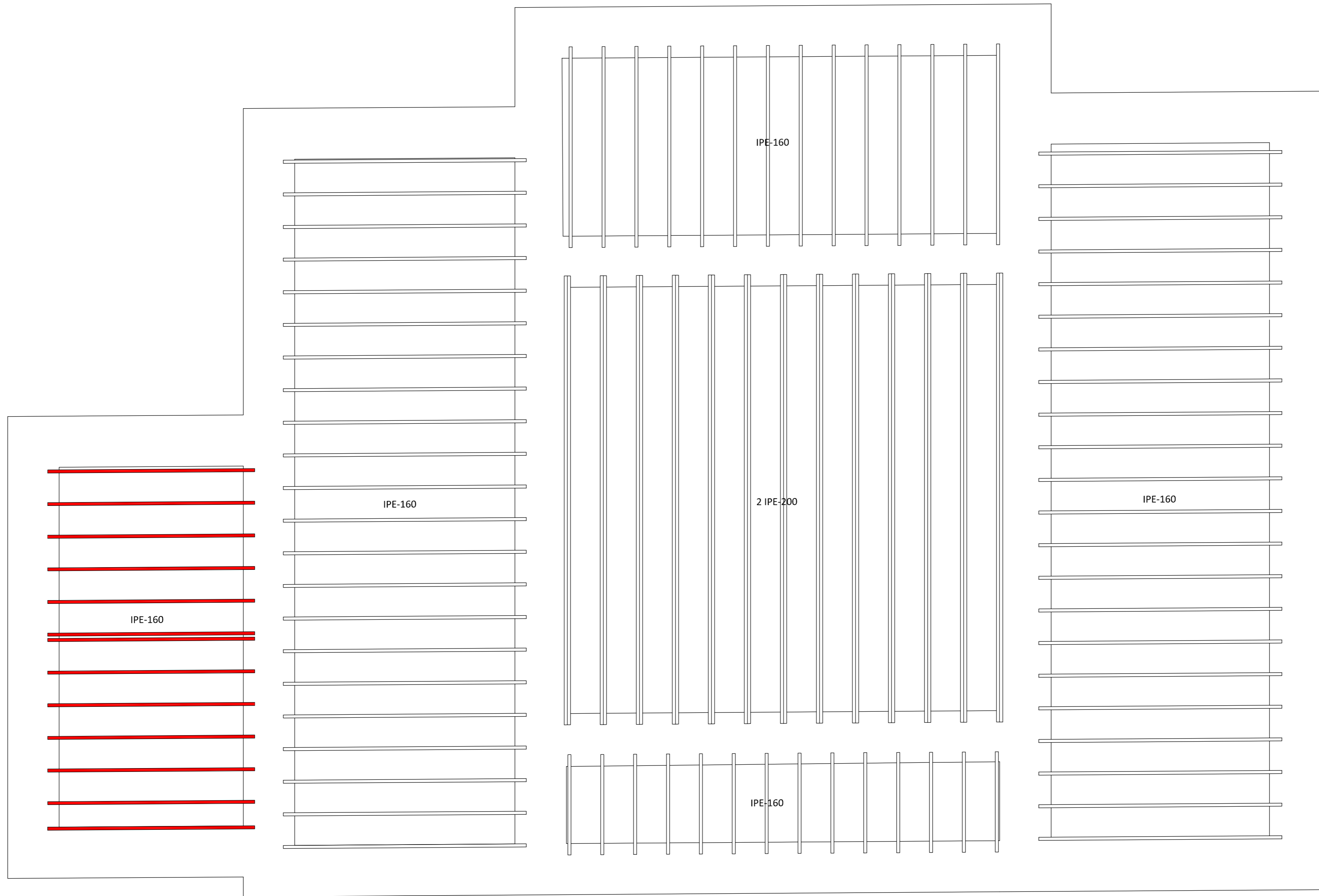
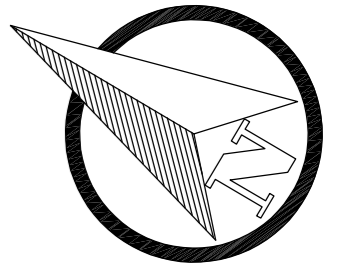



Muro Suroeste





Muro Sureste

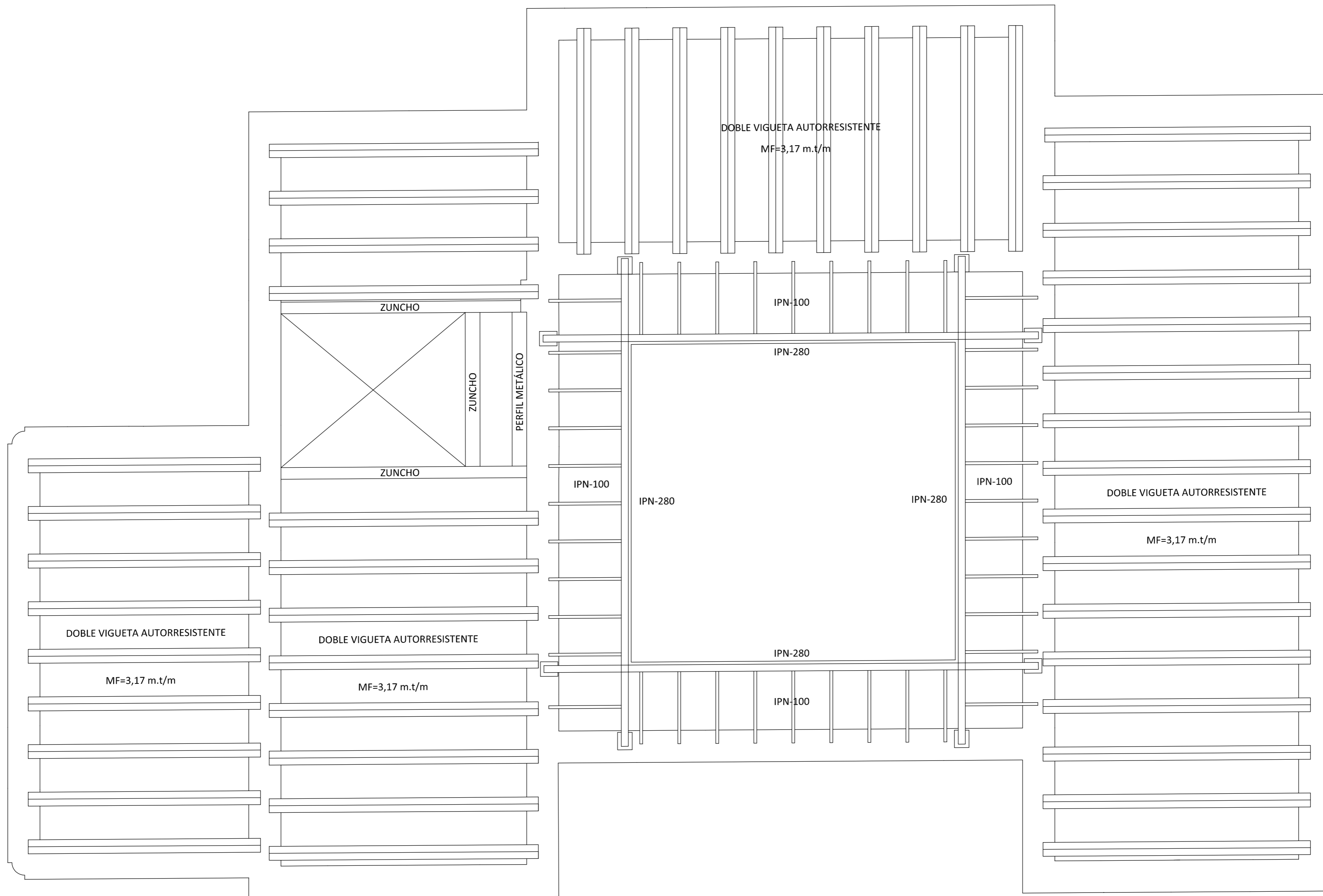
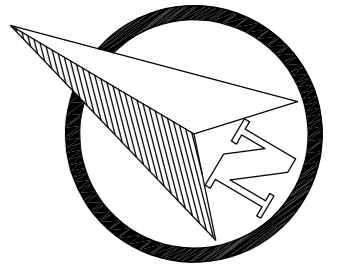
- Fisuras
- Humedad por capilaridad
- Perdida material
- Oxidación
- Desconchados





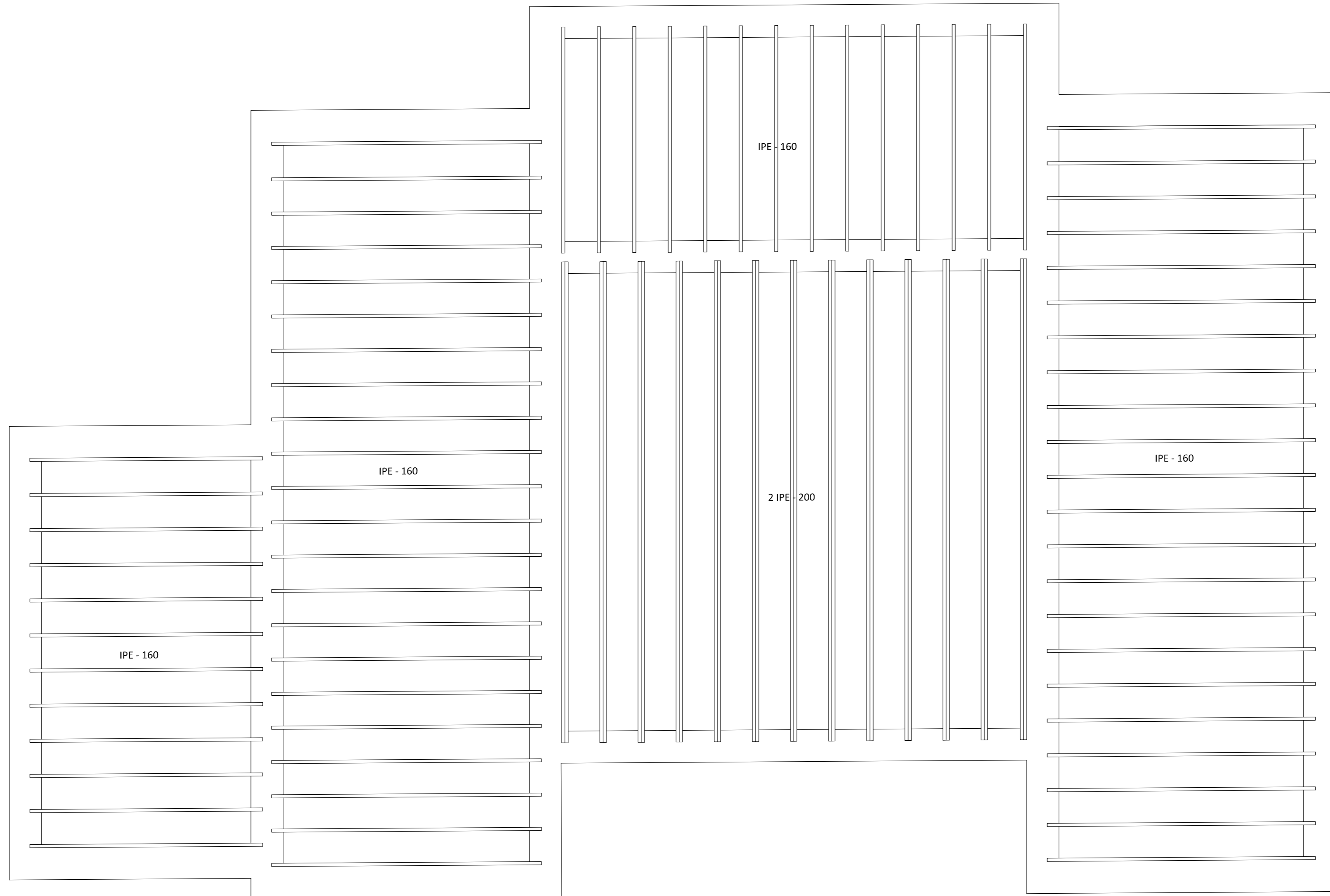
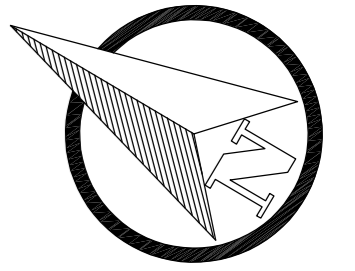
 Oxidación



 ESCUOLA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN	Autor: Gómez García, Sonia	Título: Estructura forjado sanitario y sótano		
	 UNIVERSIDAD POLITECNICA DE VALENCIA	Tutor: Marín Sánchez, Rafael	Fecha: 07/2017	Escala: 1/50

PFG Estudio previo y propuesta de intervención sobre Villa Manolita en Fuensanta, Albacete



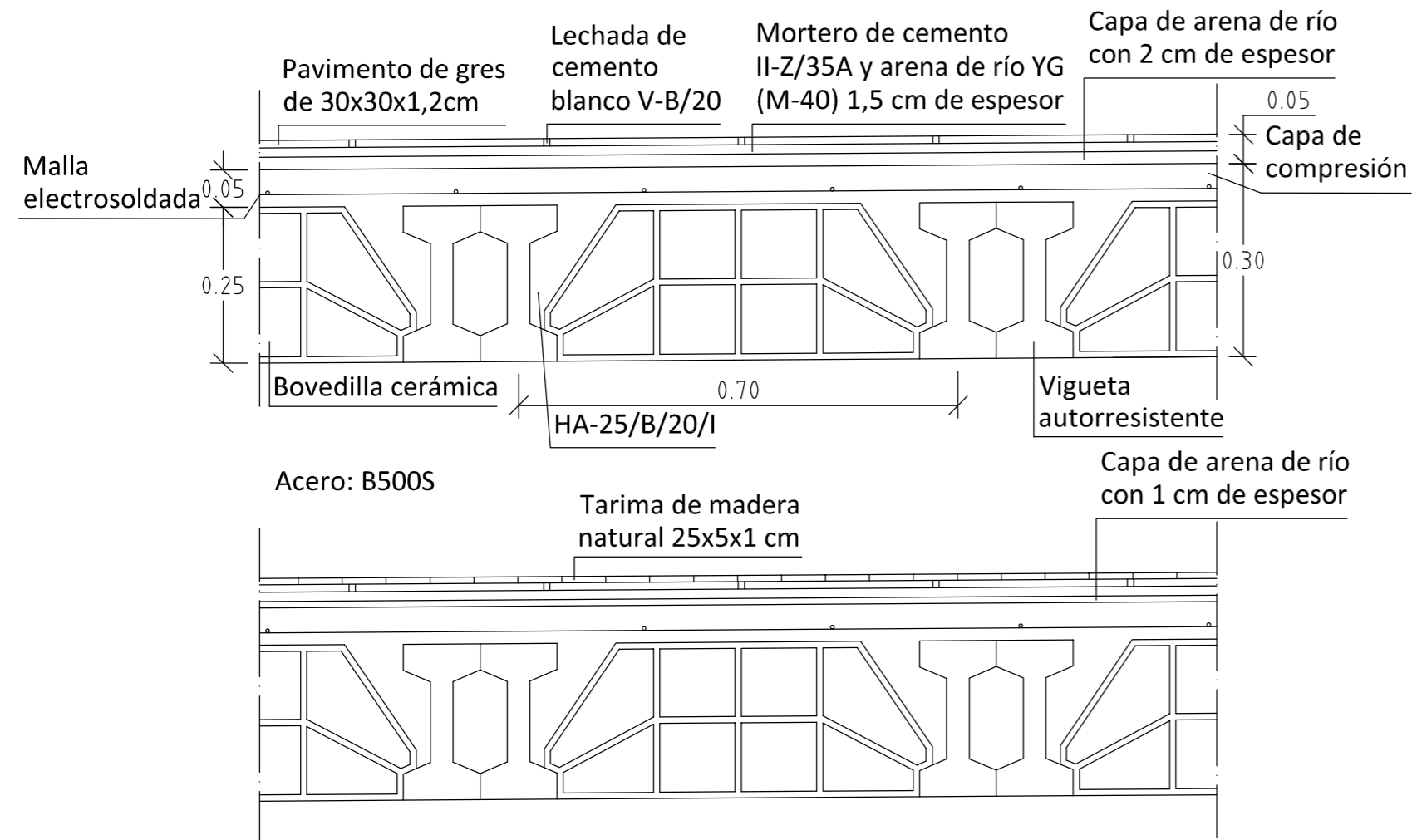
 ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN	Autor: Gómez García, Sonia		Título: Estructura forjado planta baja		
	 UNIVERSIDAD POLITECNICA DE VALENCIA	Tutor: Marín Sánchez, Rafael		Fecha: 07/2017	Escala: 1/50
PFG Estudio previo y propuesta de intervención sobre Villa Manolita en Fuensanta, Albacete					



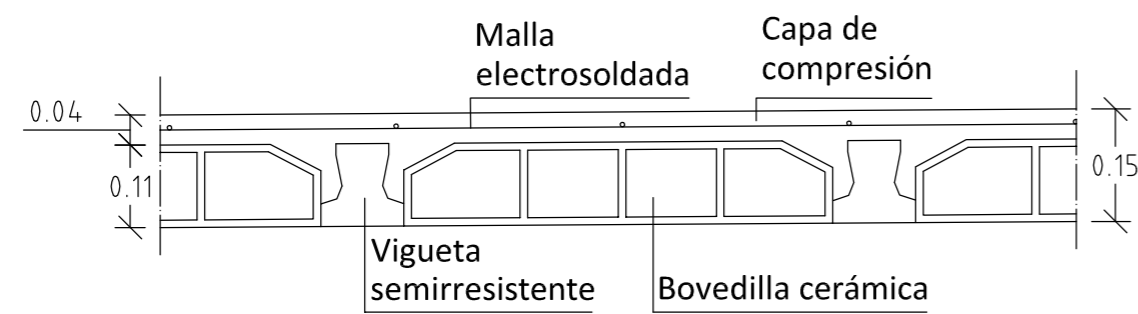
 ESCUOLA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN	Autor: Gómez García, Sonia	Título: Estructura forjado planta primera		
	 UNIVERSIDAD POLITECNICA DE VALENCIA	Tutor: Marín Sánchez, Rafael	Fecha: 07/2017	Escala: 1/50

PFG Estudio previo y propuesta de intervención sobre Villa Manolita en Fuensanta, Albacete

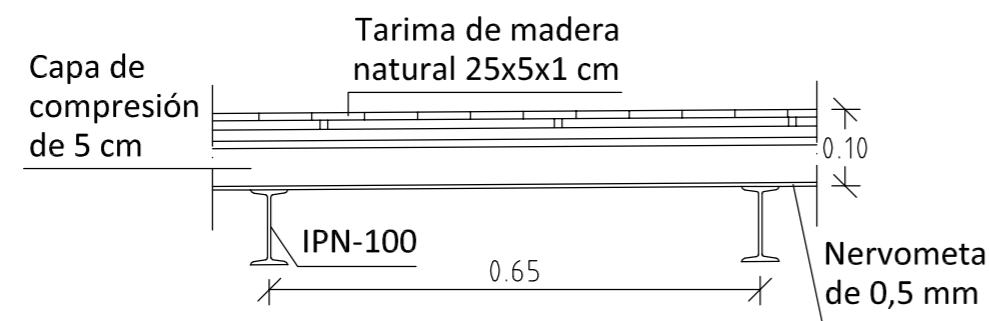
FORJADO UNIDIRECCIONAL PLANTA BAJA



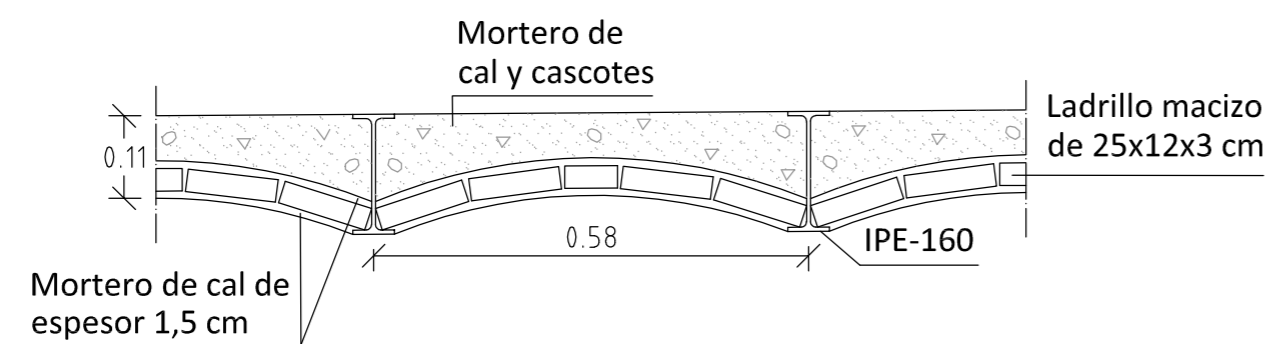
FORJADO UNIDIRECCIONAL BAÑOS PLANTA PRIMERA



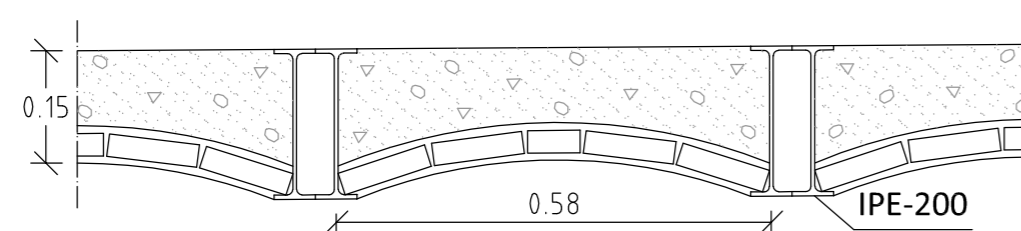
FORJADO PASARELA



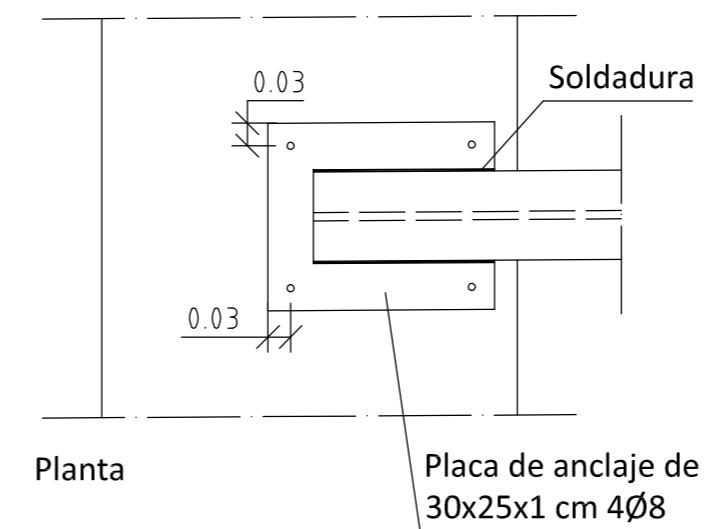
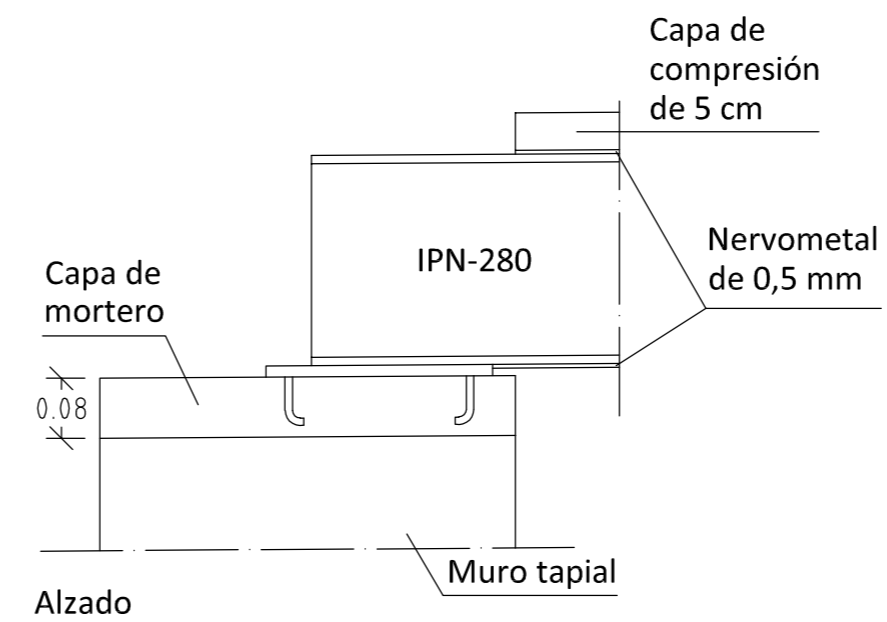
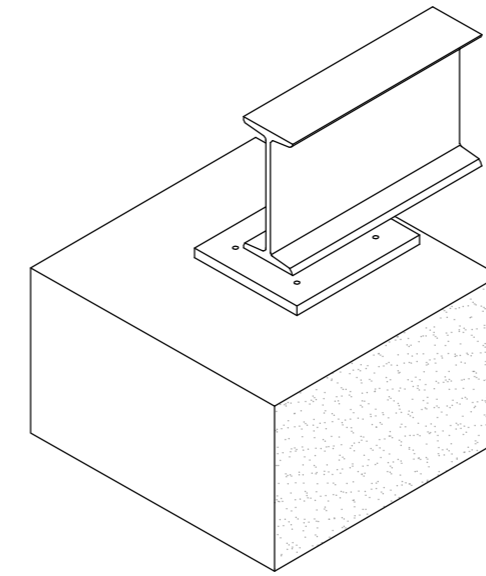
FORJADO TIPO 1



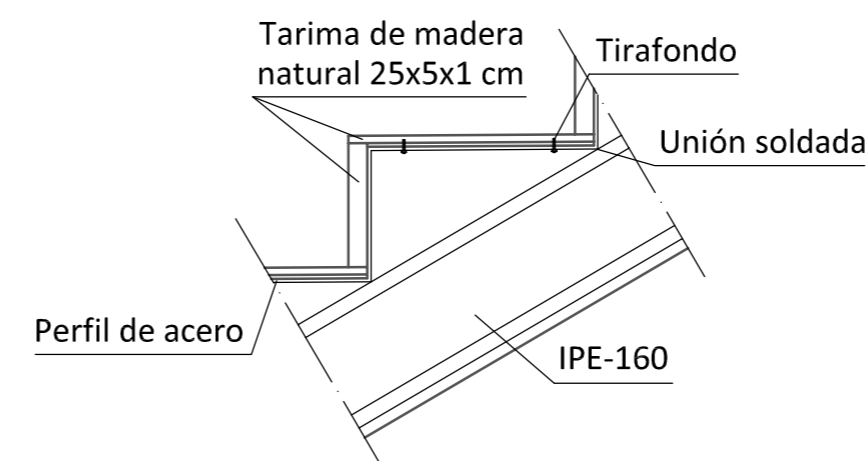
FORJADO TIPO 2



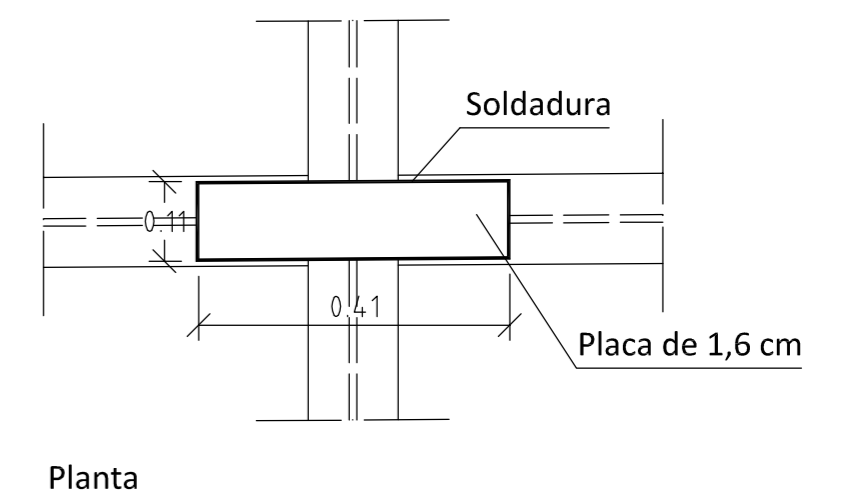
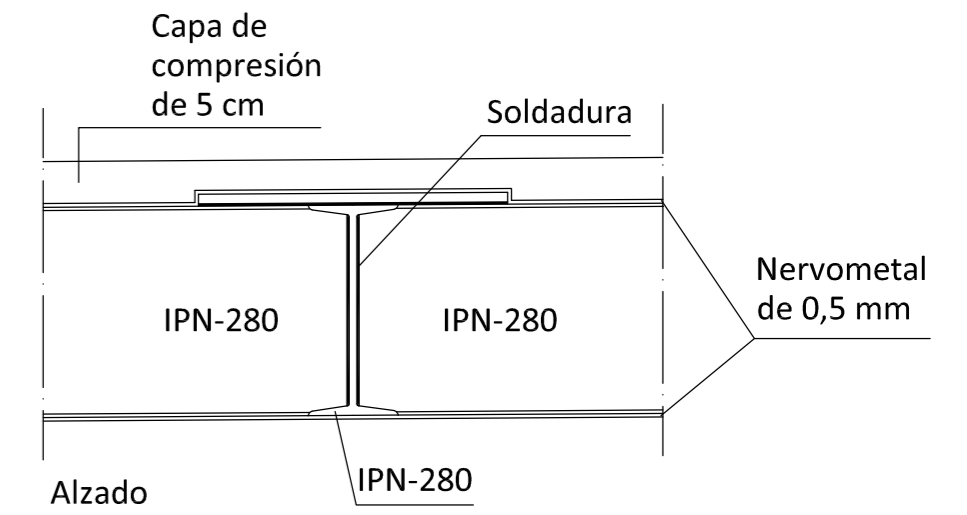
APOYO DE IPN-260 EN MURO TAPIAL



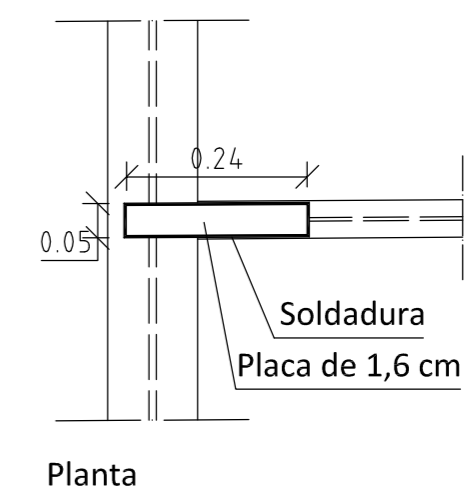
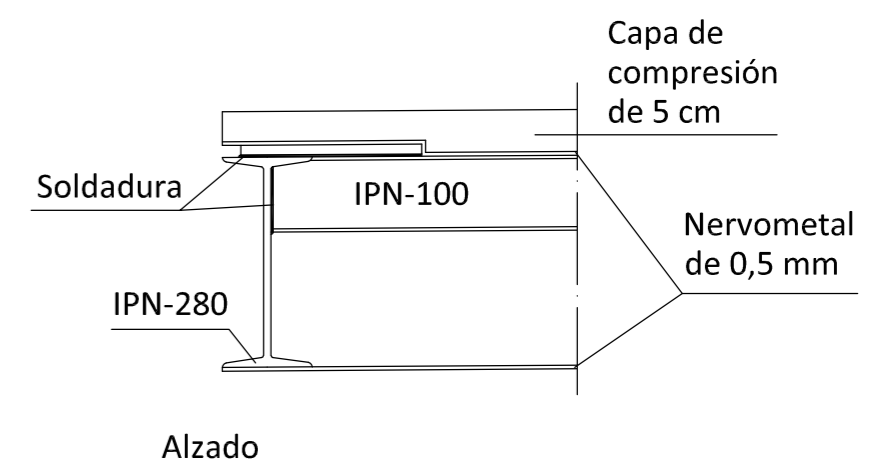
ESCALERA



CONTINUIDAD DE VIGAS METÁLICAS



ENCUENTRO ENTRE IPN-280 Y IPN-100



Acero laminado: S 275 JR

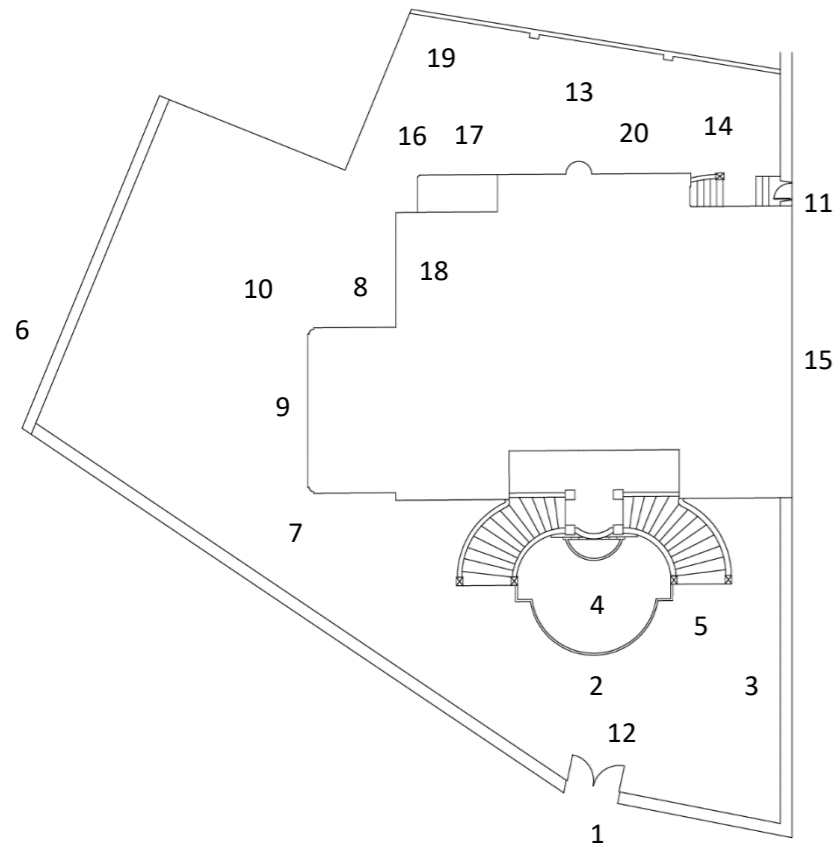
	Autor: Gómez García, Sonia	Título: Detalles		
	Tutor: Marín Sánchez, Rafael	Fecha: 07/2017	Escala: 1/10	Nº Plano: 30

PFG Estudio previo y propuesta de intervención sobre Villa Manolita en Fuensanta, Albacete

12 ANEXO 3. Memoria fotográfica

MEMORIA FOTOGRÁFICA

FOTOGRAFÍAS EXTERIOR DEL INMUEBLE.2017



Fotografía 1



Fotografía 2



Fotografía 3



Fotografía 4



Fotografía 5



Fotografía 6



Fotografía 7



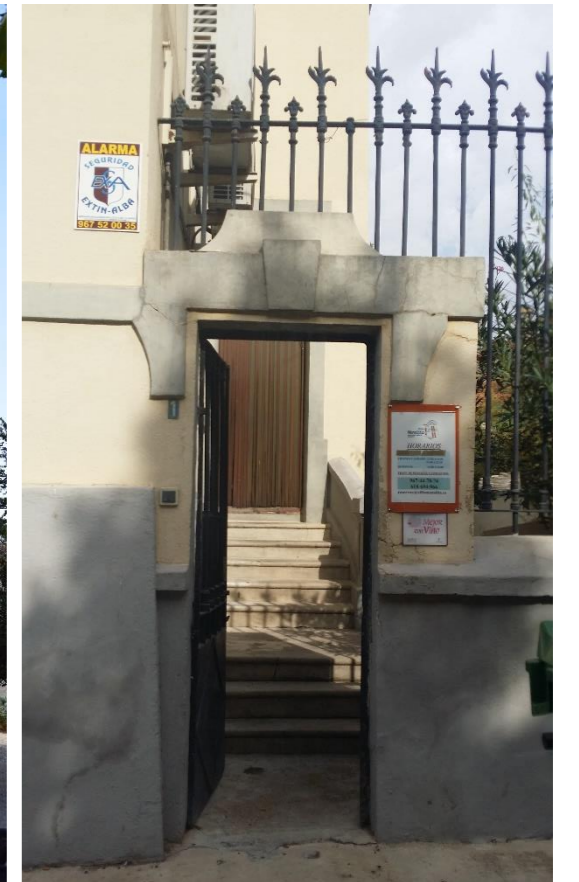
Fotografía 8



Fotografía 9



Fotografía 10



Fotografía 11



Fotografía 12



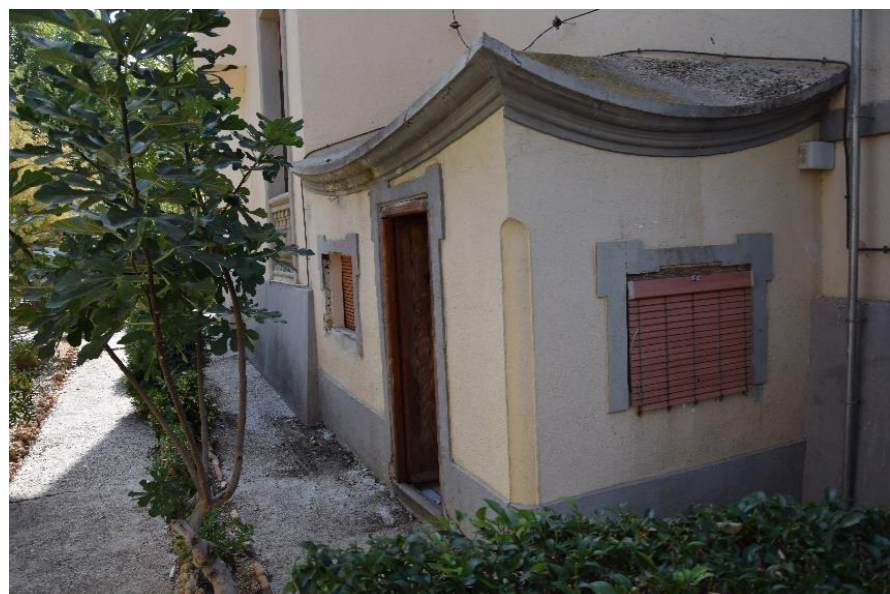
Fotografía 13



Fotografía 14



Fotografía 15



Fotografía 16



Fotografía 18



Fotografía 19



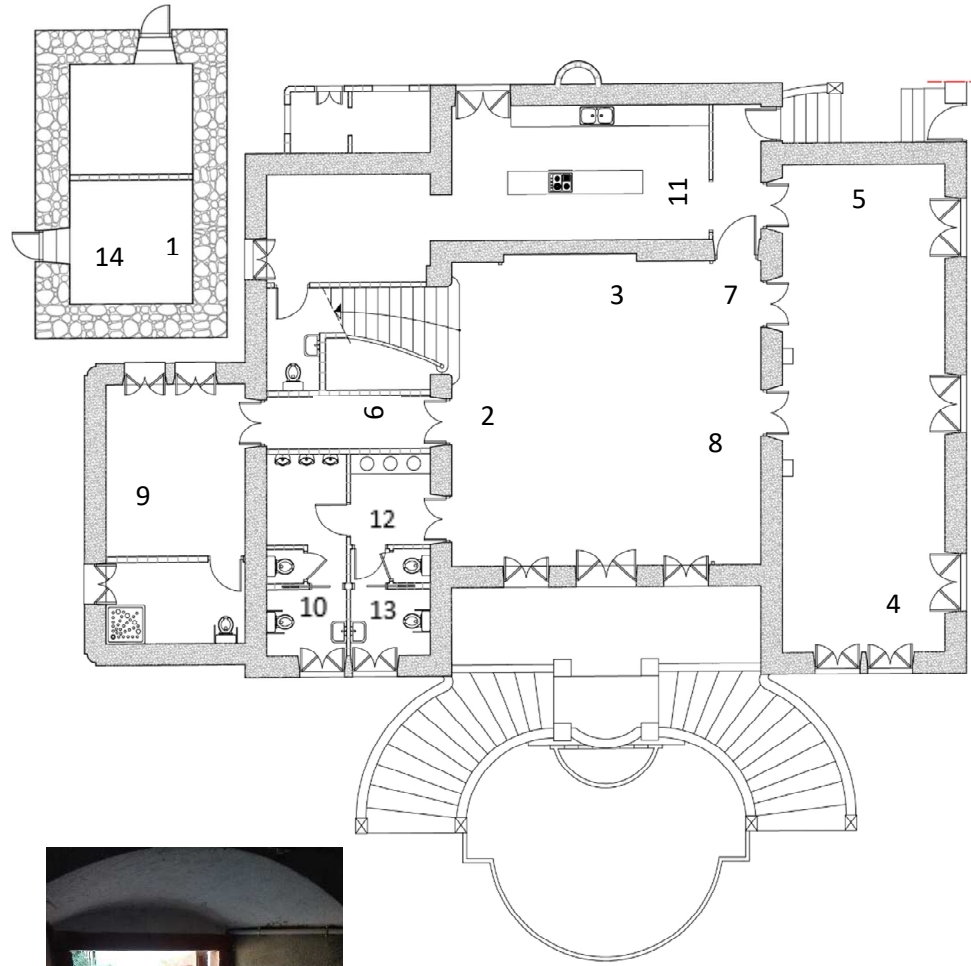
Fotografía 17



Fotografía 20

MEMORIA FOTOGRÁFICA

FOTOGRAFÍAS INTERIORES PLANTA BAJA Y SÓTANO.2017



Fotografía 1



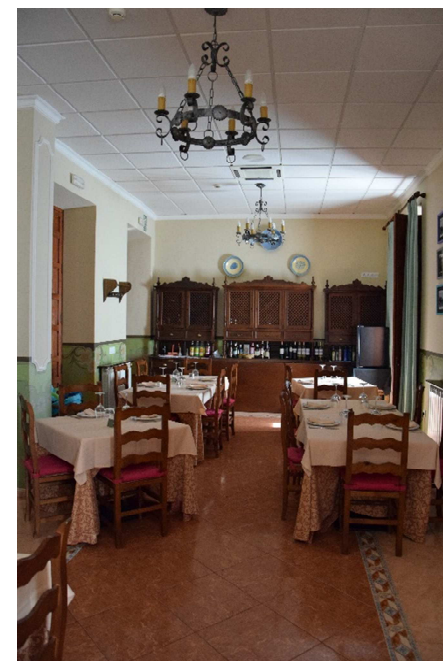
Fotografía 2



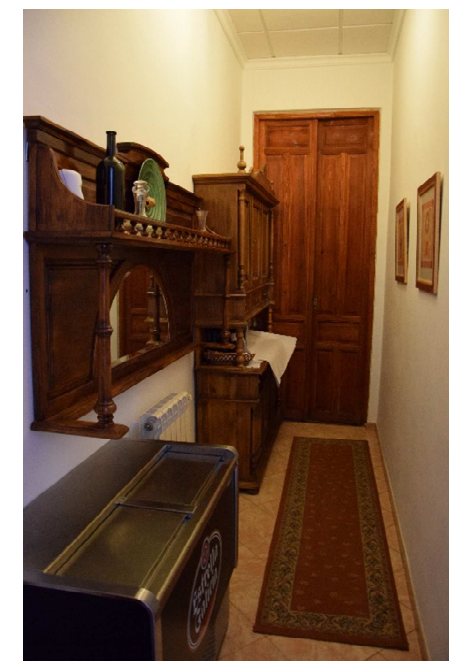
Fotografía 3



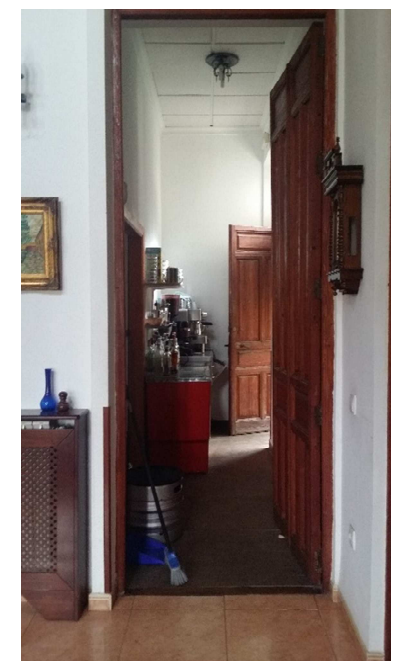
Fotografía 4



Fotografía 5



Fotografía 6



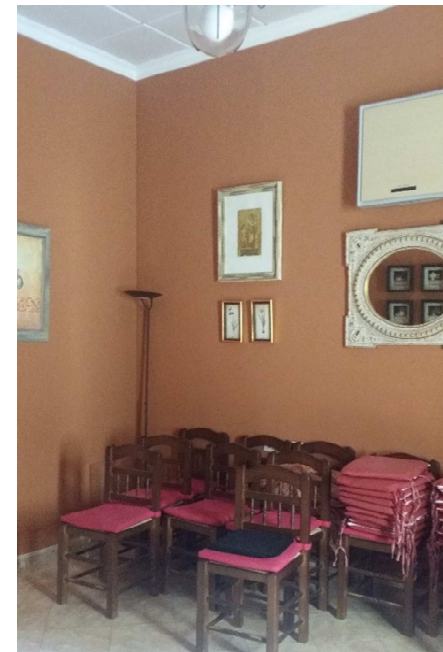
Fotografía 7



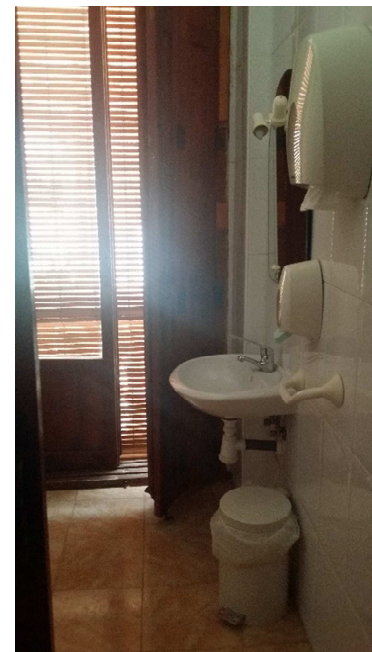
Fotografía 14



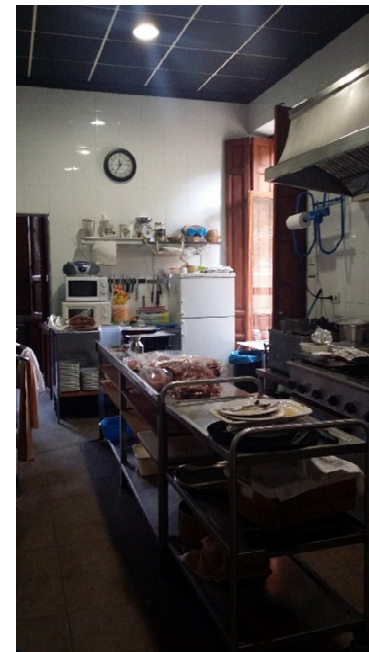
Fotografía 8



Fotografía 9



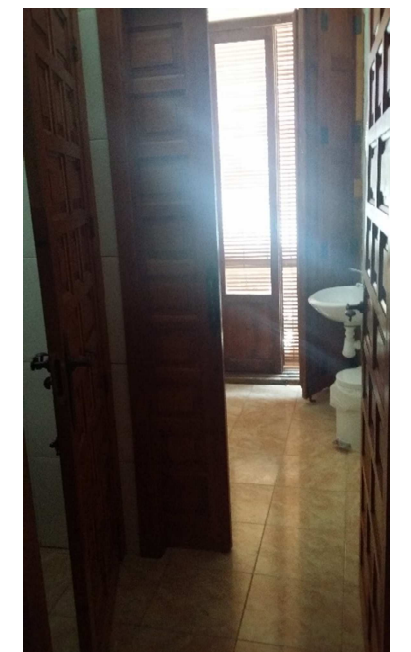
Fotografía 10



Fotografía 11



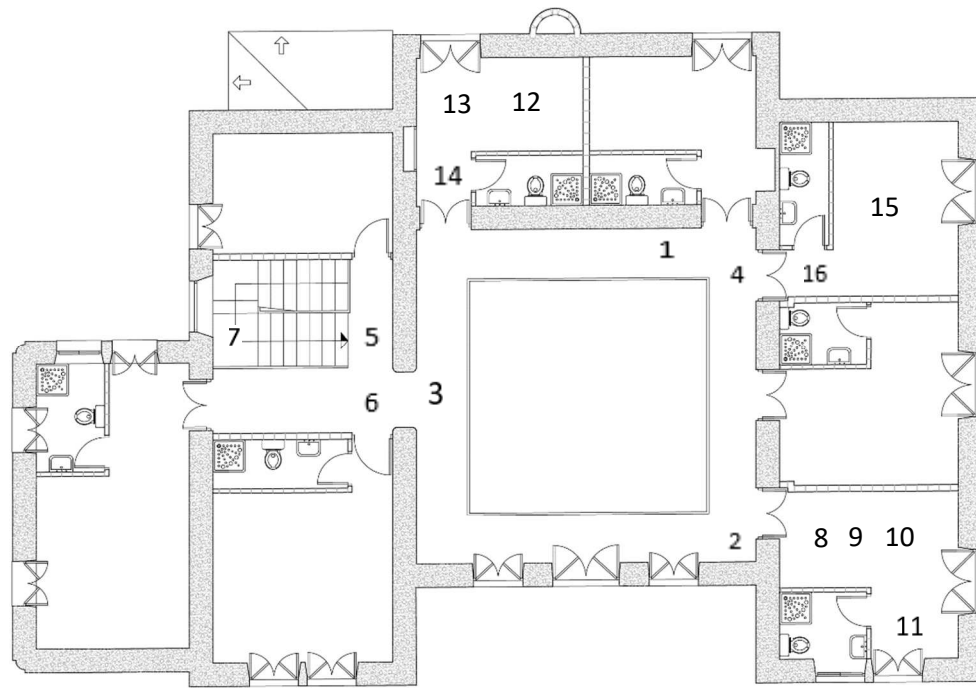
Fotografía 12



Fotografía 13

MEMORIA FOTOGRÁFICA

FOTOGRAFÍAS INTERIORES PLANTA PISO.2017



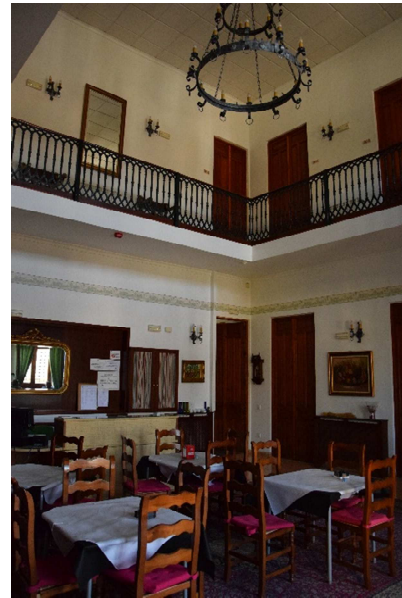
Fotografía 1



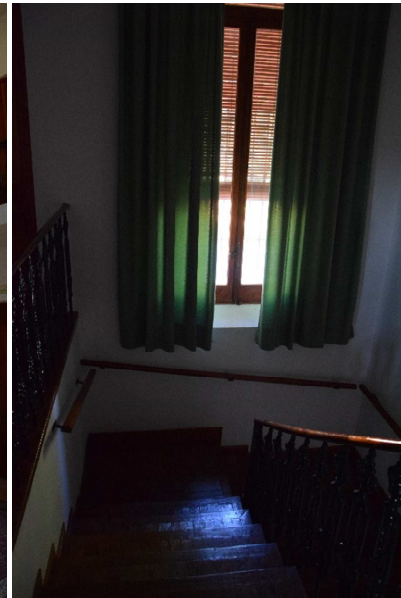
Fotografía 2



Fotografía 3



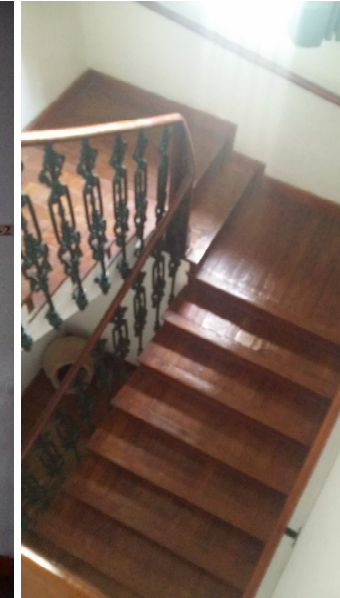
Fotografía 4



Fotografía 5



Fotografía 6



Fotografía 7



Fotografía 8



Fotografía 15



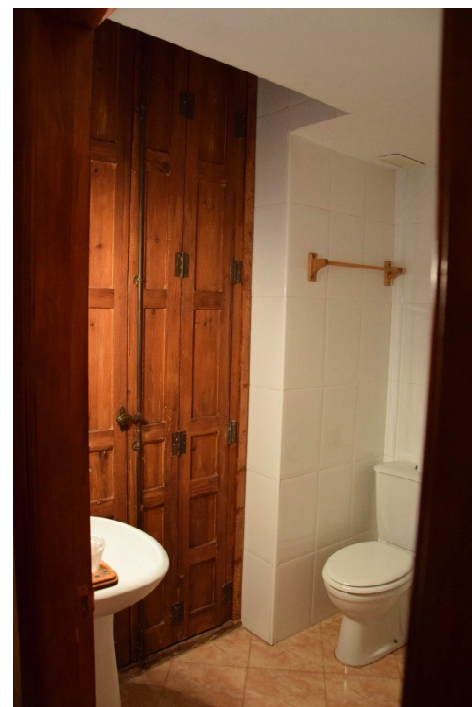
Fotografía 16



Fotografía 9



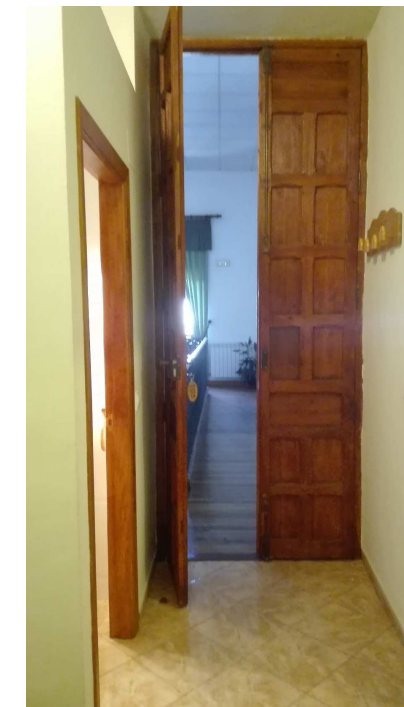
Fotografía 10



Fotografía 11



Fotografía 12

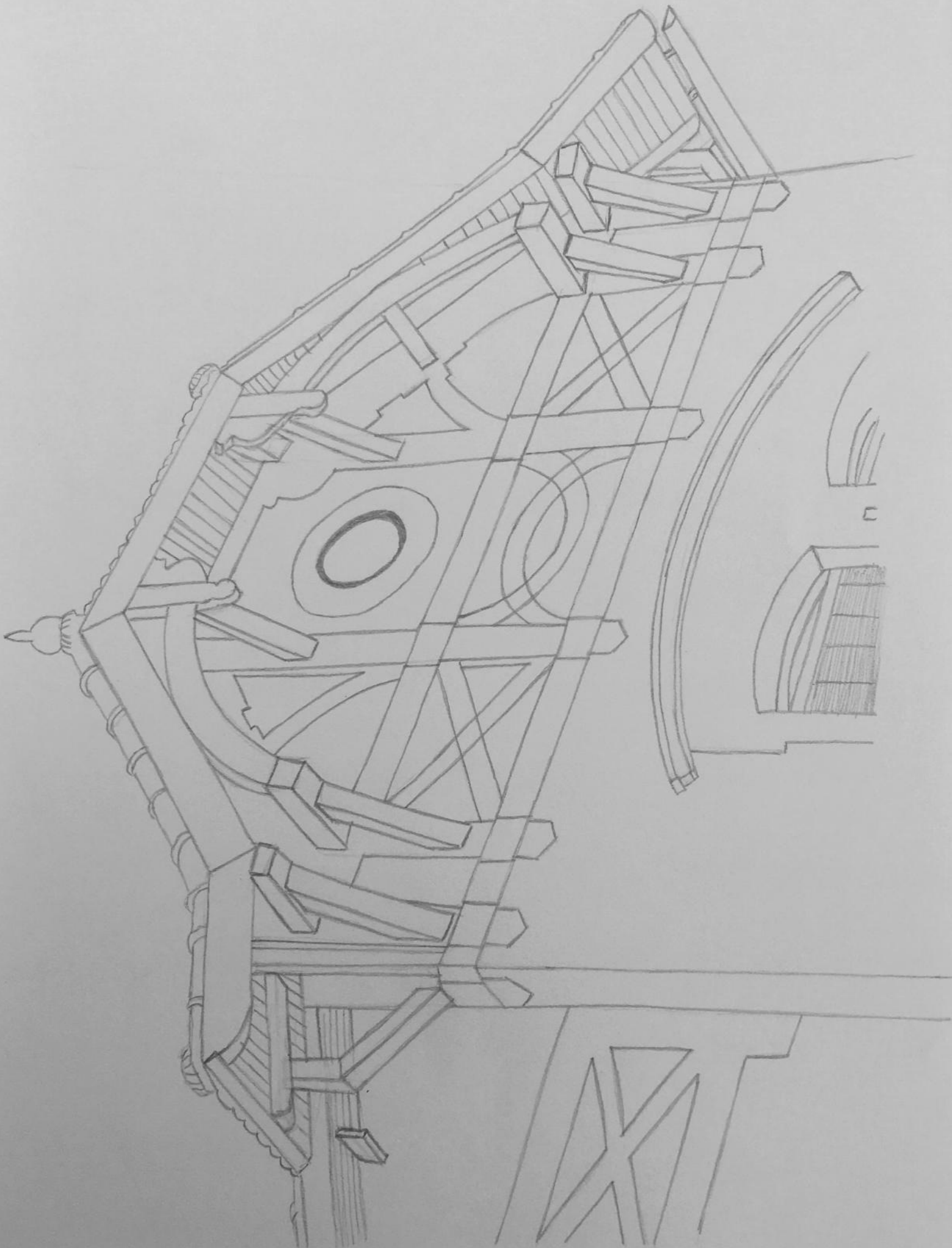


Fotografía 13

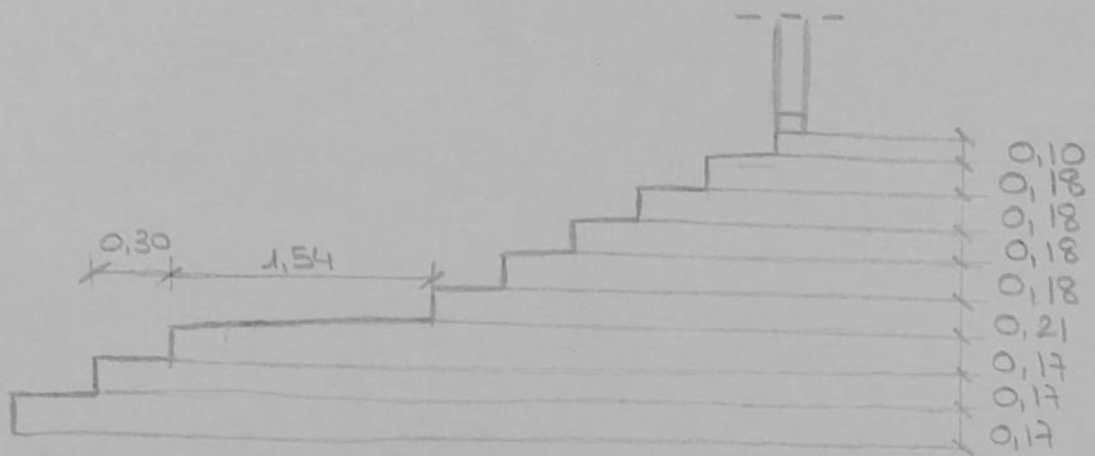


Fotografía 14

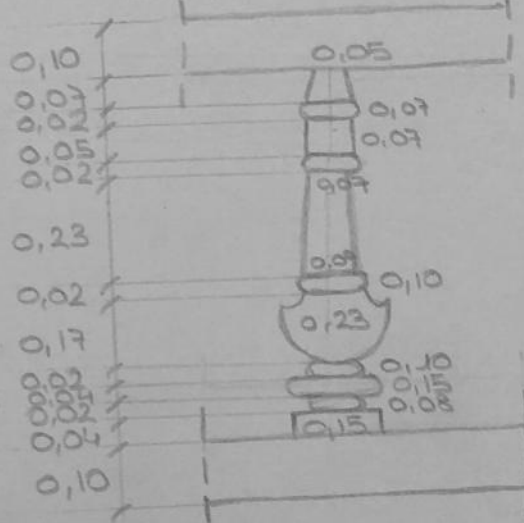
13 ANEXO 4. Croquis



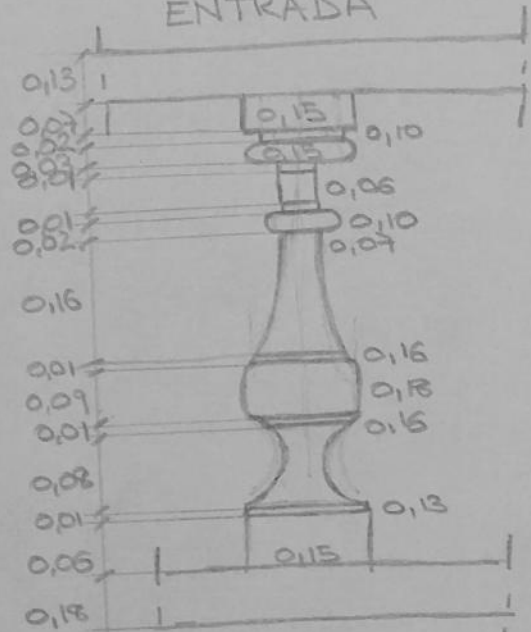
ENTRADA TRASERA



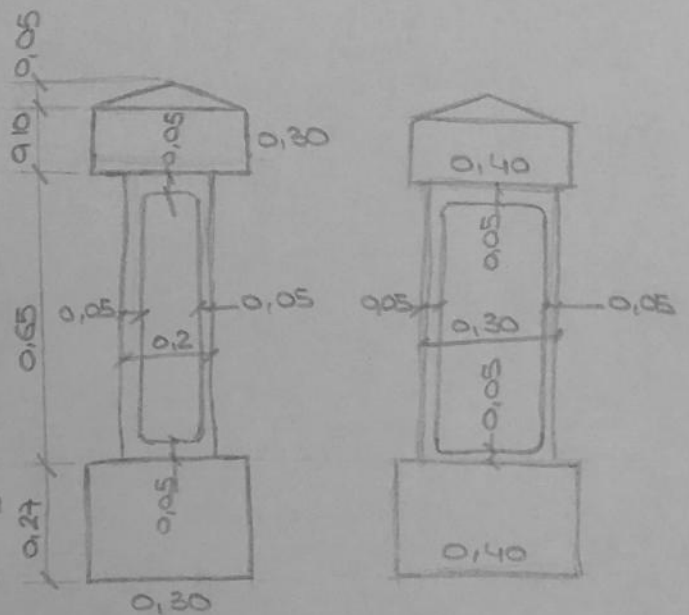
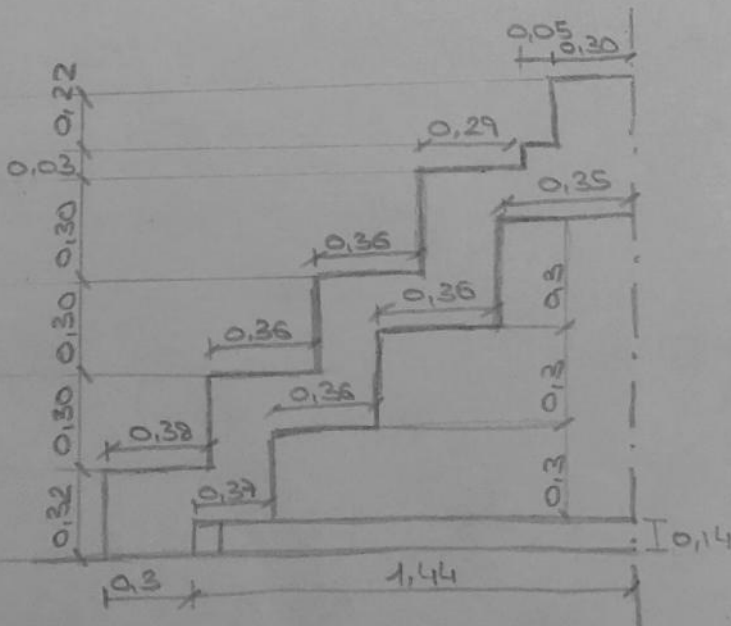
BALAUSTRADA BALCONES

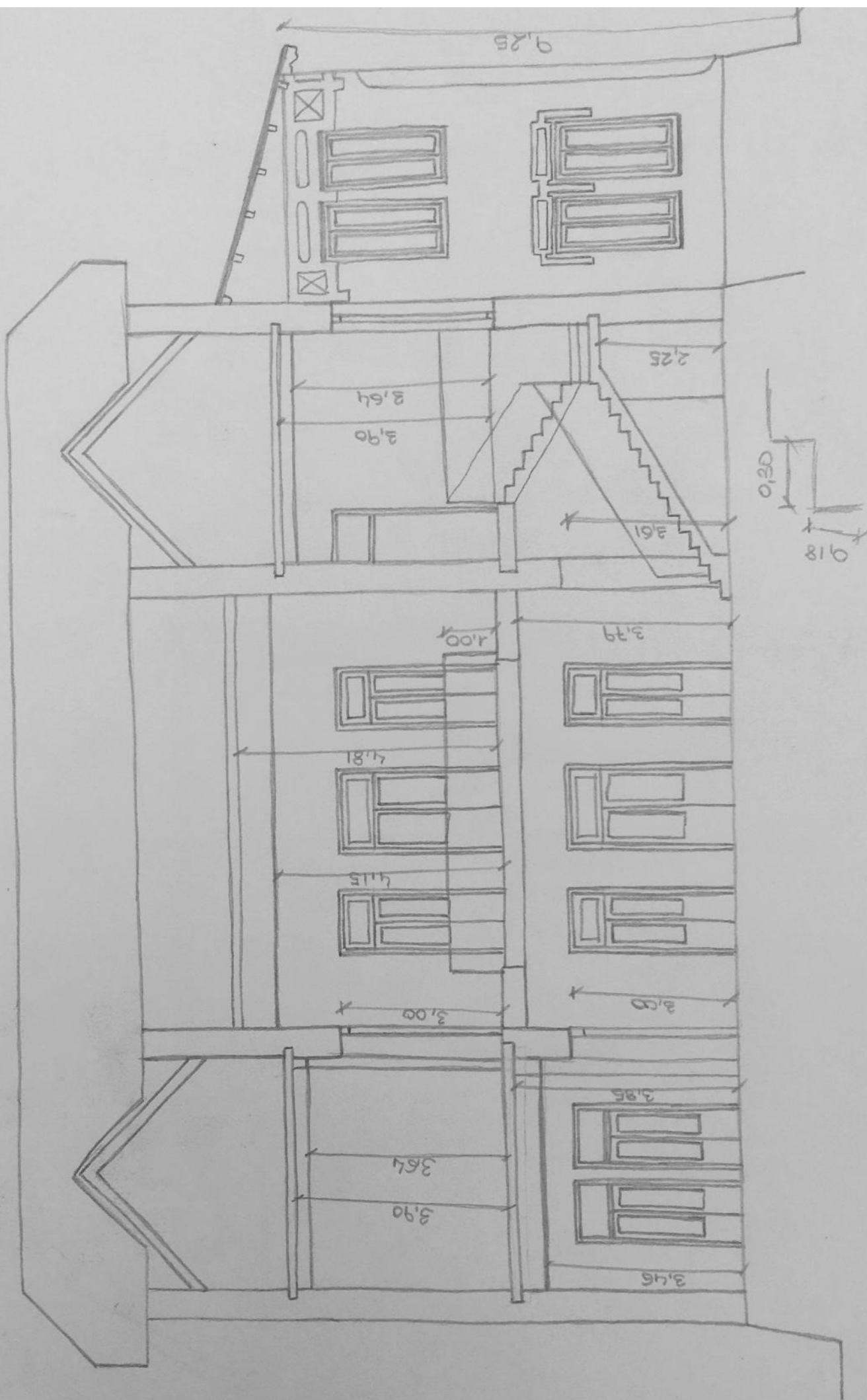


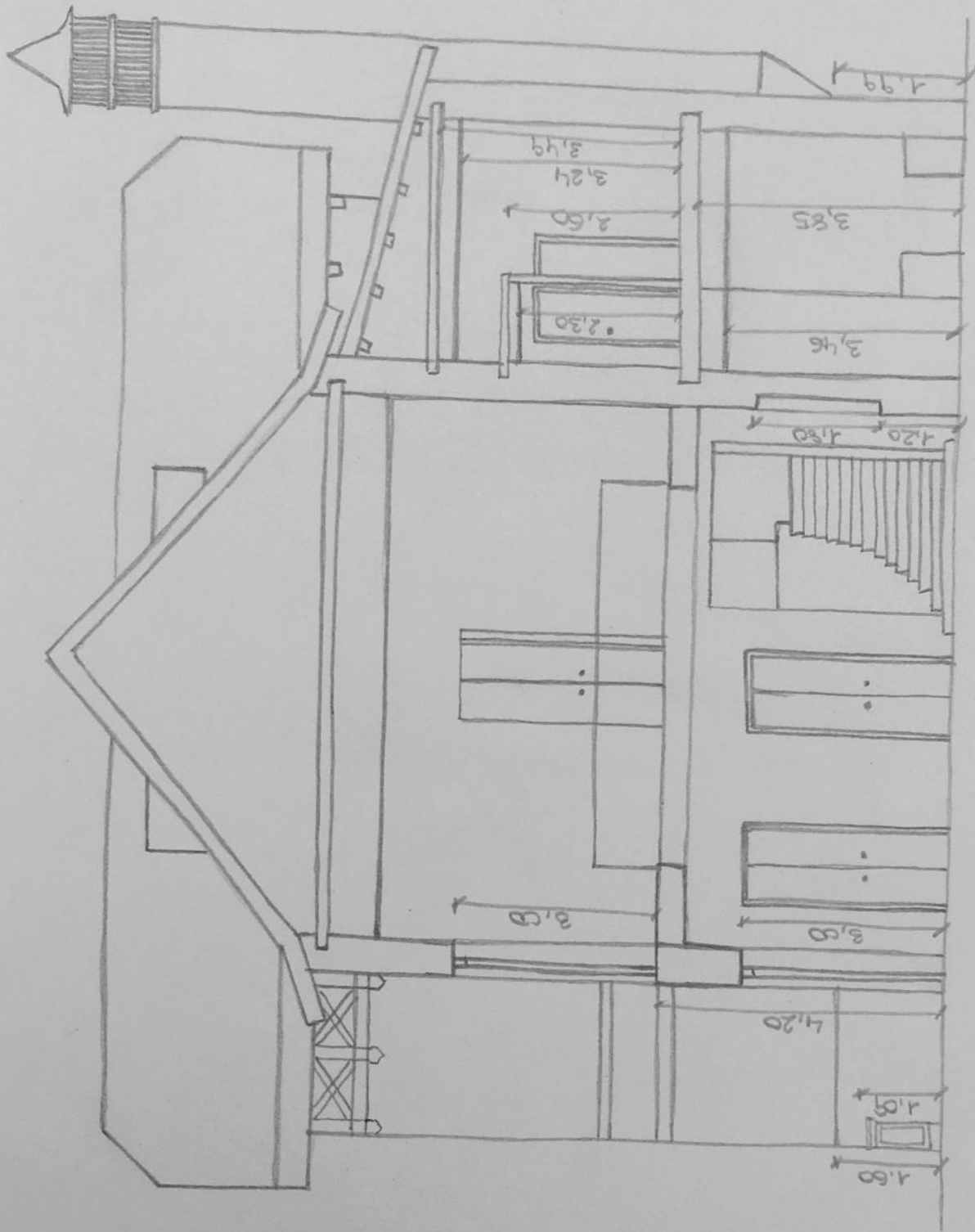
BALAUSTRADA ENTRADA

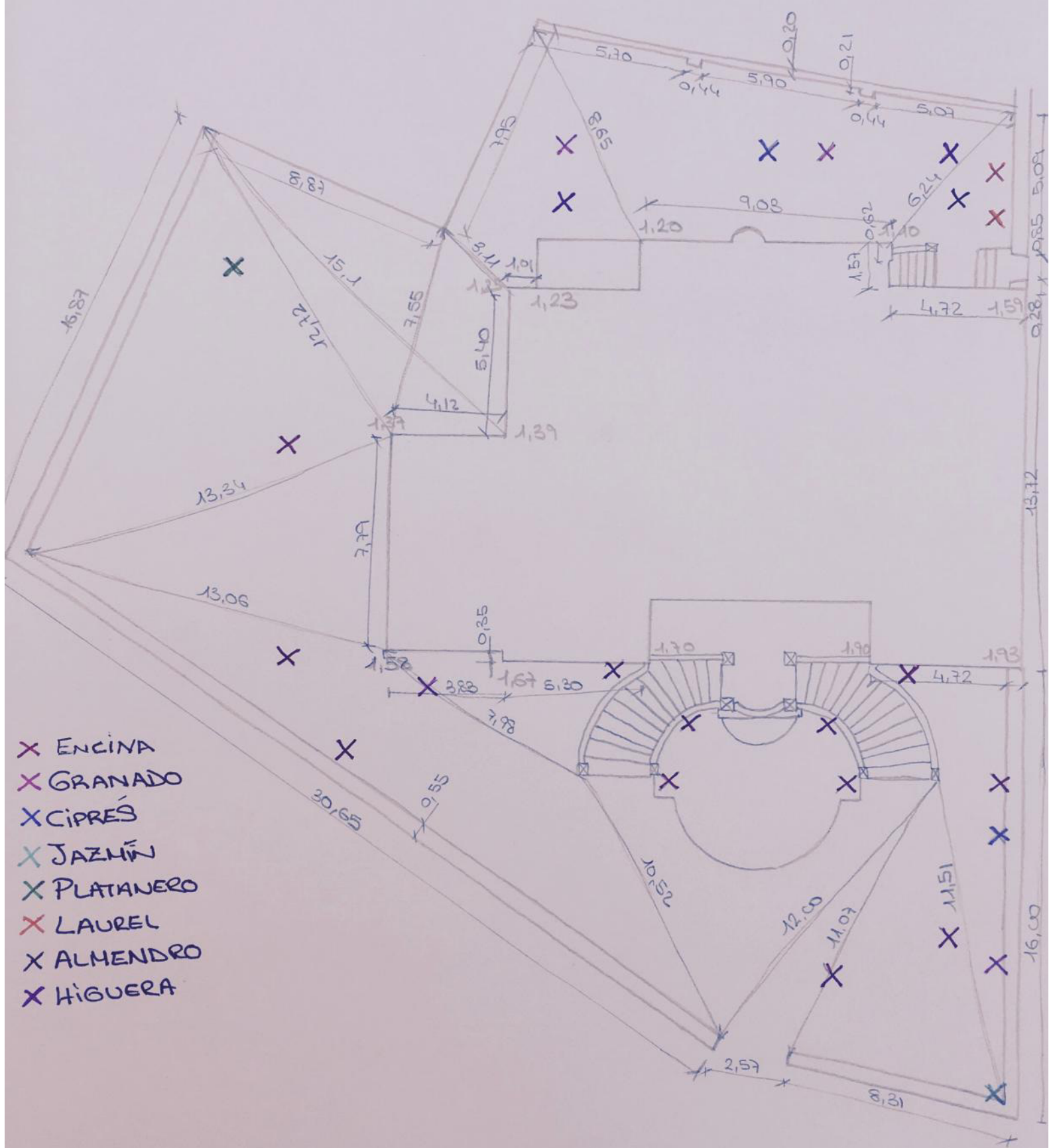


ESCALERAS

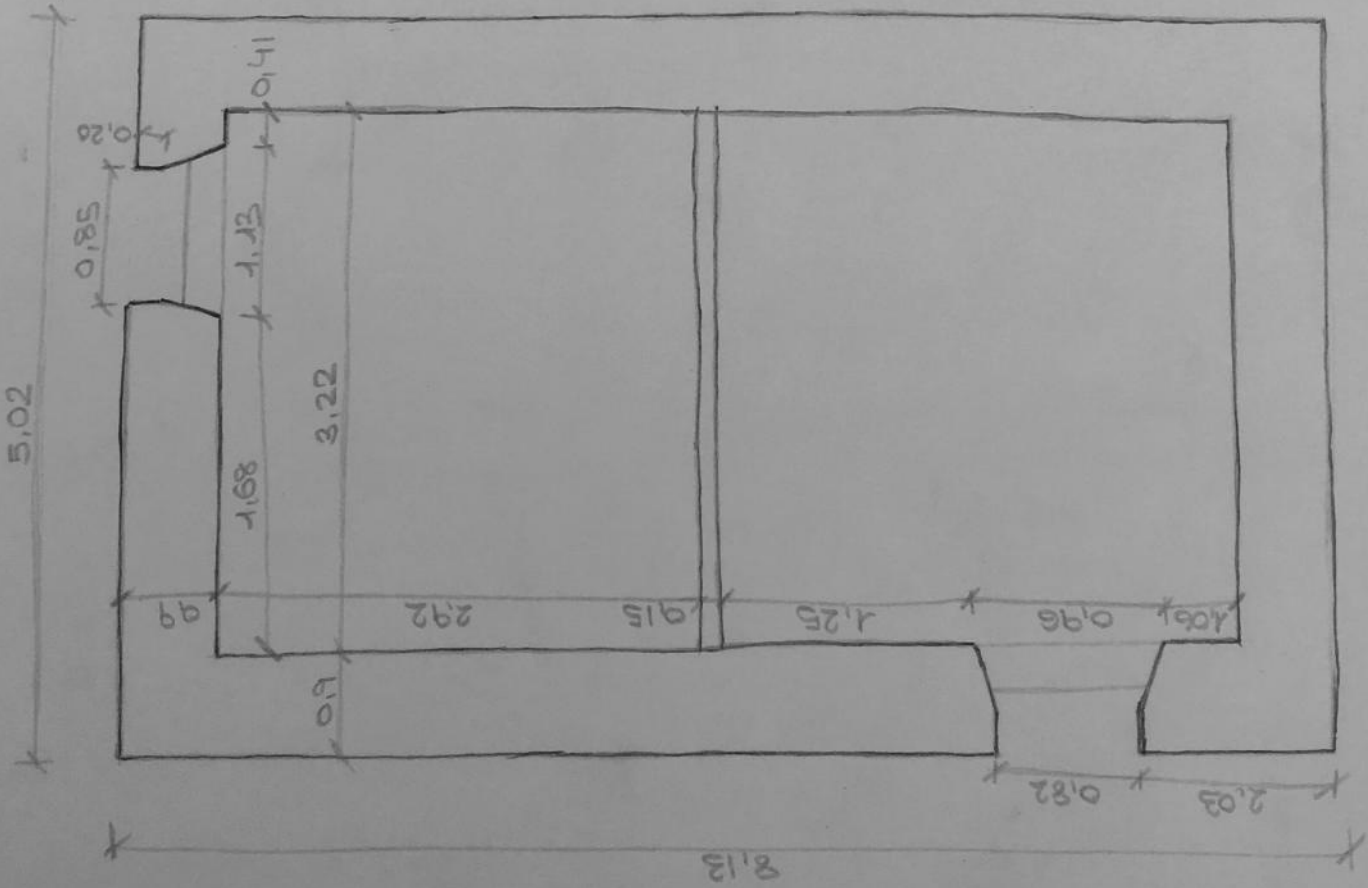
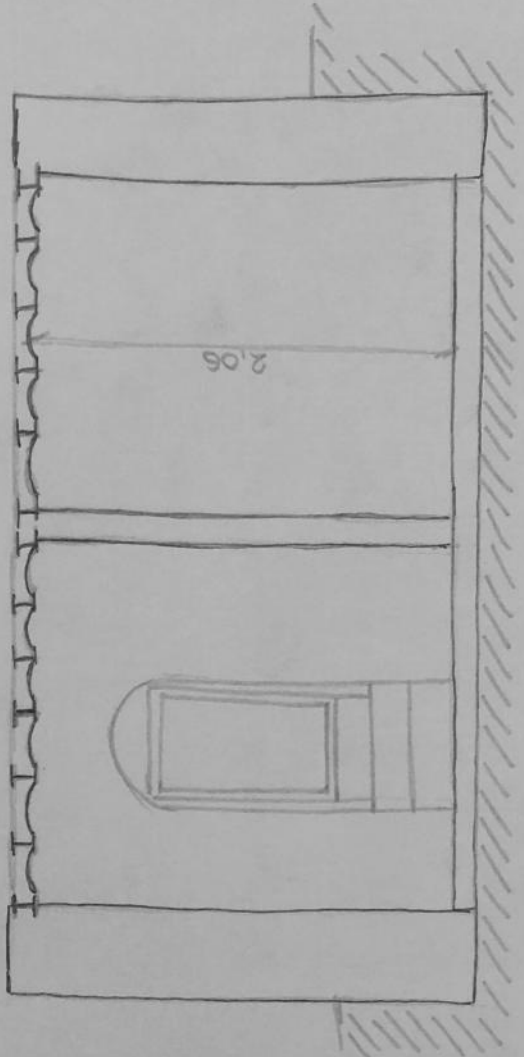
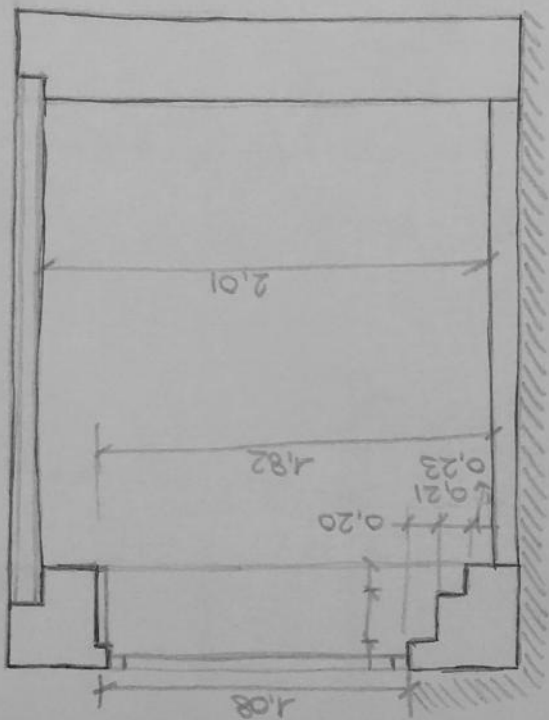








- X ENCINA
- X GRANADO
- X CIPRES
- X JAZMÍN
- X PLATANERO
- X LAUREL
- X ALMENDRO
- X HIGUERA



14 ANEXO 5. Documentos históricos de relevancia

Inventario general de bienes

Documentos relativos a la cesión al ayuntamiento de Fuensanta

Escritura de cesión

1.1.13 Nombre de la Finca.- "Villa Manolita".

Situación.- Municipio de Fuensanta.

Linderos.- Frente, con la Plaza Mayor; derecha, entrando, Paseo; izquierda, calle de las Huertas; y espalda, Centro Sanitario.

Superficie.- 1.674 m².

Descripción, características y estado de conservación.- El edificio, construido hacia 1.915, se sitúa dentro de un solar de aproximadamente 1.674 m², rodeado todo él por una verja con detalles de fundición y unos jardines urbanizados y profusamente decorados, con fuente, bancos, pérgolas y otros detalles.

Al edificio -que recuerda un tipo de arquitectura popular Franco-Belga- se accede por una amplia escalera, y consta de dos plantas y un pequeño sótano. La estructura y distribución se organiza en torno a un gran hall central de 8x8 m². sobre el que se articulan las diversas dependencias y escalera de la planta primera. La superficie total es de 614 m². construidos.

El inmueble se completa con un edificio anejo en el ala Norte, destinado a cocheras y dependencias de servicio, con una superficie de más de 200 m².

El estado actual de la estructura, forjados y muros es, en general, bastante bueno, precisando, con el fin de darle nuevo uso, la realización de las siguientes obras: tabiquería, arreglo de fachadas, retejo, instalaciones de electricidad, fontanería, calefacción, saneamiento cocinas, repaso de entarimados de suelo, instalación de ascensor; carpintería interior y exterior y aleros exteriores, pintura y urbanización.

Naturaleza del dominio.- Dominio público, de servicio público.

Título e inscripción registral.- Adquisición por donación efectuada por la Empresa "Explotaciones Mañas Santa Olalla, S.A.". Dicha donación fue aceptada por Diputación en virtud de acuerdo plenario de fecha 1 de marzo de 1.988.

La donación se formalizó en escritura pública otorgada ante el Notario de Albacete D. Manuel Sotoca García con número 614 de protocolo y fecha 2 de mayo de 1.988; inscribiéndose en el Registro de la Propiedad de La Roda, a nombre de la Diputación, al tomo 1.101, libro 29, folio 61, finca 512, inscripción 8ª.

Destino.- Fines sociales (pendientes de determinar).

Derechos constituidos en relación con la finca.- La aceptación de la donación por Diputación se hizo con los siguientes condicionamientos: que el inmueble se



destine a fines sociales; que en la denominación de la finca figure el nombre, inmediatamente después del que exprese el fin al que se asigne, de "María Mañas Ubach"; que la conservación y restauración se lleve a cabo por esta Diputación, manteniendo siempre su estilo arquitectónico; y que los gastos derivados de la donación sean de cuenta de Diputación. El incumplimiento de tales condiciones determinará la revocación de la donación.

Costo de adquisición y mejoras.- Donación.

Valor en venta.- 40.508.000 Ptas.

Frutos y rentas.- Ninguno.

0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0



INFORME SOBRE UTILIZACIÓN DE LA FINCA “VILLA MANOLITA” PARA FINES DE INTERÉS SOCIAL.

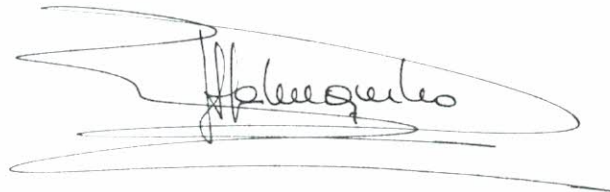
Por acuerdo plenario de fecha 1º de marzo de 1988, esta Corporación Provincial aceptó la donación de la finca “Villa Manolita”, ubicada en el municipio de Fuensanta y propiedad de la Empresa “Explotaciones “Mañas Santa Olalla, S.A.”, para que, entre otras condiciones, fuera destinada a un fin social sin determinar en el momento de la donación.

Desde la fecha en que el bien reseñado pasó al dominio público de Diputación para la prestación de un servicio de estas características, no se ha establecido que fin social sería el adecuado para las peculiaridades de dicha finca, a lo que hay que unir su ubicación y actual estado de deterioro.

En base a lo expuesto, y estimando que las competencias y fines sociales propios de Diputación pueden ser prestados con las instalaciones que al día de la fecha utiliza, así como con las inversiones previstas, se considera que, actualmente, no será necesaria la finca antes descrita para la prestación de un fin de interés social por parte de la Administración Provincial.

Albacete, 14 de mayo de 1998.

**EL DIRECTOR GERENTE DE LOS SERVICIOS
SOCIALES Y SANITARIOS.**



Fdo.: Juan Fco. Sahuquillo Cortés.

JOSÉ CARLOS SÁINZ DE BARANDA BRU, ARQUITECTO PROVINCIAL, Y CON RELACIÓN A LA FINCA URBANA “VILLA MANOLITA”, SITUADA EN FUENSANTA (ALBACETE).

INFORMO:

Que según los datos obrantes en esta sección de Arquitectura, ni con los nuevos condicionantes del convenio de cesión por parte de Explotaciones Mañas Santa Olalla S.A. a Diputación, se tiene previsto el utilizar dicha finca por ningún servicio de Diputación, tanto por las características de situación, uso y programación como por los condicionantes económicos para su rehabilitación, cuyo costo se estima en un presupuesto aproximado de 65.000.000 pts. (Pudiendo variar según el uso que se le asigne).



Albacete 29 de junio de 1998



EXCMO. AYUNTAMIENTO

02637 FUENSANTA (Albacete)

RECEIVED
208
2008

Don Fulgencio Cisneros Bedia, Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Fuensanta, Albacete.

En nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Fuensanta, Albacete, se ha acordado en el Pleno de dicho Ayuntamiento, celebrado el día de hoy, de fecha de hoy, lo siguiente:

Artículo 1.º. (revisado)

Que se acuerda por el Excmo. Ayuntamiento Provincial de Albacete, en virtud de la Orden de la Diputación Provincial de Albacete, de fecha de hoy, de fecha de hoy, en favor de la libertad de esta localidad.

Que dicho Excmo. Ayuntamiento Provincial de Albacete, en virtud de la Orden de la Diputación Provincial de Albacete, de fecha de hoy, de fecha de hoy, en favor de la libertad de esta localidad.

Que dicho Excmo. Ayuntamiento Provincial de Albacete, en virtud de la Orden de la Diputación Provincial de Albacete, de fecha de hoy, de fecha de hoy, en favor de la libertad de esta localidad.

De V. E. y de la forma que se indica en el presente, se ha acordado en el Pleno de dicho Ayuntamiento.

Que se acuerda por el Excmo. Ayuntamiento Provincial de Albacete, en virtud de la Orden de la Diputación Provincial de Albacete, de fecha de hoy, de fecha de hoy, en favor de la libertad de esta localidad.

Que se acuerda por el Excmo. Ayuntamiento Provincial de Albacete, en virtud de la Orden de la Diputación Provincial de Albacete, de fecha de hoy, de fecha de hoy, en favor de la libertad de esta localidad.

[Handwritten signatures and stamps]
D. Cisneros
DIPUTACION PROVINCIAL
ALBACETE
02637 FUENSANTA
EXCMO. AYUNTAMIENTO
FUENSANTA (ALBACETE)

EXCMO. AYUNTAMIENTO



EXCMO. AYUNTAMIENTO

02637 FUENSANTA (Albacete)

DON JOSE MONTERO LARREY, SECRETARIO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FUENSANTA, DEL QUE ES ALCALDE PRESIDENTE DON EMILIANO JIMENEZ RUEDA.

CERTIFICADO:

Que en sesión extraordinaria celebrada por este Ayuntamiento el día 14 de Mayo de 1914, se acordó lo siguiente:

2.- Solicitud a Diputación sobre titularidad Casa de Mañas Santa Olalla, sita en Paseo Libertad de Fuensanta.

Que el Sr. Alcalde Presidente, se presenta a los señores de la Diputación del Poder Judicial de la Villa de Fuensanta, para que se acuerde sobre la titularidad de la Casa de Mañas Santa Olalla, sita en el Paseo Libertad de Fuensanta, perteneciente a la Villa de Albacete.

Al efecto se ha acordado que se presente a los señores de la Diputación del Poder Judicial de la Villa de Fuensanta, para que se acuerde sobre la titularidad de la Casa de Mañas Santa Olalla, sita en el Paseo Libertad de Fuensanta, perteneciente a la Villa de Albacete.

Por tanto, se hace saber a los señores de la Diputación del Poder Judicial de la Villa de Fuensanta, para que se acuerde sobre la titularidad de la Casa de Mañas Santa Olalla, sita en el Paseo Libertad de Fuensanta, perteneciente a la Villa de Albacete.

Primero.- Que se acuerde sobre la titularidad de la Casa de Mañas Santa Olalla, sita en el Paseo Libertad de Fuensanta, perteneciente a la Villa de Albacete.

Segundo.- Que se acuerde sobre la titularidad de la Casa de Mañas Santa Olalla, sita en el Paseo Libertad de Fuensanta, perteneciente a la Villa de Albacete.

Tercero.- Que se acuerde sobre la titularidad de la Casa de Mañas Santa Olalla, sita en el Paseo Libertad de Fuensanta, perteneciente a la Villa de Albacete.

Y todo lo anterior se acuerda en virtud de lo que se acordó en la sesión extraordinaria celebrada por este Ayuntamiento el día 14 de Mayo de 1914.





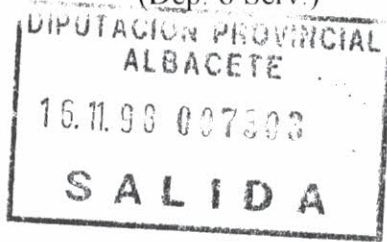


DIPUTACIÓN DE ALBACETE

Albacete, 12 de Noviembre de 1.998.

ASUNTOS GENERALES

(Dep. o Serv.)



MINUTA

DESTINATARIO:

- Intervención de Fondos
- Servicio de Arquitectura
- Director de los Servicios Sociales y Sanitarios
- Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Fuensanta(Albacete).

ASUNTO: Comunicación de acuerdo sobre desafectación finca.

La Excmo. Diputación Provincial, en sesión ordinaria celebrada, en segunda convocatoria, el día 9 del presente mes de Noviembre, ha adoptado, entre otros, dentro del orden del día, el siguiente acuerdo:

12. - “ESCRITO DEL AYUNTAMIENTO DE FUENSANTA EN SOLICITUD DE CESIÓN GRATUITA DE LA FINCA URBANA PROPIEDAD DE DIPUTACIÓN SITA EN DICHA LOCALIDAD Y DENOMINADA “VILLA MANOLITA”.- Visto el expresado escrito, así como los informes técnicos y jurídico emitidos al respecto, y el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Economía, Hacienda-Patrimonio, Obras Públicas y Medio Ambiente; la Corporación, con el quórum de la mayoría absoluta del número legal de sus miembros, en votación ordinaria y por unanimidad, acuerda:

PRIMERO.- Decidir, inicialmente, la desafectación y cambio de calificación jurídica de dominio público, servicio público, a bien patrimonial, de la siguiente finca urbana:

Descripción de la finca

Edificio sito en la localidad de Fuensanta (Albacete), en la Plaza Mayor de la misma, y denominado “Villa Manolita”.

El edificio constituye la finca 1.1.13. del Inventario de Inmuebles de esta Diputación, figurando inscrita en el Registro de la Propiedad de la Roda a nombre de la Diputación de Albacete al tomo 1.101, libro 29, folio 61, finca 512, inscripción 8ª.

SEGUNDA.- Someter el mencionado expediente a información pública -por plazo de un mes- y a los demás trámites que al efecto procedan.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos.

EL PRESIDENTE:

EL SECRETARIO:



DIPUTACIÓN DE ALBACETE

Registro Entidades Locales nº 0202000

**D. JUAN CONDE ILLA, LICENCIADO EN DERECHO Y EN CIENCIAS POLITICAS,
SECRETARIO GENERAL DE LA EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE
ALBACETE.**

CERTIFICO: Que de los antecedentes y documentos obrantes en esta Secretaría, resulta lo siguiente:

PRIMERO.- Que en el Boletín Oficial de la Provincia número 140 de fecha 23 de Noviembre de 1998 aparece publicado anuncio exponiendo al público, por plazo de un mes, y a efectos de reclamaciones, expediente de cambio de calificación jurídica de finca urbana de Diputación, figurada bajo el nombre de "Villa Manolita", sita en la localidad de Fuensanta (Albacete), en la Plaza Mayor de la misma.

SEGUNDO.- Que durante el referido plazo de un mes no se ha formulado en relación al expresado expediente reclamación, alegación u observación alguna.

Y para que conste y surta sus efectos reglamentarios, expido la presente certificación de orden y con el visto bueno del Ilmo. Sr. Presidente, en Albacete a veintinueve de Diciembre de mil novecientos noventa y ocho.

Vº Bº
EL PRESIDENTE,





DIPUTACIÓN DE ALBACETE

Registro Entidades Locales nº 0202000

**RECEPCION, COMO BIEN PATRIMONIAL O DE PROPIO, DE EDIFICACION
PROPIEDAD DE DIPUTACION.**

Habiéndose decidido por el pleno de esta Corporación, mediante acuerdo de fecha 2 de Febrero de 1.999, el cambio de calificación jurídica -de bien de dominio público (servicio público) a bien patrimonial o de propios- de la siguiente finca urbana:

Edificio sito en la localidad de Fuensanta (Albacete), en la Plaza Mayor de la misma, y denominada "Villa Manolita".

El edificio se sitúa dentro de un solar de aproximadamente 1.674 m²., rodeado todo él por una verja con detalles de fundición y unos jardines urbanizados y profusamente decorados, con fuentes, bancos, pérgolas y otros detalles.- La superficie total es de 614 m² construidos.- El inmueble se completa con un edificio anejo en el ala Norte, destinado a cocheras y dependencias de servicio, con una superficie de más de 200 m².

Por la presente se procede, conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 8, apartado tercero, del Real Decreto 1372/1986 de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, a la recepción formal, como bien patrimonial o de propio, de la expresada finca, de cuya nueva calificación jurídica deberá hacerse la correspondiente reseña en el Inventario de Bienes Inmuebles de esta Diputación.

Albacete, a 3 de Febrero de mil novecientos noventa y nueve.

Fdo.: Juan Conde Illa.
Secretario General de Diputación,

Fdo.: Emigdio de Moya Juan
Presidente Diputación de Albacete





NUMERO MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO. -----

CESION GRATUITA.

En ALBACETE, a veintidós de Junio de mil novecien-
tos noventa y nueve.-----

Ante mí, ANDRES RODENAS BLESA, Notario del Ilustre
Colegio de Albacete, con residencia en esta Capital,--

COMPARECEN:

De una parte, EL ILUSTRISIMO SEÑOR DON EMIGDIO DE
MOYA JUAN, Presidente de la Excma. Diputación Provin-
cial de Albacete, cuyas circunstancias personales no
se reseñan por comparecer en el ejercicio de su cargo.

Y de otra, DON EMILIANO JIMENEZ RUEDA, Alcalde-
Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Fuensanta (Alba-
cete), cuyas circunstancias personales no se reseñan
por comparecer en el ejercicio de su cargo.-----

INTERVIENEN:

a) El Ilustrísimo Señor Don Emigdio de Moya Juan,
por razón de su expresado cargo, en nombre y represen-
tación de la EXCELENTISIMA DIPUTACION PROVINCIAL DE
ALBACETE, cuyo cargo me consta por notoriedad ostenta

HR 0316904

en el día de hoy, estando especialmente facultado para este otorgamiento por acuerdo de la Excm. Diputación, adoptado en sesión extraordinaria celebrada el día 9 de Abril de 1.999, según resulta de certificación expedida por el Secretario General de dicha Diputación, Don Juan Conde Illa, con el visto bueno del Presidente, aquí compareciente, el día 7 de Junio de 1.999, cuyas firmas conozco y considero legítimas, dejándola unida a esta matriz.-----

b) Y Don Emiliano Jiménez Rueda, por razón de su expresado cargo, en nombre y representación del EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE FUENSANTA (Albacete), cuyo cargo me consta por notoriedad ostenta en el día de hoy, estando especialmente facultado para este otorgamiento por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de Febrero de 1.999, según resulta de certificación expedida por el Secretario de dicho Ayuntamiento, Don José Montero Larrey, con el visto bueno del Alcalde, aquí compareciente, el día 13 de Febrero de 1.999, cuyas firmas conozco y considero legítimas, dejándola unida a esta matriz.---

Les CONOZCO y JUZGO, en el concepto en que intervienen, con CAPACIDAD para otorgar esta escritura de CESION GRATUITA, a cuyo fin, -----



EXPONEN:

I.- Que la EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE ALBACE-
TE, es dueña, en pleno dominio, de la siguiente finca
urbana:-----

Edificio sito en la localidad de Fuensanta (Albace-
te), en la Plaza Mayor, número seis, denominado "Villa
Manolita", que ocupa una superficie construída de
seiscientos catorce metros cuadrados, en dos plantas,
distribuídas en diversas habitaciones, con un hall de
entrada, y escalera de acceso por dos tramos. Tiene
una nave adicional a una y dos plantas, de doscientos
metros cuadrados de superficie destinada a habitacio-
nes de servicio, lavadero y cochera. El solar de la
finca total, según el Catastro, tiene una extensión
superficial de mil setecientos setenta y cinco metros
cuadrados, dentro de cuya extensión están incluídas
las edificaciones; y todo su perímetro está cercado
por una verja, dedicándose la parte no edificada a
jardines urbanizados, decorados con fuente, bancos,
pérgolas y paseos. La totalidad de la finca linda: al

HR 0316905

frente, Plaza Mayor; derecha entrando, Paseo de la Libertad, antes Paseo; izquierda, calle de las Huertas; y espalda, Centro Sanitario.-----

TITULO.- La adquirió por donación efectuada por la Mercantil "Explotaciones Mañas Santa Olalla, S.A.", en escritura autorizada por el Notario de Albacete, Don Manuel Sotoca García, el día 2 de Mayo de 1.988, la cual fué modificada, mediante escritura autorizada por el Notario de Albacete, Don Martín-Alfonso Palomino Márquez, el día 17 de Febrero de 1.998.-----

LIMITACIONES.- En la escritura de donación autorizada por el Notario de Albacete, Don Manuel Sotoca García, el día 2 de Mayo de 1.988, se pactó en la estipulación Tercera, lo siguiente:-----

"Que el edificio se destinará a un fin social de ámbito geográfico preferentemente provincial o local.-

Que se conservará y restaurará el edificio manteniendo su estilo arquitectónico, con cargo a la Excma. Diputación.-----

Que en la denominación del edificio figure el nombre inmediatamente después del que exprese el fin al que se asigne, de "MARIA MAÑAS UBACH".-----

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones precedentemente referidas, determinará la revocación



de la donación; todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento de las Entidades Locales."-----

Y en la escritura de modificación de condiciones, autorizada por el Notario de Albacete, Don Martín-Alfonso Palomino Márquez, el día 17 de Febrero de 1.998, se modificó la estipulación Tercera, en la siguiente forma:-----

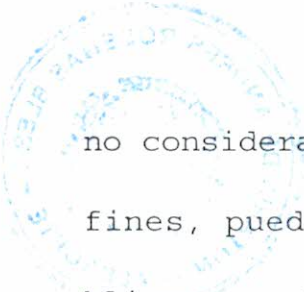
"Se mantiene la obligación de conservar y restaurar el edificio manteniendo su estilo arquitectónico.-----

Se sustituye la obligación de destinar el edificio a un "fin social" por el de "servicios o actividades que satisfagan o atiendan de alguna forma, y sin que tal satisfacción y atención haya de ser gratuita, necesidades sociales o generales o de interés público.--

Se limite temporalmente el cumplimiento de los fines anteriormente señalados. En lugar de ser de carácter indefinido, se establece un mínimo de quince años.----

La posibilidad --con el consiguiente otorgamiento de facultad de autorización-- de que si la Diputación

HR 0316906



no considera posible o adecuado el cumplimiento de los fines, pueda ceder el inmueble a otras entidades públicas o privadas, con los mismos condicionamientos".-

REGISTRO.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de La Roda en el tomo 1.101, libro 29 de Fuensanta, folio 61, finca 512, inscripciones 8ª y 9ª.-----

CARGAS.- Manifiesta el Iltmo. Sr. Don Emigdio de Moya Juan, según interviene, y así resulta del título de adquisición antes expresado, que salvo las condiciones antes expresadas, la finca descrita está libre de cargas, gravámenes y limitaciones.-----

Y yo, el Notario, advierto a los comparecientes que prevalece sobre la manifestación antes dicha, la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad de la copia autorizada de esta escritura.-----

ESTADO POSESORIO.- Manifiesta el Iltmo. Sr. Don Emigdio de Moya Juan, según interviene, que la finca descrita no está arrendada.-----

CATASTRO.- Los comparecientes me exhiben el recibo de contribución de la finca objeto de esta escritura, cuyo número de referencia catastral es 0547903WJ8404N0001GF, del cual obtengo fotocopia en un folio de papel timbrado exclusivo para documentos no-



tariales, de la serie 2W., número 4886471, que dejo incorporado a esta matriz, manifestando los comparecientes que aunque en dicho recibo figura como objeto tributario Libertad 1, en realidad dicha finca tiene su entrada por la Plaza Mayor, número seis, figurando Libertad 1 por hacer esquina con Plaza Mayor, número seis, siendo la misma finca.-----

II.- Que la Excelentísima Diputación Provincial de Albacete, en sesión extraordinaria celebrada el día 9 de Abril de 1.999, y previo dictámen favorable de la Comisión Informativa de Economía, Hacienda y Patrimonio, acordó ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Fuensanta (Albacete) la finca descrita en el apartado expositivo anterior, con la misma finalidad por la que dicha Diputación adquirió dicha finca y que se ha indicado en dicho apartado, cuya cesión fué publicada en el E.O.P. n° 30, de fecha 10 de Marzo de 1.999, habiendo tomado conocimiento de dicha cesión la Dirección General de Administración Local de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, con fecha 27 de

HR 0316907

Mayo de 1.999.-----

Y que en sesión ordinaria del Ayuntamiento Pleno de Fuensanta (Albacete), celebrada el día 27 de Febrero de 1.999, acordó aceptar la cesión del inmueble descrito en esta escritura por la Excm. Diputación Provincial de Albacete, destinándolo a fines sociales, culturales, de esparcimiento deportivo y de recreo.---

Así resulta de las certificaciones indicadas en la intervención de esta escritura, incorporadas a la presente escritura.-----

III.- Que llevan a efecto la presente escritura, con arreglo a las siguientes-----

ESTIPULACIONES:

PRIMERA.- LA EXCELENTISIMA DIPUTACION PROVINCIAL DE ALBACETE, representada en este acto por Don Emigdio de Moya Juan, CEDE GRATUITAMENTE al EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE FUENSANTA (Albacete), que ACEPTA, representado en este acto por Don Emiliano Jiménez Rueda, la finca descrita en la parte expositiva de esta escritura, en pleno dominio, con cuantos derechos y accesiones le correspondan, libre de cargas, salvo las limitaciones que después se indicarán, libre de arrendatarios y al corriente en el pago de contribuciones e impuestos.-----



SEGUNDA.- A los efectos oportunos se hace constar que el valor de la finca cedida es el de CUARENTA MILLONES QUINIENTAS OCHO MIL PESETAS, equivalente a 243.457'98 euros.-----

TERCERA.- La cesión que se efectúa por la presente escritura queda sujeta a las limitaciones y condiciones expresadas en las escrituras de donación y de modificación de condiciones indicadas en el epígrafe "Título", que han sido transcritas en la parte expositiva de esta escritura, y que en evitación de repeticiones inútiles se dan en este lugar íntegramente por reproducidas.-----

DECLARACION FISCAL:

Los comparecientes, en el concepto en que intervienen, SOLICITAN las exenciones fiscales correspondientes a la cesión formalizada en esta escritura.-----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION:

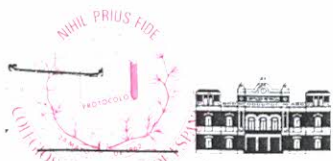
Hago las reservas y advertencias legales pertinentes, entre ellas las de índole fiscal.-----

Leo esta escritura íntegramente y en alta voz a los

comparecientes, advertidos de su derecho a hacerlo por sí, del que no usan, y enterados de su contenido, la otorgan y firman conmigo, el Notario.-----

DOY FE: De todo lo contenido en esta escritura, extendida en cinco folios de papel del timbre del estado exclusivo para documentos notariales, de la serie 2W, números 4887031 y los cuatro siguientes correlativos por su orden.- **Siguen las firmas.**-----

--



DIPUTACIÓN DE ALBACETE

Registro Entidades Locales nº 0202000



D. JUAN CONDE ILLA, LICENCIADO EN DERECHO Y EN CIENCIAS POLITICAS, SECRETARIO GENERAL DE LA EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE ALBACETE.

CERTIFICO: Que la Excma. Diputación Provincial en sesión extraordinaria celebrada el día 9 de Abril de 1.999, ha adoptado, entre otros, el siguiente acuerdo:

“11.- ACTUACIONES RELATIVAS DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE FUENSANTA DE LA FINCA PROPIEDAD DE ESTA DIPUTACIÓN SITA EN DICHO MUNICIPIO Y DENOMINADA “VILLA MANOLITA”.- Vistas actuaciones evacuadas en el expediente en epígrafe mencionado, instruido con motivo de acuerdo de esta Corporación plenaria de fecha 2 de Febrero de 1.999 -acuerdo adoptado previo dictamen favorable de la Comisión Informativa de Economía, Hacienda y Patrimonio-, actuaciones en las que figura:

- Acuerdo plenario del Ayuntamiento de Fuensanta (Albacete) por el que se acepta la cesión de dicha finca, y se determina el destino de la misma (fines sociales, culturales, de esparcimiento deportivo y de recreo, tanto para la juventud, tercera edad, como resto de población).

- Certificación del Secretario de la Corporación de que los terrenos objeto de cesión están incluidos en el Inventario de Bienes Inmuebles de esta Diputación, y tienen la calificación jurídica de patrimoniales, de propios.

- Certificación del Registro de Propiedad de La Roda, acreditativa de que la finca de que se trata está inscrita a nombre de Diputación en dicho Registro.

- Informe de la Intervención de Fondos Provinciales, en el que se señala que no existen deudas pendientes de liquidación con cargo al Presupuesto y origen en los bienes citados, por lo que puede procederse a continuar con las actuaciones oportunas para la cesión mencionada.

- Informe del Servicio de Arquitectura, Conservación y Mantenimiento en el que se señala que los bienes objeto de cesión no son necesarios para esta Administración, ni es previsible que lo sean en los diez años inmediatos, afectándole únicamente las ordenanzas y normas urbanísticas y edificatorias de las Normas Subsidiarias o Delimitación del Suelo vigente.

- Exposición al público de las actuaciones por plazo de 15 días hábiles.

Y estimando la Corporación que se han evacuado los trámites y unidos los documentos que resultan más fundamentales de los exigidos por la normativa vigente, y que, según resulta de las actuaciones o se aprecia por esta Corporación, no se han producido reclamaciones en el plazo de

HR 0316009



DIPUTACIÓN DE ALBACETE

Registro Entidades Locales nº 0202000

exposición pública del expediente, que el inmueble está considerado como bien patrimonial o de propio, que los fines que se persiguen con la cesión son de interés público y beneficiarán a los habitantes de la provincia, y que el inmueble no se precisa por esta Entidad; y considerando lo establecido en los artículos 47-3-LL) de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y 109, 110 y 111 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; la Corporación con el quórum de la mayoría absoluta legal del número de miembros, en votación ordinaria, y por unanimidad, acuerda:

Primero.- Decidir definitivamente la cesión gratuita al Ayuntamiento de Fuensanta (Albacete) del pleno dominio de la finca que seguidamente se describe.

Descripción de la finca

Edificio sito en la localidad de Fuensanta (Albacete), en la Plaza Mayor de la misma, y denominado "Villa Manolita".

El edificio constituye la finca 1.1.13 del Inventario de Inmuebles de esta Diputación, figurando inscrita en el Registro de la Propiedad de la Roda a nombre de Diputación de Albacete al tomo 1.101, libro 29, folio 61, finca 512, inscripción 8ª.

Segundo.- Señalar como condiciones de la cesión las que resultan del título por el cual Diputación adquirió dicha finca, así como de la normativa vigente de aplicación.

Tercero.- Dar cuenta de la mencionada cesión a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Cuarto.- Autorizar a la Presidencia de esta Corporación para formalizar la correspondiente escritura pública".

Y para que conste y surta sus efectos reglamentarios, expido la presente certificación de orden y con el visto bueno del Ilmo. Sr. Presidente, en Albacete a siete de junio de mil novecientos noventa y nueve.

Visto Bueno,
EL PRESIDENTE,



EXCMO. AYUNTAMIENTO

02637 FUENSANTA (Albacete)

DON JOSE MONTERO LARREY, SECRETARIO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FUENSANTA, DEL QUE ES ALCALDE PRESIDENTE DON EMILIANO JIMENEZ RUEDA.

C E R T I F I C O :

Que en sesión ordinaria celebrada por este Ayuntamiento Pleno el pasado día Veintisiete Febrero de mil novecientos noventa y nueve, entre otros acuerdos se adoptó el siguiente:

3.- Aceptación de la Excma. Diputación Provincial de Albacete, de la cesión de la casa "Villa Manolita".

Por el Sr. Secretario se dio lectura de los escritos recibidos de la Excma. Diputación Provincial de Albacete, por el que nos comunican el acuerdo adoptado en sesión celebrada el día 2 de Febrero, sobre la Cesión al Ayuntamiento de Fuensanta de la Finca Propiedad de la Excma. Diputación, sita en Fuensanta, denominada "Villa Manolita".

Por todo lo cual y tras el oportuno debate en relación con el tema; por unanimidad de los presentes se adoptan los siguientes acuerdos:

Primero.- Aceptar la cesión de dicho inmueble " Villa Manolita".

Segundo.- Destinar la misma a fines sociales, culturales, de esparcimiento deportivo y de recreo, tanto para la juventud, tercera edad como resto de la población.

Tercero.- Delegar en la persona del Sr. Alcalde para que lleve a cabo cuantas gestiones sean necesarias ante la Excma. Diputación Provincial de Albacete, hasta la obtención definitiva de dicho inmueble por parte de este Ayuntamiento.

Y para que así conste y surta efectos, se expide la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde en Fuensanta a Trece de Febrero de mil novecientos noventa y nueve.

vº. Bº.

El Alcalde

HR 0316910



ORGANISMO AUTONOMO PROVINCIAL DE GESTION TRIBUTARIA
Diputación de Albacete

PERIODO DE PAGO 0335 17-06-1999 19-04-99 al 18-06-99		EMISORA 818-00 REFERENCIA 9 02 000 0 7991000383 89		IDENTIFICACION 001 99 01		TOTAL A INGRESAR 45.818	
ORGANISMO AYUNTAMIENTO DE FUENSBANTA		CONCEPTO TRIBUTARIO I.B.I. NAT. URBANA		PERIODO ANUAL		EJERCICIO ID. RECIBO 99 03201991	
OBJETO TRIBUTARIO LIBERTAD 1 TODOS		NUMERO RECIBO 000010249532 R					
FECHA DE ALTA REF. CATASTRAL VALOR CATASTRAL BASE LIQUIDABLE		1990 0547903WJ8404N0001GF 11.454.483 11.454.483		TIPO GRAVAMEN CUOTA BONIFICACION FECHA CADUCIDAD		00,400 45.818 000 00-0000	
<input type="checkbox"/> C. Cuenta <input type="checkbox"/> E. Reservas <input type="checkbox"/> E. Diferidos <input type="checkbox"/> E. Diferidos de liquidación <input type="checkbox"/> E. Diferidos de liquidación		<input type="checkbox"/> Domiciliación <input type="checkbox"/> Domiciliación		<input type="checkbox"/> Domiciliación <input type="checkbox"/> Domiciliación		<input type="checkbox"/> Domiciliación <input type="checkbox"/> Domiciliación	
Este justificante no será válido sin verificación mecánica o firma autorizada.		NIF CONTRIBUTUYENTE 020010020000F		CONTRIBUYENTE DIPUTACION PROVINCIAL ALBACETE PS LIBERTAD 5		Rif. Domiciliación 7991000383	
JUSTIFICANTE DE PAGO **		02001 ALBACETE (ALBACETE)					

JUN 11 1999
 LA OFICINA DE PAGO

NIF GESTORA P5200010F

EJEMPLAR PARA EL CONTRIBUYENTE

ES COPIA SIMPLE

15 ANEXO 6. Certificado de eficiencia energética

CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE EDIFICIOS

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO O DE LA PARTE QUE SE CERTIFICA:

Nombre del edificio	Villa Manolita		
Dirección	Paseo de la Libertad nº1		
Municipio	Fuensanta	Código Postal	02637
Provincia	Albacete	Comunidad Autónoma	Castilla - La Mancha
Zona climática	D3	Año construcción	2000
Normativa vigente (construcción / rehabilitación)	NBE-CT-79		
Referencia/s catastral/es	0547903WJ8404N0001GF		

Tipo de edificio o parte del edificio que se certifica:

<input type="radio"/> Edificio de nueva construcción	<input checked="" type="radio"/> Edificio Existente
<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="radio"/> Vivienda <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> Unifamiliar <input checked="" type="radio"/> Bloque <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> Bloque completo <input checked="" type="radio"/> Vivienda individual <input type="radio"/> Terciario <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> Edificio completo <input type="radio"/> Local 	

DATOS DEL TÉCNICO CERTIFICADOR:

Nombre y Apellidos	Sonia Gómez García	NIF(NIE)	44889579L
Razón social	Universidad Politécnica de Valencia	NIF	xxx
Domicilio	Camino de Vera s/n		
Municipio	Valencia	Código Postal	46005
Provincia	Valencia	Comunidad Autónoma	Comunidad Valenciana
e-mail:	etsie@upv.es	Teléfono	96 387 71 20
Titulación habilitante según normativa vigente	Arquitectura Técnica		
Procedimiento reconocido de calificación energética utilizado y versión:	CEXv2.3		

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA OBTENIDA:

CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE [kWh/m² año]	EMISIONES DE DIÓXIDO DE CARBONO [kgCO ₂ / m² año]
398.7 G	68.1 F

El técnico abajo firmante declara responsablemente que ha realizado la certificación energética del edificio o de la parte que se certifica de acuerdo con el procedimiento establecido por la normativa vigente y que son ciertos los datos que figuran en el presente documento, y sus anexos:

Fecha: 15/06/2017

Firma del técnico certificador

Anexo I. Descripción de las características energéticas del edificio.

Anexo II. Calificación energética del edificio.

Anexo III. Recomendaciones para la mejora de la eficiencia energética.

Anexo IV. Pruebas, comprobaciones e inspecciones realizadas por el técnico certificador.

Registro del Órgano Territorial Competente:

ANEXO I DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS ENERGÉTICAS DEL EDIFICIO

En este apartado se describen las características energéticas del edificio, envolvente térmica, instalaciones, condiciones de funcionamiento y ocupación y demás datos utilizados para obtener la calificación energética del edificio.

1. SUPERFICIE, IMAGEN Y SITUACIÓN

Superficie habitable [m²]	427.98
Imagen del edificio	Plano de situación
	

2. ENVOLVENTE TÉRMICA

Cerramientos opacos

Nombre	Tipo	Superficie [m ²]	Transmitancia [W/m ² ·K]	Modo de obtención
Cubierta inclinada	Cubierta	363.4	2.17	Conocidas
Tapial Fachada Suroeste	Fachada	154.65	2.24	Conocidas
Tapial Fachada Noroeste	Fachada	84.0	2.24	Conocidas
Tapial Fachada Noreste	Fachada	157.74	2.24	Conocidas
Tapial Fachada Sureste	Fachada	102.2	2.24	Conocidas
Mampostería Fachada Suroeste	Fachada	72.29	1.71	Conocidas
Mampostería Fachada Noroeste	Fachada	49.62	1.71	Conocidas
Mampostería Fachada Noreste	Fachada	56.38	1.71	Conocidas
Mampostería Fachada Sureste	Fachada	51.61	1.71	Conocidas
Partición inferior	Partición Interior	312.54	1.20	Por defecto

Huecos y lucernarios

Nombre	Tipo	Superficie [m ²]	Transmitancia [W/m ² ·K]	Factor solar	Modo de obtención. Transmitancia	Modo de obtención. Factor solar
Hueco Fachada Suroeste1	Hueco	3.45	5.00	0.67	Estimado	Estimado
Hueco Fachada Suroeste2	Hueco	20.7	5.00	0.67	Estimado	Estimado
Hueco Fachada Suroeste3	Hueco	9.3	5.00	0.67	Estimado	Estimado
Hueco Fachada Noroeste1	Hueco	7.09	5.00	0.67	Estimado	Estimado
Hueco Fachada Noroeste2	Hueco	3.6	5.00	0.67	Estimado	Estimado
Hueco Fachada Noroeste3	Hueco	3.15	5.00	0.67	Estimado	Estimado
Hueco Fachada Noroeste4	Hueco	2.7	5.00	0.67	Estimado	Estimado

Nombre	Tipo	Superficie [m ²]	Transmitancia [W/m ² ·K]	Factor solar	Modo de obtención. Transmitancia	Modo de obtención. Factor solar
Hueco Fachada Noreste1	Hueco	9.45	5.00	0.67	Estimado	Estimado
Hueco Fachada Noreste2	Hueco	12.6	5.00	0.67	Estimado	Estimado
Hueco Fachada Sureste1	Hueco	27.0	5.00	0.67	Estimado	Estimado

3. INSTALACIONES TÉRMICAS

Generadores de calefacción

Nombre	Tipo	Potencia nominal [kW]	Rendimiento Estacional [%]	Tipo de Energía	Modo de obtención
Calefacción y ACS	Bomba de Calor		130.2	Electricidad	Estimado
TOTALES	Calefacción				

Generadores de refrigeración

Nombre	Tipo	Potencia nominal [kW]	Rendimiento Estacional [%]	Tipo de Energía	Modo de obtención
Sólo refrigeración	Equipo de Rendimiento Constante		273.8	Electricidad	Conocido
Sólo refrigeración 1	Equipo de Rendimiento Constante		273.8	Electricidad	Conocido
Sólo refrigeración 2	Equipo de Rendimiento Constante		273.8	Electricidad	Conocido
TOTALES	Refrigeración				

Instalaciones de Agua Caliente Sanitaria

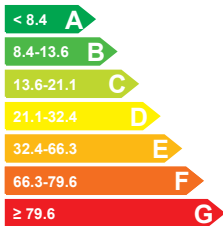
Demanda diaria de ACS a 60° (litros/día)	1120.0
---	--------

Nombre	Tipo	Potencia nominal [kW]	Rendimiento Estacional [%]	Tipo de Energía	Modo de obtención
Calefacción y ACS	Bomba de Calor		227.6	Electricidad	Estimado
TOTALES	ACS				

ANEXO II CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO

Zona climática	D3	Uso	Residencial
----------------	----	-----	-------------

1. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO EN EMISIONES

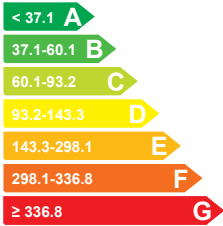
INDICADOR GLOBAL	INDICADORES PARCIALES			
	CALEFACCIÓN		ACS	
	<i>Emisiones calefacción</i> [kgCO ₂ /m ² año]	F	<i>Emisiones ACS</i> [kgCO ₂ /m ² año]	G
	54.97		7.51	
	REFRIGERACIÓN		ILUMINACIÓN	
<i>Emisiones globales</i> [kgCO ₂ /m ² año]	<i>Emisiones refrigeración</i> [kgCO ₂ /m ² año]	E	<i>Emisiones iluminación</i> [kgCO ₂ /m ² año]	-
	5.62		-	

La calificación global del edificio se expresa en términos de dióxido de carbono liberado a la atmósfera como consecuencia del consumo energético del mismo.

	kgCO ₂ /m ² año	kgCO ₂ /año
<i>Emisiones CO₂ por consumo eléctrico</i>	65.32	27953.68
<i>Emisiones CO₂ por otros combustibles</i>	2.79	1192.09

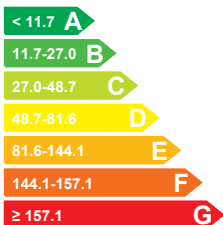
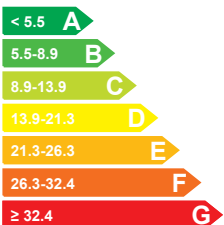
2. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO EN CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE

Por energía primaria no renovable se entiende la energía consumida por el edificio procedente de fuentes no renovables que no ha sufrido ningún proceso de conversión o transformación.

INDICADOR GLOBAL	INDICADORES PARCIALES			
	CALEFACCIÓN		ACS	
	<i>Energía primaria calefacción</i> [kWh/m ² año]	G	<i>Energía primaria ACS</i> [kWh/m ² año]	G
	321.23		44.33	
	REFRIGERACIÓN		ILUMINACIÓN	
<i>Consumo global de energía primaria no renovable</i> [kWh/m ² año]	<i>Energía primaria refrigeración</i> [kWh/m ² año]	G	<i>Energía primaria iluminación</i> [kWh/m ² año]	-
	33.17		-	

3. CALIFICACIÓN PARCIAL DE LA DEMANDA ENERGÉTICA DE CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN

La demanda energética de calefacción y refrigeración es la energía necesaria para mantener las condiciones internas de confort del edificio.

DEMANDA DE CALEFACCIÓN	DEMANDA DE REFRIGERACIÓN
	
215.4 G	37.0 G
<i>Demanda de calefacción</i> [kWh/m ² año]	<i>Demanda de refrigeración</i> [kWh/m ² año]

El indicador global es resultado de la suma de los indicadores parciales más el valor del indicador para consumos auxiliares, si los hubiera (sólo ed. terciarios, ventilación, bombeo, etc...). La energía eléctrica autoconsumida se descuenta únicamente del indicador global, no así de los valores parciales

ANEXO III
RECOMENDACIONES PARA LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA


Apartado no definido

ANEXO IV PRUEBAS, COMPROBACIONES E INSPECCIONES REALIZADAS POR EL TÉCNICO CERTIFICADOR

Se describen a continuación las pruebas, comprobaciones e inspecciones llevadas a cabo por el técnico certificador durante el proceso de toma de datos y de calificación de la eficiencia energética del edificio, con la finalidad de establecer la conformidad de la información de partida contenida en el certificado de eficiencia energética.

Fecha de realización de la visita del técnico certificador	15/06/2017
---	------------

COMENTARIOS DEL TÉCNICO CERTIFICADOR



	IDENTIFICACIÓN		Ref. Catastral	0547903WJ8404N0001GF	Versión informe asociado	15/06/2017
	Id. Mejora		Programa y versión	CEXv2.3	Fecha	26/06/2017

Informe descriptivo de la medida de mejora



DENOMINACIÓN DE LA MEDIDA DE MEJORA
Recomendaciones


DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA DE MEJORA
Características de la medida (modelo de equipos, materiales, parámetros característicos)
Coste estimado de la medida -
Otros datos de interés

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA GLOBAL

CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE [kWh/m ² año]		EMISIONES DE DIÓXIDO DE CARBONO [kgCO ₂ / m ² año]	
	52.39 B		9.72 B

CALIFICACIONES ENERGÉTICAS PARCIALES

DEMANDA DE CALEFACCIÓN [kWh/ m ² año]		DEMANDA DE REFRIGERACIÓN [kWh/m ² año]	
	182.1 G		33.25 G

	IDENTIFICACIÓN			Ref. Catastral	0547903WJ8404N0001GF	Versión informe asociado	15/06/2017
	Id. Mejora			Programa y versión	CEXv2.3	Fecha	26/06/2017


ANÁLISIS TÉCNICO

Indicador	Calefacción		Refrigeración		ACS		Iluminación		Total	
	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original
Consumo Energía final [kWh/m ² año]	94.27	44.1%	16.62	2.1%	18.49	18.5%	-	-%	129.38	37.9%
Consumo Energía primaria no renovable [kWh/m ² año]	18.34	B 94.3%	32.48	F 2.1%	1.57	A 96.5%	-	-%	52.39	B 86.9%
Emisiones de CO2 [kgCO2/m ² año]	3.88	A 92.9%	5.50	E 2.1%	0.33	A 95.6%	-	-%	9.72	B 85.7%
Demanda [kWh/m ² año]	182.10	G 15.5%	33.25	G 10.1%						

ENVOLVENTE TÉRMICA

Cerramientos opacos

Nombre	Tipo	Superficie actual [m ²]	Transmitancia actual [W/m ² K]	Superficie post mejora [m ²]	Transmitancia post mejora [W/m ² K]
Cubierta inclinada	Cubierta	363.40	2.17	363.40	1.04
Tapial Fachada Suroeste	Fachada	154.65	2.24	154.65	2.24
Tapial Fachada Noroeste	Fachada	84.00	2.24	84.00	2.24
Tapial Fachada Noreste	Fachada	157.74	2.24	157.74	2.24
Tapial Fachada Sureste	Fachada	102.20	2.24	102.20	2.24
Mampostería Fachada Suroeste	Fachada	72.29	1.71	72.29	1.71
Mampostería Fachada Noroeste	Fachada	49.62	1.71	49.62	1.71
Mampostería Fachada Noreste	Fachada	56.38	1.71	56.38	1.71
Mampostería Fachada Sureste	Fachada	51.61	1.71	51.61	1.71
Partición inferior	Partición Interior	312.54	1.20	312.54	1.20


	IDENTIFICACIÓN		Ref. Catastral	0547903WJ8404N0001GF	Versión informe asociado	15/06/2017
	Id. Mejora		Programa y versión	CEXv2.3	Fecha	26/06/2017

Generadores de refrigeración

Nombre	Tipo	Potencia nominal	Rendimiento Estacional	Estimación Energía Consumida anual	Tipo post mejora	Potencia nominal post mejora	Rendimiento o estacional post mejora	Estimación Energía Consumida anual Post mejora	Energía anual ahorrada
		[kW]	[%]	[kWh/m²año]		[kW]	[%]	[kWh/m²año]	[kWh/m²año]
Sólo refrigeración	Equipo de Rendimiento Constante		273.8%	-	-	-	-	-	-
Sólo refrigeración 1	Equipo de Rendimiento Constante		273.8%	-	-	-	-	-	-
Sólo refrigeración 2	Equipo de Rendimiento Constante		273.8%	-	-	-	-	-	-
TOTALES		-		-		-		-	-

Instalaciones de Agua Caliente Sanitaria

Nombre	Tipo	Potencia nominal	Rendimiento Estacional	Estimación Energía Consumida anual	Tipo post mejora	Potencia nominal post mejora	Rendimiento o estacional post mejora	Estimación Energía Consumida anual Post mejora	Energía anual ahorrada
		[kW]	[%]	[kWh/m²año]		[kW]	[%]	[kWh/m²año]	[kWh/m²año]
Calefacción y ACS	Bomba de Calor		227.6%	-	Bomba de Calor - Caudal Ref. Variable		279.3%	-	-
TOTALES		-		-		-		-	-

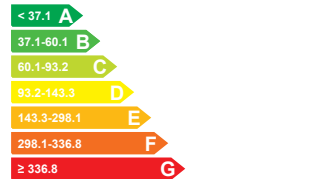

	IDENTIFICACIÓN		Ref. Catastral	0547903WJ8404N0001GF	Versión informe asociado	15/06/2017
	Id. Mejora		Programa y versión	CEXv2.3	Fecha	26/06/2017

Informe descriptivo de la medida de mejora



DENOMINACIÓN DE LA MEDIDA DE MEJORA
Recomendaciones


DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA DE MEJORA
Características de la medida (modelo de equipos, materiales, parámetros característicos)
Coste estimado de la medida -
Otros datos de interés

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA GLOBAL

CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE [kWh/m ² año]		EMISIONES DE DIÓXIDO DE CARBONO [kgCO ₂ / m ² año]	
	44.99 B		8.35 A

CALIFICACIONES ENERGÉTICAS PARCIALES

DEMANDA DE CALEFACCIÓN [kWh/ m ² año]		DEMANDA DE REFRIGERACIÓN [kWh/m ² año]	
	155.43 F		28.42 F

	IDENTIFICACIÓN			Ref. Catastral	0547903WJ8404N0001GF	Versión informe asociado	15/06/2017
	Id. Mejora			Programa y versión	CEXv2.3	Fecha	26/06/2017


ANÁLISIS TÉCNICO

Indicador	Calefacción		Refrigeración		ACS		Iluminación		Total	
	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original
Consumo Energía final [kWh/m ² año]	80.46	52.3%	14.21	16.3%	18.49	18.5%	-	-%	113.16	45.7%
Consumo Energía primaria no renovable [kWh/m ² año]	15.65	A 95.1%	27.77	F 16.3%	1.57	A 96.5%	-	-	44.99	B 88.7%
Emissiones de CO2 [kgCO2/m ² año]	3.31	A 94.0%	4.70	D 16.3%	0.33	A 95.6%	-	-	8.35	A 87.7%
Demanda [kWh/m ² año]	155.4 3	F 27.9%	28.42	F 23.2%						

ENVOLVENTE TÉRMICA

Cerramientos opacos

Nombre	Tipo	Superficie actual [m ²]	Transmitancia actual [W/m ² K]	Superficie post mejora [m ²]	Transmitancia post mejora [W/m ² K]
Cubierta inclinada	Cubierta	363.40	2.17	363.40	1.04
Tapial Fachada Suroeste	Fachada	154.65	2.24	154.65	1.48
Tapial Fachada Noroeste	Fachada	84.00	2.24	84.00	1.48
Tapial Fachada Noreste	Fachada	157.74	2.24	157.74	1.48
Tapial Fachada Sureste	Fachada	102.20	2.24	102.20	1.48
Mampostería Fachada Suroeste	Fachada	72.29	1.71	72.29	1.23
Mampostería Fachada Noroeste	Fachada	49.62	1.71	49.62	1.23
Mampostería Fachada Noreste	Fachada	56.38	1.71	56.38	1.23
Mampostería Fachada Sureste	Fachada	51.61	1.71	51.61	1.23
Partición inferior	Partición Interior	312.54	1.20	312.54	1.20

	IDENTIFICACIÓN		Ref. Catastral	0547903WJ8404N0001GF	Versión informe asociado	15/06/2017
	Id. Mejora		Programa y versión	CEXv2.3	Fecha	26/06/2017

Generadores de refrigeración

Nombre	Tipo	Potencia nominal	Rendimiento Estacional	Estimación Energía Consumida anual	Tipo post mejora	Potencia nominal post mejora	Rendimiento o estacional post mejora	Estimación Energía Consumida anual Post mejora	Energía anual ahorrada
		[kW]	[%]	[kWh/m²año]		[kW]	[%]	[kWh/m²año]	[kWh/m²año]
Sólo refrigeración	Equipo de Rendimiento Constante		273.8%	-	-	-	-	-	-
Sólo refrigeración 1	Equipo de Rendimiento Constante		273.8%	-	-	-	-	-	-
Sólo refrigeración 2	Equipo de Rendimiento Constante		273.8%	-	-	-	-	-	-
TOTALES		-		-		-		-	-

Instalaciones de Agua Caliente Sanitaria

Nombre	Tipo	Potencia nominal	Rendimiento Estacional	Estimación Energía Consumida anual	Tipo post mejora	Potencia nominal post mejora	Rendimiento o estacional post mejora	Estimación Energía Consumida anual Post mejora	Energía anual ahorrada
		[kW]	[%]	[kWh/m²año]		[kW]	[%]	[kWh/m²año]	[kWh/m²año]
Calefacción y ACS	Bomba de Calor		227.6%	-	Bomba de Calor - Caudal Ref. Variable		279.3%	-	-
TOTALES		-		-		-		-	-

16 Bibliografía

PDF

Estudio para la recuperación de la técnica del tapial en la construcción tradicional de la provincia de Albacete de Francisco Javier Castilla Pascual y Paz Núñez Martí.

La técnica del tapial en la construcción tradicional de la provincia de Albacete de Francisco Javier Castilla Pascual.

Paseos de arquitectura por la Ciudad de Albacete, de la Ilustración a la modernidad de Elia Gutiérrez Mozo.

Normalización de la tierra. Norma UNE 41410.

La técnica de rehabilitación: Reforzar las estructuras.

Soluciones constructivas para la realización de viviendas de alta montaña.

Casa Tiburcio en Huesca de María del Carmen Nombela Nombela, José Félix Ocaña López, Laura Segarra Cañamares, Daniel Vázquez Molini y Sebastián Villar Rosales.

Ciudad Lineal por Pedro Navascués Palacio.

Catálogo de elementos constructivos del CTE.

Código Técnico de la Edificación.

LIBROS

Guía de bioconstrucción, sobre materiales y técnicas constructivas saludables y de bajo impacto ambiental de Camilo Rodríguez Lledó.

Tratado general de construcción de Carlos Esselborn. Tomo I y 2.

Castilla-La Mancha: El Modernismo ligado a la arquitectura.

Detalles de arquitectura popular española de J. Claret Rubira.

Teoría e historia de la rehabilitación publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana.

Materiales Orgánicos Maderas de Rafael Capuz Lladró.

La Ciudad Lineal de Arturo Soria de Miguel Ángel Maure Rubio.

La Ciudad Lineal de Madrid de José Ramón Alonso Pereira.

Humedades en la edificación. Control de calidad en la impermeabilización de Luis Aguado Alonso. Editado por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid.

Tratado de rehabilitación. Patología y técnicas de intervención. Fachadas y cubiertas. Editorial Munilla-Ilería.

Páginas Web

www.fuensanta.info

www.villamanolita.es

www.centrocartografico.castillalamancha.es

www1.sedecatastro.gob.es

es.wikipedia.org/wiki/Fuensanta

www.certificadosenergeticos.com/tierra-comprimida-normativa-construir-edificios

www.lacerca.com/noticias/albacete/obras_albergue_juvenil_fuensanta-13259-1.html

www.manhajucar.com

bidicam.castillalamancha.es

Generador de precios CYPE

17 Diario

12/09/16 Visita al Ayuntamiento de Fuensanta para recopilar la normativa por la que se rige el inmueble del presente estudio. Al tener conocimiento de haberse realizado la restauración del inmueble, se pide el proyecto el cual queda pendiente de búsqueda.

16/09/16 Entrevista con José Carrión Munera Sacerdote en el pueblo de Fuensanta, el cual formó parte de la historia de Villa Manolita y con Juan Antonio Mondéjar Jiménez redactor del periódico “El Termino” en dicho municipio, escribió un artículo sobre Don José Mañas Guspi propietario de la casa señorial y el cual la mando construir.

22/09/16 Visita al Archivo Histórico de Albacete sin obtener resultados de información.

23/09/16 Visita al Registro de la Propiedad de La Roda (Albacete) para obtener una nota simple.

25/09/16 Visita al Ayuntamiento de Fuensanta para consultar el proyecto de rehabilitación que se realizó en el año 2000, el proyecto no coincide con lo ejecutado.

30/09/16 Recopilación en busca de información de cada uno de los tomos del periódico “El Termino” del municipio de Fuensanta.

04/10/16 Buscar documentos de interés en hemerotecas y bibliotecas virtuales.

06/10/16 Visita al Archivo Histórico de la Diputación de Albacete obteniendo el inventario general de bienes en el que se describe la finca, algunos documentos relativos a la cesión al ayuntamiento de Fuensanta y la escritura de cesión.

02/11/16 Entrevista con Damián Palencia Salto alcalde de Fuensanta que promovió el proyecto de restauración de la Casa Mañas en albergue rural, proporciona información sobre los procesos de ejecución y materiales utilizados.

03/11/16 Entrevista con Francisco Santa Olalla Mañas nieto de Don José Mañas Guspi, proporciona información sobre la construcción de la vivienda y sobre su familia.

04/11/16 Entrevista con Manuel Pedro Sánchez García nieto del constructor y amigo de Francisco Santa Olalla Mañas, facilita datos sobre como surgió la idea del tipo de construcción.

11/11/16 Entrevista con Pedro José Ríos Jiménez arquitecto que llevo a cabo el proyecto de rehabilitación, proporciona información sobre los procesos de ejecución y materiales utilizados.

05/01/17 Entrevista con Ramón Gómez López dueño de la empresa “Restauraciones Capitel, S.L” encargada de realizar la restauración,

proporciona información sobre los procesos de ejecución y materiales utilizados.

06/01/17 Entrevista con Josefina Barba García empleada en la casa cuando la familia Mañas residía en ella, proporciona información de la distribución original de la vivienda.

06/01/17 Entrevista con Eloy Ruescas González dedicado a la albañilería en el pueblo de Fuensanta, proporciona información de las técnicas de construcción utilizadas en el pueblo, facilitando el análisis de la construcción.

06/01/17 Visita a Pablo Rueda fotógrafo en el periódico del pueblo “El Termino” para pedirle fotos antiguas de la vivienda y fotos durante el proceso de restauración de la misma, se obtuvieron archivos de interés.

03/02/17 Llamada al Ayuntamiento de Fuensanta para pedir ficha urbanística y de catalogación del inmueble el Secretario del ayuntamiento pone en conocimiento que se llame el día 06/02 ya que se encontrará el técnico municipal.

06/02/17 Llamada al Ayuntamiento de Fuensanta y puesta en contacto con el técnico municipal, para ponerle en conocimiento de los datos de interés necesarios.

06/04/17 Visita a las diferentes bibliotecas de la Upv y biblioteca pública en la Calle del Hospital en busca de libros que pudieran ayudar a desarrollar el tema en cuestión.

07/04/17 Elena Royo, arquitecta municipal nos facilita una ficha urbanística y una justificación de la ficha de catalogación, dado que no existe del municipio ni planeamiento ni catálogo de bienes inmuebles.