



UNIVERSITAT
POLITÀCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

CURSO 2015/16

ESTUDIO Y PROPUESTA DE INTERVENCIÓN EN LA CASA DE LOS COBOS DE JUMILLA (MURCIA)

MEMORIA

TRABAJO FINAL DE GRADO
JULIO 2016

AUTOR:

FRANCISCO MOLINA LÓPEZ

TUTOR ACADÉMICO:

Emma Barelles Vicente

Raquel Giménez Ibáñez

(Dpto. de Construcciones Arquitectónicas)

ETS de Ingeniería de Edificación
Universitat Politècnica de València

CURSO 2015/16

TRABAJO FINAL DE GRADO

ESTUDIO Y PROPUESTA DE INTERVENCIÓN EN LA CASA DE LOS COBOS

JULIO 2016

AUTOR:

Francisco Molina López

TUTOR ACADÉMICO:

Emma Barelles Vicente

Raquel Giménez Ibáñez



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN



Resumen

El objetivo de este trabajo final de grado es el de realizar un estudio previo completo de una vivienda catalogada por su interés histórico-artístico de tal forma que podamos comprender su evolución en el tiempo, composición estructural y su situación actual. El inmueble elegido para realizar este estudio es la Casa de los Cobos, en Jumilla (Murcia), una vivienda en situación de ruina ubicada en pleno casco histórico de la localidad y la cual ha sido catalogada con una protección patrimonial. Este edificio data del siglo XVIII y ha sufrido una gran cantidad de reformas y variaciones que han modificado a lo largo de los años su composición. Una vez recopilados todos estos datos podremos pasar a estudiar las lesiones que sufre el edificio, identificar sus causas e intervenir sobre ellas. Todo este proceso tiene como fin proponer una rehabilitación del edificio, elaborando para ello un levantamiento planimétrico de la vivienda sobre los que trazar los mapeos de las lesiones y realizar una propuesta de intervención de la vivienda, devolviendo a sus elementos y sistemas constructivos su funcionalidad y aspecto originales.

Palabras clave:

Intervención, Vivienda, Eclecticismo, Catalogado, Jumilla



Abstract

The purpose of this bachelor's thesis is to make a preliminary study of a building cataloged by its historical and artistic interest so that we can understand their evolution over time, structural composition and its current situation. The building chosen for this study is the Cobo's house in Jumilla (Murcia), a property in a state of ruin located in the historical center of the town, which is cataloged with a heritage protection. This building dates from the XVIII century and has suffered a lot of changes and reforms that have changed over the years its composition. Once compiled all this data we can proceed to study the injuries suffered by the building, identify their causes and intervening on them. All this process is intended to propose a rehabilitation of the building, preparing for it a planimetric survey of the housing on which to draw mapped injuries and make a proposal for housing rehabilitation, returning to its elements and building systems functionality and his original appearance.

Keywords:

Intervention, House, Eclecticism, Cataloged, Jumilla

ACRÓNIMOS UTILIZADOS

- **AYTO:** Ayuntamiento
- **BIC:** Bien de interés cultural
- **BOE:** Boletín Oficial del Estado
- **BORM:** Boletín Oficial de la Región de Murcia
- **CHA:** Conjunto Histórico Artístico
- **ETSIE:** Escuela Técnica Superior de Ingeniería de la Edificación
- **EXCMO:** Excelentísimo
- **MSNM:** Metros Sobre el Nivel del Mar
- **PEPCHA:** Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico
- **PGOU:** Plan General de Ordenación Urbanística
- **PGMO:** Plan General Municipal de Ordenación
- **RD:** Real Decreto
- **TFG:** Trabajo Final de Grado
- **UPV:** Universidad Politécnica de Valencia

INDICE

1. INTRODUCCIÓN	1
1.1. Objetivo y desarrollo del proyecto	2
1.2. Metodología de trabajo	3
1.3. Motivación	5
1.4. Descripción del inmueble	7
1.4.1. Presentación	7
1.4.2. Localización del inmueble.....	13
1.4.3. Situación administrativa	16
2. ESTUDIO DEL EDIFICIO	18
2.1. Estudio histórico	19
2.1.1. Encuadre histórico de la localidad.....	19
2.1.2. Evolución del edificio en el tiempo.....	319
2.2. Estudio urbanístico	39
2.2.1. Ámbito urbanístico municipal.....	39
2.2.2. Grado de protección actual	42
2.3. Valor artístico del inmueble	46
2.3.1. Arquitectura del edificio	46
2.3.2. Elementos singulares.....	67
2.3.3. Elementos decorativos y revestimientos	76

2.4. Estudio constructivo.....	81
2.4.1. Análisis del terreno.....	81
2.4.2. Cimentación.....	83
2.4.3. Estructura vertical.....	84
2.4.4. Estructura horizontal.....	85
2.4.5. Fachada.....	86
2.4.6. Cubiertas.....	87
2.4.7. Sistema de compartimentación.....	89
2.4.8. Revestimientos.....	90
2.4.9. Instalaciones.....	92
2.4.10. Carpinterías y herrajes.....	93
3. PLANOS.....	95
Índice de planos.....	96
4. REPORTAJE FOTOGRÁFICO.....	122
5. ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO.....	128
5.1. Patología que presenta el edificio.....	129
5.1.1. Medidas tomadas hasta la fecha.....	132
5.2. Mapeo de lesiones.....	135
5.3. Tabla de lesiones.....	144
5.4. Fichas de lesiones.....	141

6. PROPUESTA GENERAL DE INTERVENCIÓN.....	170
6.1. Criterio	171
6.2. Propuesta	173
6.2.1. Bodega	173
6.2.2. Planta Baja	174
6.2.3. Primera planta	174
6.2.4. Planta bajo cubierta.....	175
6.2.5. Patios	176
6.2.6. Fachada.....	178
7. CONCLUSIÓN.....	179
8. BIBLIOGRAFÍA.....	183
ANEXOS.....	183



1. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo final de grado se encuadra dentro de la modalidad de proyecto técnico de construcción, y en él se abordará la intervención sobre una vivienda catalogada en el casco urbano de Jumilla (Murcia).

Esta vivienda, como se verá más adelante, se encuentra en un estado de conservación muy precario al haber estado deshabitada durante años y haber sido víctima de allanamientos y vandalismos.

1.1. Objetivo y desarrollo del proyecto

El objetivo del presente trabajo final de grado es el de realizar un estudio histórico y constructivo sobre un edificio catalogado y en situación de ruina, para después elaborar sobre él una propuesta de intervención con el objetivo de rehabilitarlo. Para lograr este fin, se pretende seguir el desarrollo de una serie de hitos que permitan definir el edificio, su problemática y sus posibles soluciones. Estos puntos son los siguientes:

- Estudiar el edificio desde un punto de vista urbanístico, definir su entorno y comprender su evolución a lo largo de la historia.
- Realizar una evaluación artística del inmueble, destacando sus elementos más característicos para después conservarlos y realizar una puesta en valor de los mismos.
- Realizar un estudio arquitectónico y constructivo del inmueble, así como de su situación actual, exponiendo la necesidad de una actuación urgente que evite la situación de ruina total.
- Identificar las lesiones que presenta el edificio, definiendo sus causas.
- Realizar una propuesta de intervención con el fin de eliminar las lesiones del edificio



1.2. Metodología de trabajo

Para la realización de este trabajo se ha establecido una metodología a través de la cual se realizarán las actividades necesarias para alcanzar los objetivos establecidos.

En primer lugar, se ha realizado una serie de consultas con el fin de presentar una idea realista de la situación actual del edificio en el ámbito administrativo y urbanístico. Para ello se ha concertado una entrevista con el director de patrimonio del ayuntamiento de Jumilla, D. Cayetano Herrero y con el jefe de la oficina técnica de obras, D. Juan Simón.

Así mismo, se ha contactado con la dirección general de patrimonio de la consejería de cultura de la Región de Murcia, donde nos han facilitan las fichas y documentos relativos a la catalogación del inmueble.¹ Posteriormente se realiza una visita a la vivienda, para realizar una serie de fotografías y croquis con los que constatar su estado actual, identificar sus elementos principales y característicos y comenzar a elaborar la puesta a escala de la vivienda.

Además, se han realizado una serie de visitas a viviendas similares del municipio con el fin de hallar características comunes que las identifiquen y se ha elaborado un estudio histórico del inmueble, para lo cual se han realizado una serie de visitas al archivo municipal y a diversos historiadores de Jumilla.

¹ Estos documentos se encuentran en los anexos nº II y III del presente proyecto

Una vez recopilados los datos necesarios y habiendo realizado las inspecciones necesarias y la puesta a escala de la vivienda se procederá a realizar el estudio del edificio y posteriormente el análisis de las lesiones que presenta, enunciando sus causas, intervenciones propuestas y demás anotaciones.

Por último, se ha elaborado una propuesta general de intervención con su plan de trabajo que logre devolver a la vivienda su aspecto y funcionalidad original.



Fot. 1. Vista de la vivienda

1.3. Motivación

La motivación principal que me ha impulsado a realizar este estudio y propuesta de rehabilitación sobre la llamada “Casa de los Cobos” es la evolución de un escenario jurídico y administrativo propicio para realizar las intervenciones necesarias para la rehabilitación de la vivienda.

Este escenario surge, en primer lugar, de un largo proceso que enfrenta a los actuales propietarios de la vivienda y a la consejería de cultura por la declaración del edificio como ruina total e inminente y posterior demolición. Este proceso, que se detallará más adelante y que se resolvió por sentencia del tribunal supremo, resultó a favor de la comunidad autónoma. Esta dictó orden de ejecución inminente en enero de 2016, haciendo evidente la necesidad de una intervención urgente en la vivienda, tal y como se propone en el presente proyecto.

*“En consecuencia, cumplidos los requisitos del procedimiento establecido en el artículo 36.1 de la Ley 4/2007 de Patrimonio Cultural de la Región de Murcia [...], **se ordena** a la propiedad que ejecute, dada la urgencia de las mismas, las obras de estabilización contempladas en dicho proyecto en el plazo de un mes a contar desde la recepción del presente escrito.”²*

² Comunicación a los propietarios por parte de la Dirección General de Bienes Culturales. N.ref.: CCP/DGBC/SPH

En cuanto a la situación administrativa, desde el año 2008 se viene desarrollando en el municipio de Jumilla el plan especial de protección del conjunto histórico artístico (PEPCHA). Este plan, el cual se espera que sea aprobado a lo largo del presente año recoge la presente vivienda, regulando su grado de protección, actuaciones permitidas, elementos admisibles y enunciando una serie de medidas que protejan el casco histórico de la ciudad y los distintos subconjuntos que lo forman de posibles impactos visuales en su entorno, proponiendo un canon que acompañe las fachadas de los inmuebles de la zona. Con motivo de la redacción del plan de protección, se expone el objetivo final del mismo que busca el PEPCHA y el resultado estético que busca. Con el presente proyecto se proyectará una solución que permita que el edificio respete el entorno y se adapte al futuro plan como ya lo han hecho varias de las viviendas que lo rodean.

Por último, se ha lanzado un plan mediante el ayuntamiento y la comunidad autónoma por el cual se anuncian subvenciones a la rehabilitación y restauración de viviendas. Este plan proporciona una ayuda económica a los propietarios, propiciando así una mayor predisposición a acometer las intervenciones necesarias para su rehabilitación.

Todos estos factores, los cuales favorecen o implican una actuación inmediata han motivado el objeto del presente estudio: Una intervención sobre la vivienda que permita su rehabilitación y la adecue a la normativa y la integre en el entorno histórico-artístico al cual pertenece.

1.4. Descripción del inmueble

1.4.1. Presentación

El inmueble objeto de estudio en el presente proyecto será la llamada “Casa de los Cobos”, una vivienda hoy en día deshabitada y la cual presente un estado de conservación crítico. Está situada en el casco antiguo del municipio de Jumilla (Murcia), más concretamente en la plaza de la Constitución, coincidiendo con el encuentro de esta con la calle de la Labor, formando junto al resto de edificaciones que componen este espacio un conjunto patrimonial catalogado.



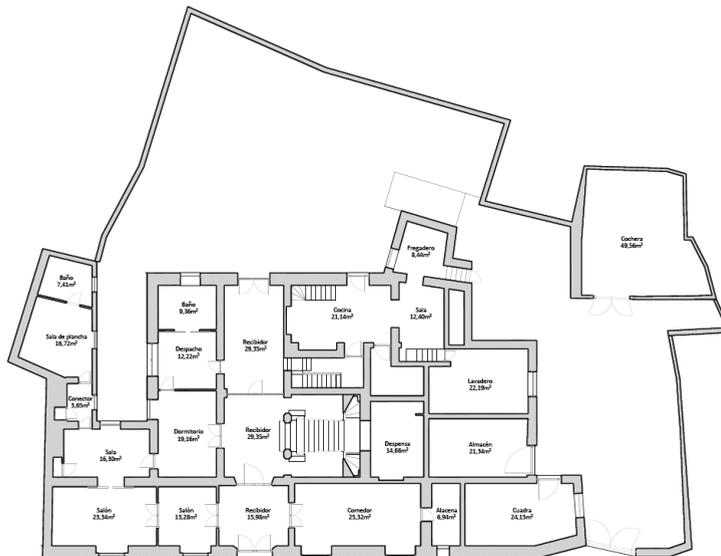
Fot. 2 Vista frontal de la vivienda

Por sí misma la vivienda cuenta con una protección patrimonial propia, catalogada por la dirección de patrimonio de la comunidad autónoma de Murcia con un grado de protección 2³.

³ N° de catálogo 22018 en el inventario de patrimonio de la Región de Murcia.

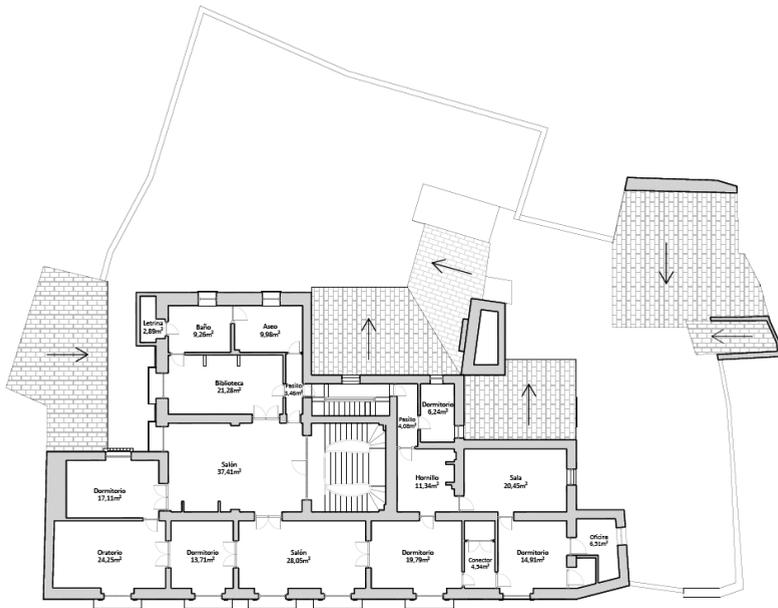
El inmueble fue construido alrededor del año 1735 (1880 según catastro) sobre una vivienda anterior de la misma familia. El edificio posee una superficie construida de 991m² sobre un solar de 1166m². El conjunto constructivo está integrado por la edificación principal, un jardín, una pequeña construcción independiente donde se encuentran las cocheras, el gallinero y el palomar y un patio donde recae esta construcción, las cuadras, corrales, lavaderos y estancias de servicio, con un postigo independiente a la calle de la Labor.

La edificación principal se compone de tres plantas y una bodega. La planta baja, donde se encuentran el recibidor, el dormitorio principal, despacho, salones, cocina, comedor principal, comedor de servicio y otras estancias de trabajo.



Plano I. Distribución planta baja

La primera planta, o planta noble, destinada a dormitorios, biblioteca, salón y oratorio. También se encuentran letrinas y dormitorios del servicio, así como una pequeña cocina.



Plano II. Distribución primera planta

Por último, la segunda planta está destinada, al igual que la bodega sirven como espacio de almacenamiento.

Existen tres núcleos de comunicación vertical que conectan las distintas plantas de la vivienda:

- La escalera principal, de estilo imperial, que conecta la planta baja con la primera planta.
- La escalera de servicio, que conecta todas las plantas a excepción de la bodega y que suele estar oculta o tras puertas falseadas.
- La escalera de la bodega, a la cual se accede a través de la cocina.

Su fachada principal está orientada hacia el Este, y discurre a lo largo de la calle de la Labor y de la plaza de la Constitución en una longitud de 32,4m y la altura media de cornisa a lo largo de toda esta fachada es de 10,86m⁴

Así mismo en esta fachada presenta elaboradas rejerías, balcones, cornisas y elementos ornamentales algunos de los cuales fueron eliminados por riesgo a que se desprendieran.



Plano III. Fachada principal

⁴ Media calculada entre 4 mediciones tomadas cada 4m en la fachada

A fin de recopilar y conjugar los datos y características de la presente vivienda se ha elaborado una tabla donde se recogen los datos generales de la misma:

Tabla 1. Datos de la vivienda

Casa de los Cobos			
Dirección	Plaza de la Constitución nº2		
Ref. Catastral	5600208XH4650B0001YP		
Datos Generales			
Sup. Solar	911m ²	Edad (Catastro)	1880
Sup. Construida	1166m ²	Habitado	No
Volumen/Usos			
Altura en fachada	Pb+II	Altura de cornisa	10,86m
Edificabilidad	1,18 m ² t/m2s	Uso principal	Vivienda
Patios	Si	Sótano/Bodega	Si
Protección/Conservación			
Categoría	BCR	Grado de protección	2
Estado de conservación	Malo	Nº de catalogo	22018
Elementos impropios	Farolas, Cables, señal de tráfico, centro de transformación (en desuso)		

(Ministerio de hacienda y administraciones públicas, 2016)



Volumen 2. Fachada principal



Volumen 1. Patio posterior

1.4.2. Localización del inmueble

La “Casa de los Cobos” está situada en la localidad de Jumilla (Murcia), un municipio de la comarca del altiplano conocido fundamentalmente por sus vinos. Jumilla posee una amplia oferta cultural y su situación económica se ha visto impulsada en los últimos años debido a un impulso en el sector turístico mediante la promoción de la denominación de origen vinícola y de su patrimonio cultural.

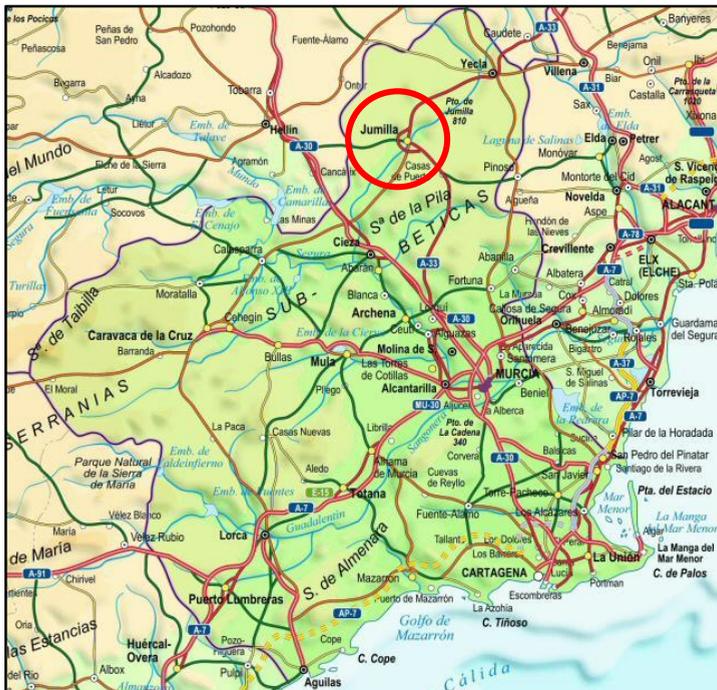


Imagen 1. Localización de Jumilla dentro de la Región de Murcia

El edificio objeto de estudio está situado en una céntrica zona de Jumilla, la Plaza de la constitución nº 2, también conocida como Jardín de las ranas debido a las ranas que decoran una fuente en el centro de la misma. Esta plaza es uno de los núcleos principales del casco histórico de la localidad y en ella se encuentra el museo etnológico de la ciudad, la junta central de hermandades de la Semana Santa jumillana y numerosas casas de interés cultural, como la “Casa de los Pérez de los Cobos”, de la misma familia que la “Casa de los Cobos” sobre la que trata este estudio.

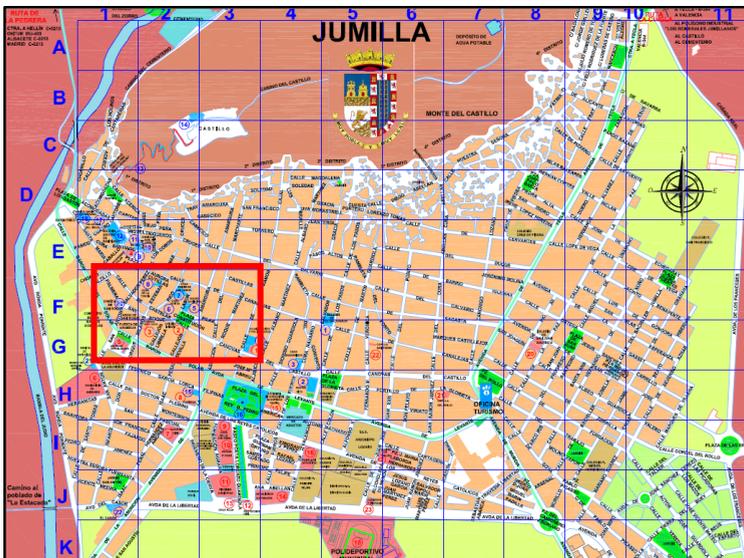


Imagen 2. Localización de la vivienda dentro del casco urbano

1.4.3. Situación administrativa

A día de hoy, la vivienda es una propiedad privada de la familia Molina Pérez de los Cobos, sobre la cual pesa un requerimiento oficial por parte de la consejería de la comunidad autónoma de Murcia y de su dirección de patrimonio de realizar una actuación urgente a fin de rehabilitar el inmueble.

Esta situación es debida a la protección patrimonial que tiene la casa, la cual le es dada por dos niveles distintos. En primer lugar, la vivienda cuenta con una protección parcial de grado 2, la cual abarca tanto la fachada como los elementos singulares de su interior (escalera principal, comedor, etc...).

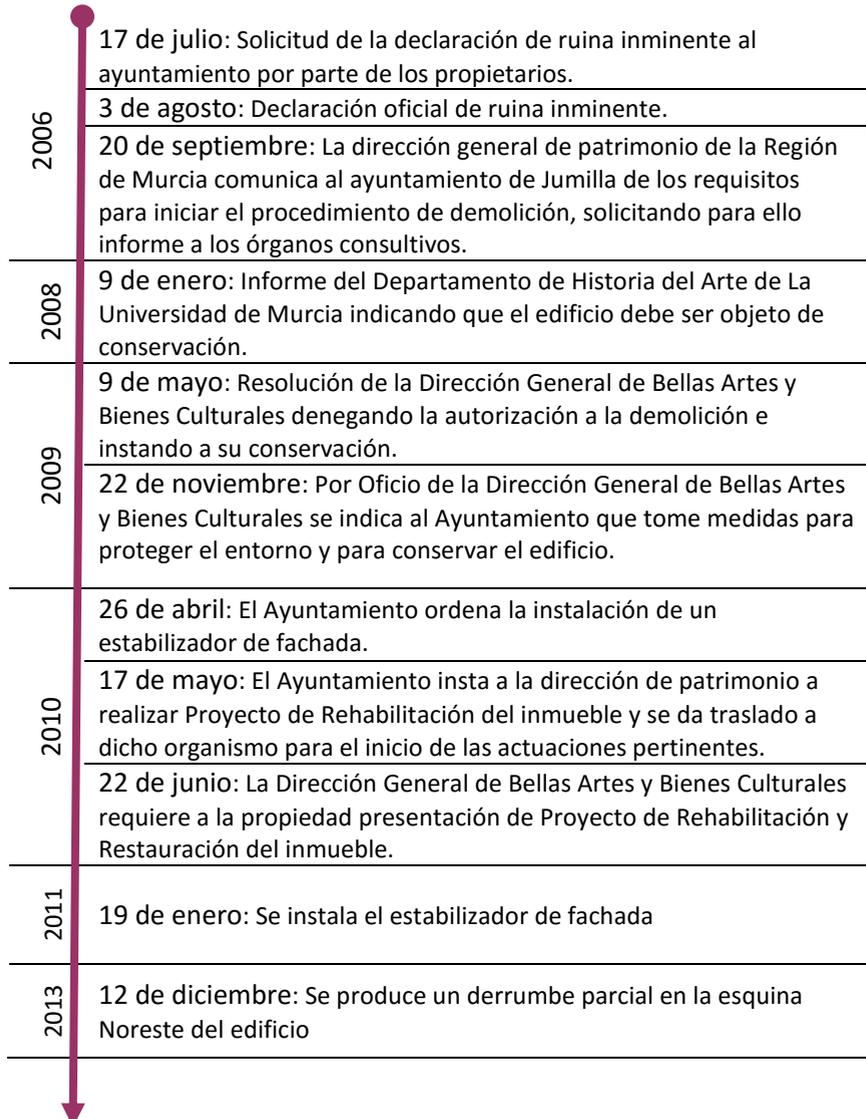
En otro nivel, el inmueble está incluido en el casco antiguo de la localidad, el cual está considerado conjunto histórico artístico según R.D. 3382/1981, del 27 de noviembre.

Por tanto, esta obra tendrá que considerar las directrices dadas por la consejería y por la Ley 16/1985 de 25 de junio de Patrimonio.



Fot. 3. Decoración de la escalera principal

Cronología del expediente administrativo





2. ESTUDIO DEL EDIFICIO



En el presente apartado se realizará un estudio completo del edificio a fin de comprender su situación urbanística y constructiva, así como su valor histórico y arquitectónico.

También se situará al edificio dentro del contexto histórico de Jumilla, describiendo su entorno y encuadrándolo dentro de la arquitectura tradicional del municipio.

Todo este proceso aportará toda la información necesaria sobre la cual basarse a la hora de decidir y proceder a la intervención de la vivienda.

2.1. Estudio histórico

2.1.1. Encuadre histórico de la localidad

El municipio de Jumilla se encuentra en la región murciana del altiplano, en una gran meseta a 510 msnm⁶ que comparte con la vecina localidad de Yecla.

Jumilla cuenta con una población cercana a los 26.000 habitantes⁷, y su término municipal es uno de los mayores de España, ocupando el décimo puesto en la tabla con 969km² de superficie⁸.

⁶ Metros sobre el nivel del mar.

⁷ Estadísticas territoriales 2015 del instituto nacional de estadística (INE).

⁸ Datos del registro de entidades locales publicados por el ministerio de hacienda y administraciones públicas (01 de Enero de 2014).

La topografía del terreno es fundamentalmente plana, de suelos calizos, alternándose en algunas ocasiones con formaciones montañosas de diferentes magnitudes, destacando la sierra de “el Carche”⁹.

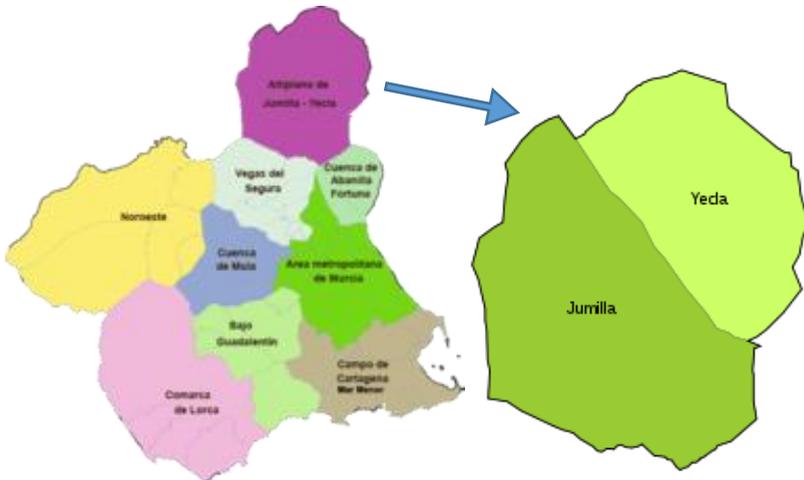


Imagen 4. Comarcas de la región de Murcia

El clima de esta localidad es el mediterráneo continental. A lo largo del año pueden alcanzarse máximas absolutas de 40°C en el mes de julio y mínimas absolutas de -7,1°C en enero, lo que crea enormes contrastes térmicos, a lo que se le suma la existencia de riesgo por heladas durante seis meses del año¹⁰.

⁹ Pico de la “Madama” (1.372 msnm)

¹⁰ Estación meteorológica del Carche. Datos 2015. (Asociación Meteorológica del Sureste, 2016)

Unas de las principales características de Jumilla es la inexistencia de cauces de agua permanentes, a pesar de su extensa superficie. Sin embargo, esto se sule debido a la gran cantidad de acuíferos subterráneos.

Económicamente, la agricultura es el sector predominante en esta comarca, destacando los cultivos de secano como el olivo, la vid, el almendro, etc... Es necesario resaltar llegado este punto la importancia de dos activos agrícolas de gran importancia para jumilla: Las denominaciones de origen de la pera y del vino, las cuales son uno de los principales sustentos de la localidad y dinamizadores de su actividad económica.



Imagen 5. Cultivos de vid

Las primeras evidencias que constatan la existencia de un asentamiento humano en el término de jumilla datan de la era del paleolítico inferior¹¹ y se encuentran en el yacimiento descubierto en un antiguo afloramiento de agua llamado “El Cerco” o “Fuente de la Villa”, a escasos 4km de la actual Jumilla.

¹¹ 450.000 años a.c.

Desde ese periodo se suceden en el tiempo diferentes asentamientos que han sido descubiertos en el término municipal de la localidad, destacando también los yacimientos y pinturas rupestres que se hayan en el llamado “Abrigo del buen aire”, situadas a 7km al norte de Jumilla en una serie de cuevas y abrigos que albergan las escenificaciones. En estas pinturas aparecen representados ciervos, caballos, asnos, cabras monteras y toros.



Imagen 6. Estela funeraria hallada en el yacimiento ibero de Coimbra del barranco ancho.

Pero es en la edad de bronce cuando se funda el principal poblado del municipio, Coimbra del barranco ancho, situado en la sierra de Santa Ana, a 7km al sur de Jumilla. Los pobladores de este asentamiento se sirvieron de las colinas circundantes para establecer puesto de vigilancia y defensa. Una de esas colinas es el actual “Cerro del Castillo”, en cuyas faldas se asienta actualmente Jumilla. Sobre este cerro se creó una posición fortificada que abarcaba un gran campo de visión, ya que el cerro se alza en el centro de una llanura.

Con la llegada de los romanos a la península, la población ibera es sometida y comienza un asentamiento de los colonos romanos en el valle existente entre el cerro del castillo y la sierra de Santa Ana. De este periodo nos han llegado vestigios como la “villa de los Cipreses” o “El Casón” considerado monumento nacional desde 1931 y uno de los monumentos funerarios romanos mejor conservado de la geografía nacional¹². Tras su llegada, son los romanos los que realizan una primera fortificación del cerro, creando una muralla perimetral, de la cual se conserva hoy en día un fragmento.

Pero es en el año 713, cuando el ejército musulmán llega a la comarca cuando se construye el castillo y se forma a intramuros de sus defensas una población que recibió el nombre de *Ĝumalla*, germen del actual núcleo de población y que fue incluida dentro de la taifa árabe de Murcia. Esta situación perduró hasta el siglo XIII cuando el emir de la taifa, Abenhud, presionado por los reinos cristianos desde el Norte y por las taifas rivales por el Sur, pacta en 1241 con Fernando III de Castilla convirtiéndose así Murcia en un reino cristiano.



Imagen 7. Castillo de Jumilla

¹² (Excmo. Ayuntamiento de Jumilla, 2015)

Más tarde, Jumilla pasaría a formar parte de la corona de Aragón en 1288. Tras esta conquista, Jumilla pasa a ser una ciudad fronteriza entre Castilla y Aragón, quien nombra como señor a Pedro Maza de Lizana, de carácter rígido y estricto. La población, en vista de la actitud de Maza de Lizana pide auxilio al rey de Castilla, Pedro I, quien encarga a su hermanastro el infante D. Fadrique la conquista de la fortaleza. El 27 de abril de 1357 el infante toma el castillo acompañado de ochenta caballeros nobles los cuales se asentaron y poblaron la ya Villa de Jumilla, habiéndole concedido este título, así como sus armas heráldicas Pedro primero tras su conquista.

Uno de estos ochenta caballeros que se asentó en Jumilla tras la conquista fue D. Alonso Pérez de los Cobos, caballero de la espuela dorada y que fue nombrado alcaide del castillo de Jumilla.



Fot. 4. Escudo del linaje de los Pérez de los Cobos

Es este linaje el que ocupa un papel protagonista en este estudio, al ser uno de los más prolíficos de la historia de Jumilla, y contribuir en su enriquecimiento cultural, histórico y arquitectónico. En este último aspecto destacan la cantidad de casas, fincas, ermitas y demás edificaciones realizadas bajo su blasón.

Destacan de entre ellas la casa solariega del linaje, construida por Francisco Pérez de los Cobos “El Rico” en el siglo XVII y declarada hoy en día Bien de Interés Cultural¹³. Dicha casa ha alcanzado nuestros días en un estado de conservación precario, conservándose sin embargo su fachada con rejas castellanas rematadas con tejadillo y escudo heráldico de la familia.



Fot. 5. Casa solariega de los Perez de los Cobos

¹³ Publicado en el BORM nº 280 del 03/12/98

De la misma forma destaca también el panteón familiar, y numerosas casas en todo el casco urbano que aún hoy muestran el blasón de los Pérez de los Cobos.

Una de estas casas, pese a no conservar el escudo heráldico, es la “Casa de los Cobos” objeto central del presente proyecto, y que se examinarán en el siguiente apartado.

Tras la conquista por parte del reino de castilla, su nuevo estatus de Villa y el asentamiento de los ochenta caballeros nobles, Jumilla prosperó desarrollándose y expandiéndose fuera de las murallas del castillo y ocupando la ladera del cerro. Este crecimiento se impulsó tras el año 1445 cuando la población pasa a incorporarse en el señorío de los marqueses de Villena.



Imagen 8. Escudo del marqués de Villena

También produce un gran impacto en la villa la visita del dominico San Vicente Ferrer, que predico en Jumilla alrededor de 1411, propulsando la semana santa, que se lleva celebrando en Jumilla desde su visita.

También con su visita también se propulsan las construcciones religiosas, como la Iglesia de Santa María del Arrabal (de la que hoy en día solo se conserva el campanario y parte de su fachada) y dando pie a los tramites de construcción de una iglesia dedicada a Santiago, de estilo gótico, que hoy persiste como Iglesia mayor de Santiago.



Fot. 6. Iglesia de Santiago y Antiguo Concejo

Como testigo de la expansión de la población en la ladera del cerro del castillo existe, ubicado en la plaza de Arriba el antiguo palacio del concejo y lonja, construido en el siglo XVI y del que cabe destacar en su último piso una galería de columnas salomónicas. Es uno de los pocos edificios renacentistas de carácter civil de la región.

En cuanto al patrimonio de la edad moderna es necesario destacar la iglesia del Salvador, abierta al culto en el año 1791, durante una época de gran expansión del municipio. También destaca el edificio del actual ayuntamiento, ubicado en el antiguo hospital del Santo Espíritu del que destaca el mirador corrido de madera recayente al patio central del edificio.



Fot. 7. Iglesia del Salvador



Imagen 9. Patio del actual ayuntamiento de Jumilla

Durante el siglo XIX y principios del XX se conservan en Jumilla gran cantidad de viviendas monumentales, como es el ejemplo de la calle Cánovas del Castillo, también llamada “de la feria”, a lo largo de la cual se encuentran estas viviendas. De entre todas ellas destaca la “Casa Modernista” construida por Joan Alsina i Arús, discípulo de Gaudí y de Domènec i Montaner, construida en 1911.



Fot. 8. Casa Modernista



Fot. 9. Calle Cánovas del castillo

Por último, es necesario nombrar el edificio del Teatro Vico, catalogado como Bien de interés cultural¹⁴ y construido por el arquitecto Justo Millán y nombrada en honor del actor del siglo XIX Antonio Vico.

Este edificio está construido en partes de los solares del desaparecido convento franciscano de las llagas, desamortizado y abandonado que fue incendiado en 1836¹⁵.



Fot. 10. Teatro Vico

¹⁴ Publicado en el BORM nº 115 del 15/05/95

¹⁵ (VV.AA, 1994)

2.1.2. Evolución del edificio en el tiempo

Es difícil determinar con precisión el año exacto de construcción de la “Casa de los Cobos”, aunque se puede situar entre los años 1730 y 1740. En estos años la plaza de la arriba, que fuera principal de la villa, comenzaba a evidenciar una falta de espacio para las ferias, mercados y espectáculos que llegaban a Jumilla. A raíz de esta situación se trasladaron estos eventos a una plaza situada a las afueras de la población, la plaza de abajo.¹⁶

Esta plaza, localizada al este del casco urbano de la época presentaba unas mejores condiciones para estos actos al poseer una mayor superficie y amplitud, quedando además cercana a las puertas de Murcia y de Granada.

17



Fot. 11. Plaza de arriba

¹⁶ (Ayuntamiento de Jumilla. Actas capitulares 1789-1798, 1790)

¹⁷ (Abarca López, 1800)

Es en estos años cuando D. Pedro Pérez de los Cobos y Guardiola de Aragón, conocido como Pedro de los Cobos¹⁸ encargó la construcción de varias viviendas en esta plaza para su alojamiento y el de su familia.



Fot. 12. Plaza de la constitución, antiguamente conocida como "de abajo"

Una de estas viviendas, la conocida como “Casa de los Cobos”, se ejecutó en uno de los vértices de la plaza. Situada en la misma manzana que la casa solariega de la familia, se edificó sobre un solar anteriormente ocupado por viviendas de menor entidad y patios y huertos de algunas viviendas de la calle del Rico.

Observando la distribución de la planta de la vivienda, se observa una geometría cuadrangular de su núcleo, siendo esta la construcción original, siendo las estancias restantes anexos posteriores, principalmente realizados en el siglo XIX como ampliaciones de la vivienda y sus zonas de trabajo.

¹⁸ (Cutillas de Mora, 2003)

También se puede enunciar una hipótesis en la que la fachada principal de la vivienda no coincidiera con la actual, si no que estuviera orientada al mediodía.

Esta formulación está basada en la distribución de la planta, por la que en ese caso la entrada principal de la vivienda estaría enfrentada al desembarco de la escalera principal. También sustentan esta teoría la rejería existente en esta fachada, la cual se conserva en parte hoy en día y que se compone de grandes y elaboradas rejas de forja que, en la distribución de hoy en día recaen sobre un pequeño patio de servicio de 24m².



Fot. 13 Rejerías existentes en el patio interior de la vivienda

De ser cierta esta hipótesis, la orientación de la casa habría sido modificada años más tarde debido a la importancia creciente de la plaza de abajo y a la necesidad de solares para la edificación de viviendas, permitiendo así adosarlas a la casa cerrando el perímetro de la plaza.



Fot. 14. Vista de la vivienda y su conjunto

Como ya se ha mencionado, tras la reorientación de la vivienda hacia la plaza de abajo le siguieron, principalmente durante el siglo XIX distintas obras de ampliación de la vivienda. Principalmente se trata de estancias anexas al edificio principal, la mayoría de ellas destinadas a espacios de almacenamiento y zonas de trabajo del servicio (despensas, cocina, zona de lavado y planchado, etc...).

También se amplían las áreas exteriores de la vivienda, anexando un patio lateral a la vivienda con un portón de acceso a la calle de la labor para entrada de mercancías, animales y transportes. En él también se ejecutan nuevas construcciones, como las cuadras, que quedan adosadas a la vivienda, y una edificación exenta destinada a gallinero y cochera.

Al incluirse este nuevo patio al conjunto del inmueble queda en una cota más elevada que patio trasero, quedando sin conexión el uno con el otro. De esta forma, se separa el nuevo patio, siendo accesible a través de las áreas de servicio como la cocina o el lavadero, quedando el trasero como jardín destinado al ocio. Ambos recintos no dispondrían de conexión directa hasta el año 1982, cuando se conectan ambos con una rampa.



Fot. 15. Portón de la vivienda

A lo largo del siglo XIX la casa no sufre ninguna modificación o alteración importante, siendo habitada durante estos años y sufriendo el desgaste por el uso y el paso del tiempo.

Esta situación cambia en el año 1882, cuando es comprada por D. José María Guillén como regalo para la boda de su hija Carmen con el Coronel-medico D. Isidoro Molina. Es entonces cuando se realiza una gran reforma integral en el edificio, en la cual se renuevan los interiores de la vivienda, molduras, mobiliario y demás elementos para reparar las lesiones que habían aparecido por el paso del tiempo y adecuarla a los gustos contemporáneos.



Fot. 16. D. Isidoro Molina

Es en esta reforma cuando se retiran los escudos heráldicos y demás blasones del linaje de los Pérez de los Cobos, tanto de la fachada principal como del interior. Estos escudos fueron guardados por la familia al estar unida por vínculos matrimoniales a dicho linaje.

Dichos escudos, junto con otras importantes obras de arte fueron destruidas cuando, con el estallido de la guerra civil española en 1936, la vivienda fue ocupada como centro de mando del sindicato CNT-FAI. Durante esta ocupación el inmueble sufrió graves daños en su interior con la destrucción de acabados, suelos, decoraciones, etc...¹⁹

¹⁹ (Ayuntamiento de Jumilla, 1936)

Tras el fin de la contienda, la vivienda es recuperada por los propietarios, realizando una intervención para reparar los daños causados durante la guerra. Esta intervención se realiza en unos términos precarios y austeros que derivan en un resultado final mediocre que, si bien sirvió para ocultar los daños, no reparó las lesiones.

La precaria intervención sobre las lesiones que sufrió la casa se unió al estado de abandono de la casa durante la segunda mitad del siglo XX, periodo durante el cual estuvo deshabitada durante años.

Por último, en el año 2005, el edificio sufrió una importante aceleración en el empeoramiento de su situación. Este suceso coincide en el tiempo con



las obras de ampliación y excavación de un sótano en el museo etnológico de Jumilla “Jerónimo Molina”. Este museo con fachada a la plaza de la constitución se encuentra separado por la calle de la labor con la “Casa de los Cobos”, una estrecha calle de apenas 4m de anchura.

Fot. 17. Vista de la calle de la Labor

Los movimientos del terreno y vibraciones derivados de la ejecución del sótano pudieron provocar una aceleración de la situación de ruina de la vivienda.



Fot. 18. Estabilizador de fachada



2.2. Estudio urbanístico

A fin de realizar una identificación completa de la vivienda, así como de conocer la situación legal en la que se encuentra y las protecciones que recaen sobre ella, las cuales condicionarán las intervenciones que se han de proponer, se ha realizado un pequeño estudio urbanístico que resuma estos aspectos.

2.2.1. Ámbito urbanístico municipal

Respecto al PGOU²⁰, es necesario puntualizar que se trata de un plan aprobado el 23 de junio de 1978. Esta herramienta de planeamiento continua vigente hoy en día, pero con la introducción de diversas modificaciones a través del PGMO²¹ publicado en el BORM el 18 de marzo de 2005.

A través de este plan se actualiza el PGOU de Jumilla y se amplían sus sectores en vista de una ampliación del casco urbano de la ciudad. Sin embargo, este plano no aborda la cuestión de crear un documento normativo que rija el conjunto histórico del municipio. A pesar de que sí que recoge todas las nuevas catalogaciones de los edificios protegidos y que aplica los grados de protección a los inmuebles pertinentes, constatando a su vez el deterioro del casco histórico. En este PGMO se hace visible la necesidad de realizar un plan especial que administre el CHA²² del casco antiguo de jumilla.

²⁰ Plan General de Ordenación Urbanística 2159/1978

²¹ Plan General Municipal de Ordenación 405/2002

²² Conjunto Histórico Artístico

Es de especial relevancia en el presente caso el artículo 16.2 que se enuncia en las normas urbanísticas del PGMO, *“Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación”* en el que se obliga a los propietarios de cualquier inmueble a mantenerlo en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. También advierte este artículo que cualquier tipo de actuación quedará sujeta al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, así como aquellas sobre rehabilitación urbana.

El actual plan se limita a enunciar los datos urbanísticos de las zonas dentro del casco histórico, divididas en Conjunto histórico-artístico, ampliación del conjunto, Casco antiguo y distritos. En lo referente a nuestro inmueble, se le sitúa dentro del suelo urbano consolidado, ubicado en la zona de Conjunto Histórico-artístico. Además, se establecen unas alturas en función de la ubicación de la vivienda, siendo para la plaza de la Constitución de tres alturas.

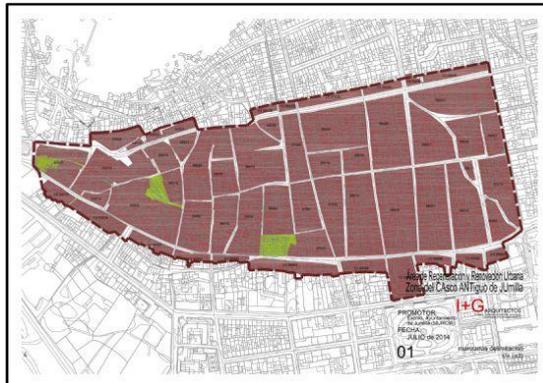


Imagen 10. Delimitación del Conjunto Histórico



En lo referente a las normativas urbanísticas para esta zona, el plan general se limita a indicar que le será de aplicación el artículo 20.3 de la ley 16/85 del 25 de junio sobre el patrimonio histórico español, con carácter transitorio, exigiendo la resolución favorable de la dirección general de cultura de la Región de Murcia para cualquier actuación en tanto no se apruebe el Plan Especial del Conjunto Histórico Artístico.

Este plan, llamado PEPCHA²³, se está elaborando y en trámites de su aprobación. En él se regulan toda la normativa urbanística que concierne al casco histórico, reglando las actuaciones permitidas, los distintos subconjuntos, las áreas de especial protección y las directrices a seguir en su desarrollo.

Durante su redacción se ha llevado a cabo una labor de catalogación de los distintos inmuebles protegidos, creando para cada uno de ellos una ficha en la que se recogen sus características principales, elementos de interés, estado actual e incluso una propuesta de intervención sobre el edificio.

La ficha correspondiente a la vivienda objeto de este estudio está incluida en el anexo II de este proyecto gracias a la colaboración del área de urbanismo del ayuntamiento de Jumilla.

²³ Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico

2.2.2. Grado de protección actual

Como se ha mencionado anteriormente, la “Casa de los Cobos” goza hoy en día de distintos grados de protección que recaen sobre diferentes elementos de la misma. Estas protecciones son dos: Su situación dentro de un conjunto histórico considerado BIC y una protección propia de grado 2 derivada de su interés arquitectónico y urbanístico.

Respecto al primer caso, la casa se haya situada en el centro del casco histórico de la localidad, el cual fue declarado conjunto histórico en el año 1981. Dentro de este conjunto, la vivienda se encuentra localizada en una de los principales espacios que definen este conjunto, la plaza de la Constitución o jardín de las Ranas.

También, se le es de aplicación este grado de protección al estar dentro del entorno de protección creado alrededor del BIC “Casa solariega de los Pérez de los Cobos”, situada en la misma manzana y con fachada a la calle del Rico.²⁴



Fot. 19. Rejerías de la "Casa solariega de los Pérez de los Cobos"

²⁴ (Mnisterio de educación, cultura y deporte, 2016)

La situación en este espacio característico del casco antiguo dota también al inmueble de una protección al estar considerada la plaza de la Constitución dentro de una categoría especial de “Conjuntos” dentro del inventariado general de patrimonio cultural de la Región de Murcia.

La inclusión de la vivienda dentro de ambas catalogaciones le dotan de una protección artística que se centra en la conservación de sus fachadas siguiendo unos cánones estéticos e históricos que cuiden la armonía del conjunto del cual forman parte.



Fot. 20. Vivienda existente en el conjunto de la Plaza de la Constitución

En este aspecto, se hace especial referencia a la eliminación de elementos impropios de la fachada, así como la conservación de las rejerías, las cornisas y molduras decorativas, como los recercados de los huecos. Este grado de protección prohíbe cambiar la composición estética de la fachada, redimensionando los huecos e eliminando cualquier elemento de la misma.

Por último, se insta a que en caso de remodelación interior se respeten los niveles de los forjados, y el diseño de los elementos en consonancia material y formal con la tipología original. Se deberá también conservar la tipología de la cubierta, inclinada y protegida con teja árabe.

Respecto a la protección propia del inmueble, le es otorgada en un grado 2 al inscribirse en el catálogo de patrimonio y bienes culturales de la Región de Murcia el 25 de enero de 1986. Este grado le es otorgado tras el estudio del inmueble por parte de diferentes órganos consultivos de la dirección de patrimonio como son la Universidad politécnica de Cartagena y la Real academia de bellas artes de Santa María de la Arrixaca.

Ambas instituciones consideran de necesaria conservación diversos elementos del interior de la vivienda, como son la escalera principal, la balaustrada de la escalera de servicio o las rejeras que recaen al patio interior de la vivienda.



Fot. 21. Vista de la caja de la escalera principal

Al atribuírsele este nuevo grado de protección a la vivienda, se insta a la conservación de todos los elementos característicos del interior. En el caso de la presente vivienda, al ser muchos de estos elementos de carácter estructural, las consideraciones a la hora de realizar cualquier modificación interior serán más estrictas, al ser estos elementos más susceptibles a verse afectados.

En el siguiente apartado, se pasarán a definir los elementos más definitorios del inmueble, sus características y el estado en el que se encuentran.



Fot. 22. Decoración del oratorio

2.3. Valor artístico del inmueble

2.3.1. Arquitectura del edificio

Como ya se ha mencionado en apartados anteriores, el estado actual de la vivienda es resultado de una serie de ampliaciones y reformas sufridas por el inmueble desde el momento de su construcción.

Son pocos los vestigios escritos o en el propio edificio del aspecto y la decoración original. Uno de estos vestigios que ha perdurado hasta nuestros días es el enlosado de piedra que se conserva en la planta baja de la vivienda, así como rejas y la barandilla de la escalera de servicio.



Fot. 23. Barandilla de la escalera de servicio

Se puede enunciar por la antigüedad de la vivienda y el periodo en el cual se ejecutó, durante el siglo XVIII, que estaría concebida como una vivienda de estilo castellano, con una ambientación y decoración que tenderían al neoclásico, al darse durante este periodo la transición entre el rococó y este nuevo estilo. Pero, a pesar de estas formulaciones, la decoración que se ha conservado hasta nuestros días es la que le fue aplicada en la reforma que la vivienda sufrió durante el último tercio del siglo XIX. Es en este momento cuando se reforma completamente, adoptando el estilo ecléctico.²⁵



Fot. 24. Fachada de la vivienda

²⁵ (Collins, 1981)

El estilo ecléctico es un movimiento arquitectónico el cual se caracteriza por combinar elementos de diferentes corrientes y épocas de la arquitectura. Se desarrolló entre 1860 y 1920, por lo que en el momento en el que se decidió que la “Casa de los Cobos” adoptara esta arquitectura²⁶, dicho estilo se hallaba en pleno auge en España.

Este estilo se observa principalmente en la decoración de la planta baja y planta noble, destacando los elementos decorativos en el arranque de la escalera principal, como molduras y estucos. Así mismo, también está presente en la composición de la fachada principal, como se desarrollará más adelante.



Fot. 25. Vista lateral de la escalera principal

²⁶ La reforma se planificó en 1882 y se ejecutó en los años posteriores.

En los elementos aportados por la arquitectura ecléctica a la casa se observa una conjunción entre dos corrientes del historicismo: El neoclasicismo y el neobarroco. El neoclasicismo está muy presente en la decoración, a través de numerosos motivos vegetales ejecutados con yeso, así como en las molduras del desembarco de la escalera principal, las cuales imitan capiteles con motivos vegetales y bucráneos²⁷. También se observa este estilo en la fachada principal, pero esta vez conjugado junto al neobarroco, siendo fruto de esta combinación los recercados de los huecos y las cornisas. Por otro lado, el neobarroco se observa, además de en la fachada, en la caja de la escalera principal, adornada con pilastras, estucados y una estatua de la inmaculada concepción.



Fot. 26. Molduras en forma de capital en el arranque de la escalera

²⁷ “Ornamento que reproduce el cráneo de un buey o carnero” (Fatás & M. Borrás, 1993)

Respecto a la concepción formal de la distribución de la vivienda, la vivienda responde a los cánones que se encuentran en las casas tradicionales de Jumilla, con la singularidad de que la “Casa de los Cobos” se concibió como una vivienda noble, por los que existen diferencias respecto a la distribución. Tradicionalmente, la casa Jumillana cuenta con una puerta o portón de acceso principal y un patio trasero enfrentado a la puerta, debido a que esta puerta servía de acceso a los carros que atravesaban la vivienda hasta el patio trasero. En este caso reside la principal diferencia en nuestra vivienda, ya que existe una puerta de acceso a un patio diferente al principal que hace las funciones de corral.



Fot. 27. Puerta de acceso al distribuidor central

Así pues, la vivienda tradicional cuenta con una antesala inminente al acceso desde la calle que comunica con el distribuidor principal donde se encuentra la escalera principal de la vivienda, existiendo una secundaria para el servicio. La planta baja es reservada para salones, cocinas y estancias del servicio, mientras que la primera es dedicada a dormitorios. Generalmente las viviendas cuentan con un sótano o bodega y espacio bajo cubierta, llamado cámaras generalmente usado como almacén. Unas de las principales características de las casas Jumillanas es la “obligatoriedad tradicional” de la ejecución de balcones. Esto es debido a la devoción histórica del municipio a la semana santa. Otra de las principales características en el aspecto decorativo es la profusión de escudos nobiliarios de los diferentes linajes y familias en las fachadas de las viviendas. Esto es debido a la gran cantidad de caballeros establecidos históricamente en la villa, que estaban exentos del pago de impuestos, acreditándose ante esto colocando su escudo en la fachada.



Fot. 28. Blasones existentes en diversas fachadas de Jumilla

Por norma general, las cubiertas suelen ser inclinadas, a un agua o a dos, y protegidas mediante teja cerámica curva. Así mismo, el agua recogida por las canales es conducida generalmente hasta un aljibe situado en el patio trasero de la vivienda.

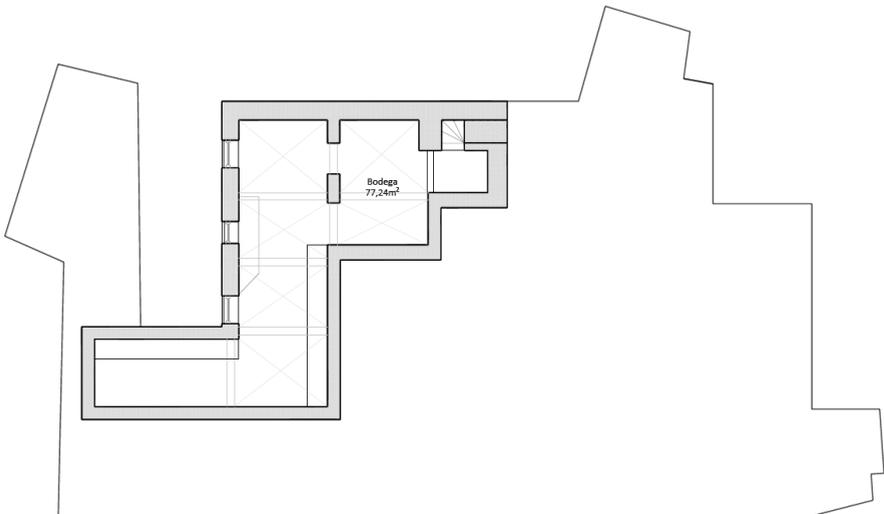
Es destacable en las viviendas de la población la gran variedad de rejerías de forja decorativas y muy elaboradas que decoran la mayoría de los edificios de la ciudad.



Fot. 29. Fachadas del casco urbano de Jumilla

Respecto a la distribución interior del edificio, este se articula a lo largo de cuatro plantas: Un sótano, la planta baja, la planta noble y una planta bajo cubierta. A continuación, se estudiarán cada una de ellas.

La planta sótano consiste en una única estancia de 77.25m^2 dedicada íntegramente al uso como almacén o bodega. A esta planta se accede solamente a través de una escalera ubicada en la cocina de la vivienda. Al desembarco de esta escalera se encuentra en una antesala que de paso a la estancia principal. Este espacio, a pesar de ser diáfano, puede dividirse en tres zonas diferenciadas dentro de él. La primera de ellas, que se encuentra según se accede al espacio, es la más grande entre las tres. Se trata de un espacio de 35.6m^2 de superficie partido por dos arcos carpanel que definen el techo abovedado y los cuales se apoyan en los muros laterales y en un pilar rectangular situado en el centro de la estancia.



Plano IV. Bodega

A continuación de este espacio, se abre una estancia a modo de pasillo distribuida de tal forma que se crea un paso de 1.80m de anchura que discurren entre 2 superficies de 1m de ancho cada una. Estas superficies están elevadas 0.70m del suelo y eran usadas para apoyar sobre ellas depósitos de vino y aceite. Tras cruzar esta zona, se accede al fondo de la bodega, una estancia de 17.6m² en la que, a diferencia del resto de la bodega, la generatriz de la bóveda que la cubre es un arco de medio punto.



Fot. 30. Estructura abovedada de la bodega

La planta baja adquiere un gran protagonismo dentro de la configuración del edificio debido a que es, junto a la primera planta, un área destinada al uso de los propietarios. Así pues, es una de las plantas principales de la vivienda. Se articula alrededor del distribuidor principal, donde se encuentra la escalera imperial de acceso a la planta superior. La entrada a la vivienda desde el exterior se realiza a un recibidor a través del cual se puede acceder a los salones, el comedor principal y el distribuidor por sus correspondientes puertas existentes en el recibidor. Los salones, dedicados a recibir a las visitas, están divididos en una antesala y una estancia principal, con grandes ventanas orientadas hacia el jardín de la plaza. El comedor principal, cuenta también con dos grandes ventanas hacia el exterior entre las cuales está ubicada una chimenea de mármol gris. Al fondo de esta estancia existe un gran mueble aparador el cual cuenta con una puerta que da acceso a una alacena interior donde existe una ventana ovalada a la calle de la labor.



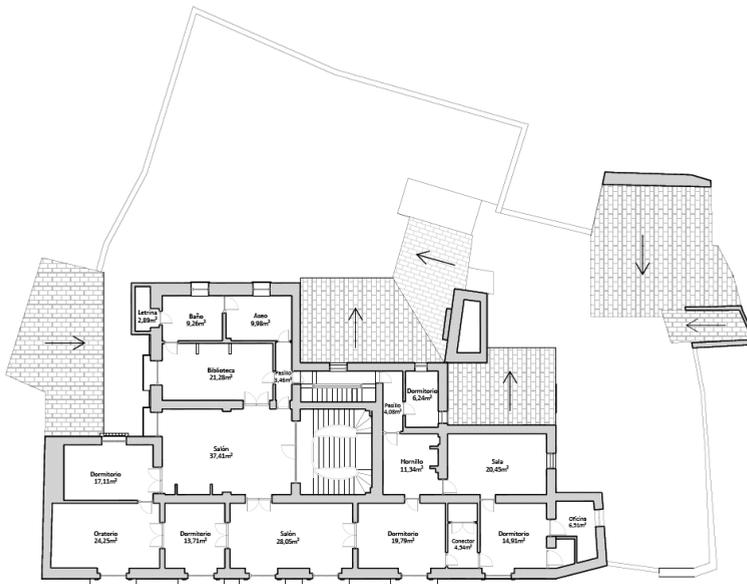
Plano V. Distribución planta baja

A través del distribuidor se da acceso a distintas habitaciones, como el despacho, o la antesala del patio trasero. También se accede, por dos pasillos existentes a sendos flancos de la escalera principal a un pequeño pasillo de servicio que discurre tras ella y que conecta el comedor con las cocinas, dando acceso en su recorrido a una estancia destinada al almacenamiento, así como a un pequeño rellano donde se encuentra la escalera de servicio. Las cocinas, en la esquina noroeste del edificio ocupan una superficie de 51.34m² de la planta. En ellas se encuentran las cocinas antiguas, con una mesa de comedor, una pequeña zona de descanso para el servicio con una chimenea, y una cocina actual instalada en el antiguo fregadero durante los años 80. En las cocinas se encuentra el acceso a los lavaderos mediante una escalera ascendente, al estar situados en una cota superior. Así mismo, también se encuentran las escaleras de acceso a la bodega y las puertas que dan salida al patio trasero, donde se encuentra el aljibe, y al lateral. Estas estancias se complementan con las demás estancias de servicio, lavadero, roperos, y salas de plancha y costura que terminan por componer esta planta.



Fot. 31. Salón de la planta baja

Respecto a la primera planta, se accede a ella desde la escalera principal, desembarcando en el salón principal de esta planta, a través de él se accede a las distintas habitaciones orientadas hacia la plaza de la constitución. También se sitúa en este nivel la biblioteca, en la que se pueden observar dos de sus tabiques cubiertos por librerías, una cristalera que recae sobre el patio trasero y el cuarto ocupado por una chimenea. Destacan en esta habitación las baldosas cerámicas decorativas ejecutadas mediante el método de cuerda seca, la chimenea elaborada con piezas de alabastro y las puertas ocultas, existentes también en el resto de la planta, que forman parte de la librería. Estas puertas conectan los pasillos del servicio y sus estancias con las habitaciones dedicadas a los propietarios.



Plano VI. Distribución primera planta

En este nivel se sitúa también el oratorio, hoy en día destruido. En la estancia donde se situaba se conserva aún pinturas sobre las escayolas de los techos que adornaban el conjunto. Otro punto de acceso a esta planta es la escalera de servicio, que conecta con los pasillos ocultos y las habitaciones dedicadas a ellos, donde se encuentra una hornacha y una zona de aseo.



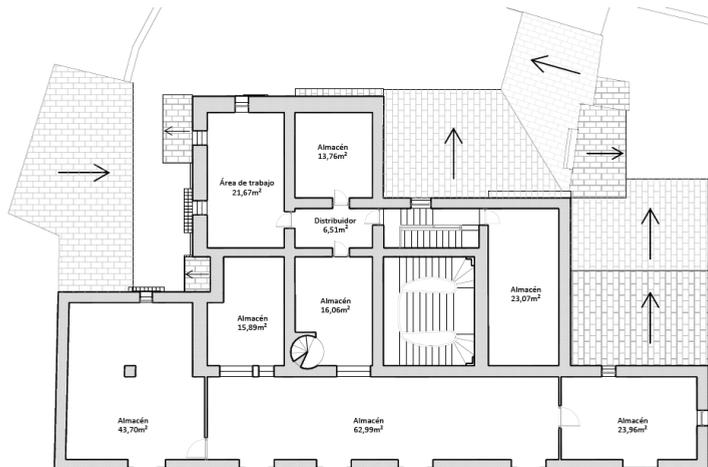
Fot. 32. Cristalera de acceso a la primera planta

Por último, existe bajo la cubierta del edificio un espacio destinado a almacenamiento y labores accesible únicamente desde la escalera de servicio.

Esta planta a la que se le suele llamar “Cámaras”, cubre prácticamente la totalidad de la planta inferior, en un espacio de 206.4m² en distintas estancias. A través de esta planta se puede subir a la torreta del edificio en la que se encuentra la veleta y el acceso al exterior de la cubierta.



Fot. 33. Planta bajo cubierta



Plano VII. Planta bajo cubiertas

Los patios de la vivienda ocupan aproximadamente el 45'7% de la superficie de la parcela, 453 de los 991m² totales. Estos patios se dividen en dos recintos diferenciados.

En primer lugar, está el patio trasero, usado como jardín y que cuenta con una superficie de 261.6m². Este patio está ubicado en la parte más interior de la parcela y contrapuesto a la entrada de la vivienda. En él se encuentra el aljibe principal de la vivienda, una zona pavimentado que completaba las estancias de planchado y una gran zona verde para el ocio. En este patio existen grandes árboles de distintas especies, como un gran pitoforo, un naranjo, palmeras y pinos.



Fot. 34. Fachada trasera d ela vivienda

En el patio lateral, que cuenta con una superficie de 191.4m^2 , no se observan a penas masa verde a parte de las especies invasoras que han proliferado fruto del abandono. Este patio, concebido como patio de trabajo, tiene un acceso independiente a la vivienda a través de un gran portón que lo comunica con la calle de la labor. En él recaen las cuerdas de la vivienda, un espacio de almacenamiento y un edificio exento en el que se encuentran las cocheras, el gallinero y el palomar. Este patio, debido a la pendiente de la calle de la labor, tiene una cota más elevada que el jardín trasero, no habiendo comunicación entre ambos hasta que en el siglo XX se ejecutó una rampa que los uniese en la zona de las cocinas.



Fot. 35. Antiguo fregadero sobre el socavón producido por el aljibe

Respecto a la fachada del edificio, presenta una organización acorde con el estilo ecléctico del edificio y su tendencia neoclásica que recupera elementos renacentistas. Este movimiento se reseña en la composición de sus huecos y elementos, como la organización horizontal de los distintos huecos marcando un ritmo y estilo distinto en cada una de las alturas, separadas por cornisas. Este recurso, típico del renacimiento, se complementa con la decoración de la fachada y sus huecos mediante molduras de escayola adornadas con motivos vegetales.



Fot. 36. Fachada de la vivienda

En la planta baja de la fachada, se sitúa la puerta principal de la vivienda. Esta puerta tiene unas dimensiones de 3.10m de altura y 2.14m de ancho y está flanqueada por cuatro ventanas, dos a cada lado, que ocupan toda la fachada. Estas ventanas mantienen la altura de la puerta principal y una anchura de 1.40m. Están protegidas con rejería de forja con decoraciones geométricas colocadas de forma que mantienen la línea de la fachada. Separándose de esta combinación, existen dos ventanas más en esta planta baja en el extremo más al norte de la fachada. En esta zona y recayendo sobre la calle de la labor se encuentra la ventana enrejada de geometría ovalada y que se abre a la alacena del comedor y un pequeño ventanuco que da a las antiguas cuadras.



Fot. 37. Actual estado de la fachada

Todos estos huecos, a excepción de los dos últimos están recercados por elementos moldurados de escayola que ejecutan un remate sobre dichos huecos en forma de frontón triangular. Así mismo, existe un zócalo de piedra formado por piezas calizas de gran espesor con terminado abujardado y rematados con una cornisa horizontal. Este zócalo no tiene una altura constante a lo largo de toda la fachada debido a la pendiente de la calle de la labor, sin embargo, este zócalo mantiene una distancia constante desde la línea inferior de los voladizos de la primera planta de 2.10m. Los vierteaguas de las ventanas y el escalón que precede a la puerta están ejecutados de la misma piedra caliza que forma el zócalo.

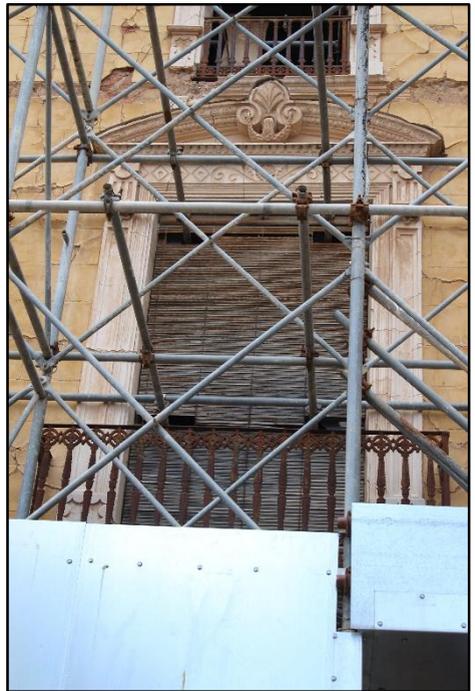


Plano VIII. Fachada principal

En la siguiente altura, correspondiente a la primera planta, se encuentran cinco ventanas con balcón distribuidas de tal forma que coinciden con la vertical de los huecos inferiores, conservando la anchura de los mismos pero esta vez con una altura de 2.40m. En este nivel, sí que se repite la misma tipología de ventana en la parte norte de la fachada, pero sin que esta sexta ventana presente balcón. Este nivel presenta unos recercado de los huecos similares a los del primer nivel, pero rematándolos en este caso con una moldura redondeada que recuerda un arco rebajado, observándose en todas las decoraciones motivos decorativos vegetales semejantes a los inferiores. Los balcones están apoyados sobre dos ménsulas cada uno que presentan una decoración geométrica, y cerrados mediante una barandilla de 0.90m de altura.

Respecto al tercer y último nivel, correspondiente a la planta bajo cubierta, existe una serie de ventanas de menor tamaño (1.70x1.00m) debido al uso al que se destinan estos espacios. La distribución de estas ventanas es idéntica a las inferiores, situadas en el mismo eje que su inferior. En esta ocasión, existe una sexta ventana tapiada en el extremo norte de la fachada. Los recercados de los huecos de esta planta son más sencillos que en las anteriores, a pesar de que presenten un remate superior similar al del nivel inferior.

Por último, estos huecos están delimitados al exterior por una barandilla de forja, de unos 0.60m colocada en el interior del hueco, de modo que quede alineada con la planeidad de la fachada. Inmediatamente al remate del recercado de estos huecos se halla la cornisa del alero de la cubierta, la cual recorre toda la fachada, con motivos dentados ornamentales. Sobre esta cornisa se encuentra instalado el canalón para la recogida de las aguas pluviales el cual no conecta con bajante alguna, si no que presenta en varios puntos caños que vierten el agua a la calle.



Fot. 38. Balcón de la primera planta

2.3.2. Elementos singulares

Debido a la antigüedad y carácter de la vivienda se pueden encontrar en ella numerosos elementos singulares característicos de la misma y que llaman la atención del observador. Ejemplos de algunos de estos elementos son las puertas ocultas, las chimeneas, las grandes rejeras, etc...

En este apartado, se estudiarán los tres elementos más significativos del edificio y al cual caracterizan. Estos elementos son: La escalera principal, la escalera de servicio y la torreta de la cubierta.

-Escalera de servicio

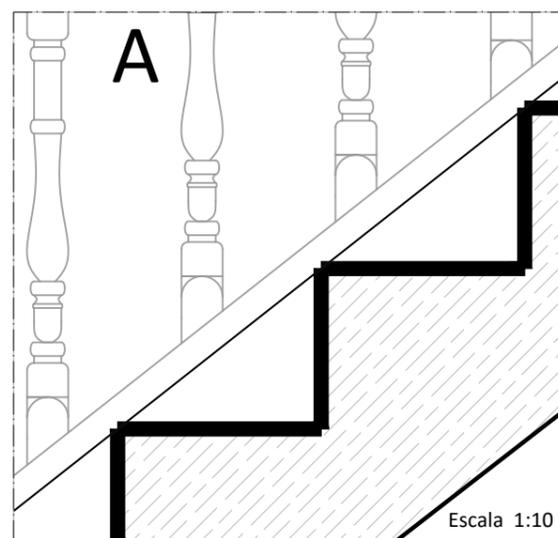
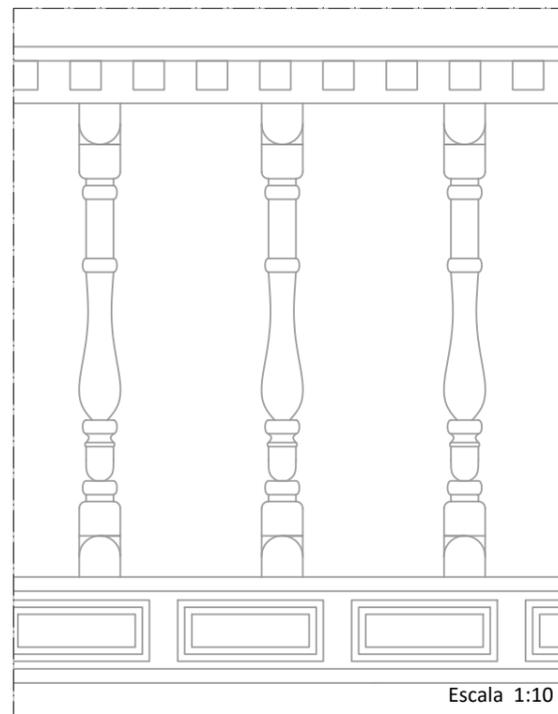
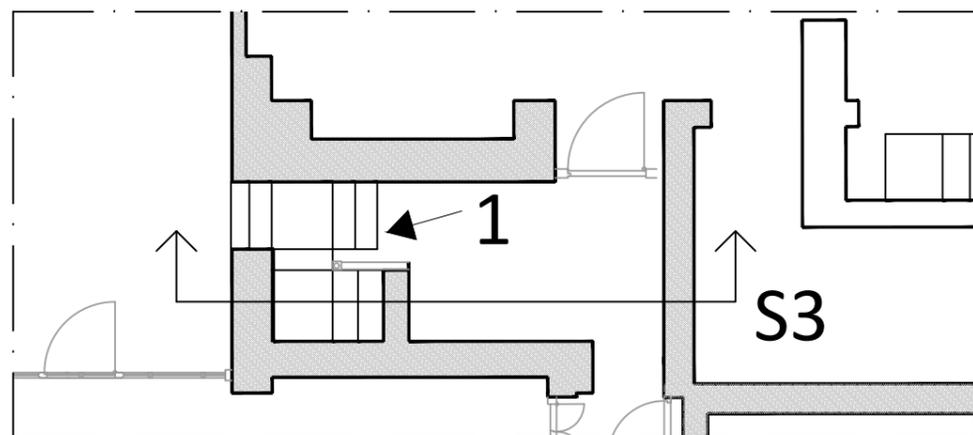
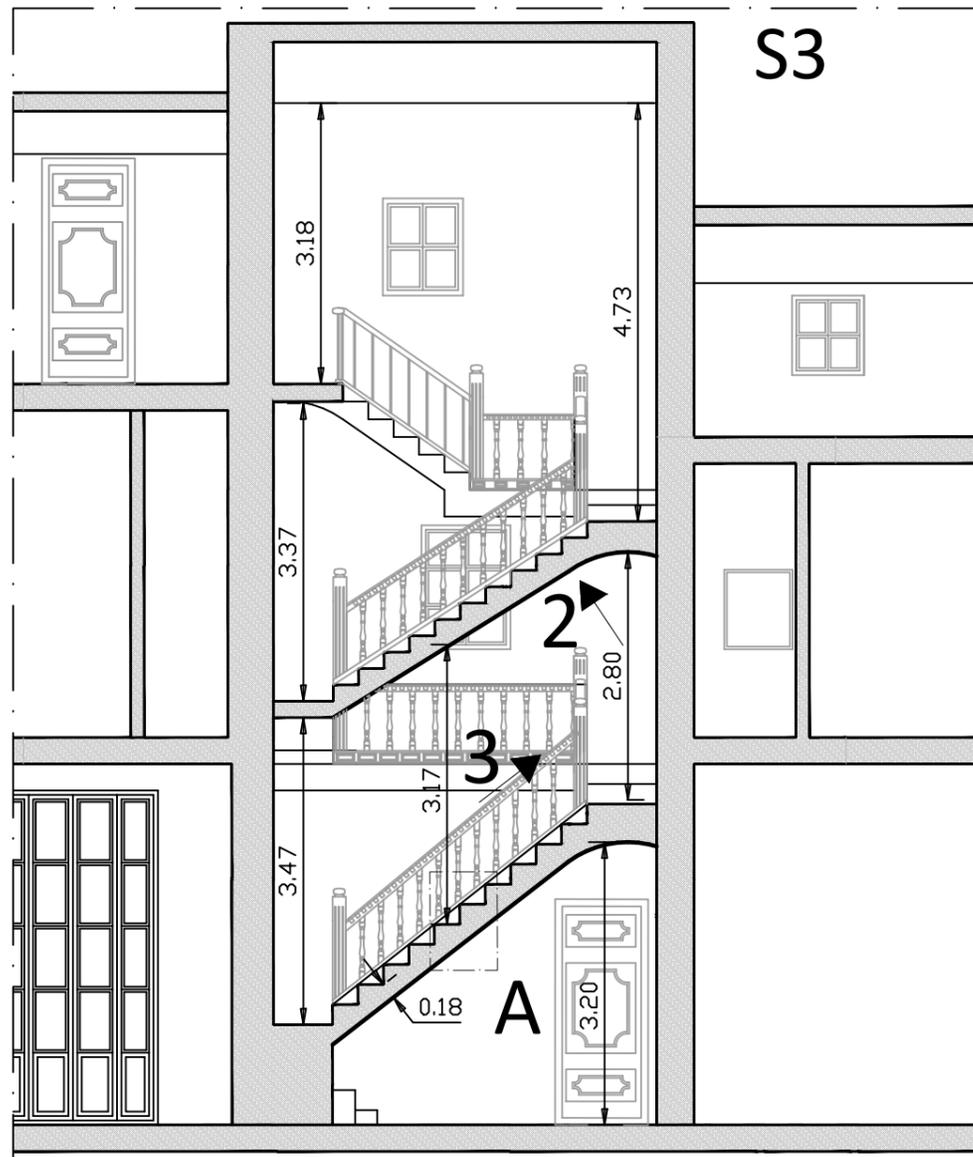
La escalera de servicio o escalera secundaria es el núcleo de comunicación vertical destinado a los trabajadores de la vivienda, comunicando las zonas de trabajo y las estancias de los internos. Es la escalera que más plantas de la vivienda comunica, siendo la única que accede a la planta bajo cubiertas.

Se encuentra inscrita en un hueco de 1.80m x 4.34m y se divide en tres tramos, correspondientes cada uno al acceso a la planta superior. El primer tramo que arranca desde la planta baja hasta la primera cuenta con 18 contrahuellas de 0.22m y 17 huellas de 0.26m distribuidos en 3 tramadas y dos mesetas.

El segundo tramo, de la primera planta a una meseta intermedia que hace de distribuidor a la planta bajo cubierta, cuenta con 17 contrahuellas, divididas en un primer tramo de dos contrahuellas de 0.15m, una tramada principal con 14 contrahuellas de 0.18m y una contrahuella de desembarco a la planta superior de 0.17m. Esta tramada cuenta con 16 huellas de 0.27m cada una. Por último, queda una tramada recta que da acceso a la planta bajo cubiertas con 6 contrahuellas de 0.20m y 5 huellas de 0.28m.

La escalera está ejecutada mediante una bóveda tabicada empotrada en la pared. Esta bóveda se forma mediante la superposición de varias hojas de ladrillos colocados a tabla, es decir, unidos por su canto y testa. Estas hojas se unen mediante pasta de yeso y rompiendo las juntas de la hoja anterior, dando como resultado una superficie continua que trabaja fundamentalmente a compresión. En este caso, esta bóveda se encuentra empotrada en el muro por uno de sus laterales, quedando el otro volado. Al tratarse de una bóveda, el trasdós de la escalera queda curvado, según la generatriz de la misma, lo que genera en sus cambios de dirección la aparición de pechinas. Los escalones están ejecutados sobre esta superficie mediante ladrillos de barro cocidos y rematados con una cantonera de madera de 2.5cm.

El principal atractivo de esta escalera es su barandilla. Esta pieza de madera, original del siglo XVIII aún se conserva en su emplazamiento original. Se compone de unos balaustres de madera torneados que cubren el espacio bajo el pasamanos. Un detalle muy característico de este elemento es la decoración en la base de la balaustrada a modo de almohadillado.



Huella: 28.8cm
 Contrahuella: 22.6cm
 Rodapié enrasado



T.F.G INTERVENCIÓN EN LA CASA DE LOS COBOS	
Plz. de la Constitución 2, Jumilla (Murcia)	
Ficha de elemento: Escalera de Servicio	Plano F.1
Autor: Francisco Molina López	
UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA	
Escala 1:80	

-Escalera Principal

La escalera principal o escalera noble es la destinada al uso de los propietarios de la vivienda, conectando la planta baja con la primera. Se trata de una escalera de tipo imperial situada en el distribuidor principal de la vivienda y que conduce al salón central de la primera planta.

Esta vivienda está ubicada en el corazón de la vivienda de tal forma que el resto de la misma se distribuye a su alrededor. De esta forma, la escalera adquiere un papel predominante en la vivienda. Su arranque está enmarcado por un gran pórtico y arcos de medio punto a cada uno de sus lados, todo decorado con elaboradas molduras decorativas de escayola que imitan a pilares con capiteles corintios decorados mediante motivos vegetales y bucráneos. Además, a fin de dotarla de mayor protagonismo, la escalera está elevada sobre una plataforma elevada con tres accesos, uno frontal y dos laterales tras los pilares.

La caja de la escalera recorre toda la altura del edificio, a pesar de que la escalera únicamente conduce hasta la primera planta. Esto permite que sobresalga por encima del resto de la cubierta a fin de tomar luz del exterior. Esta luz es acentuada por sus acabados. Las paredes están revestidas con “Jaboncillo” una técnica de estucado en frío con imitación al mármol. Hoy en día este revestimiento se encuentra deteriorado debido a la falta de mantenimiento y al efecto de los agentes exteriores.



Sobre su distribución, la escalera está ubicada encarando un gran espacio de distribución, enfrentada a una puerta que da acceso a una habitación. Este hecho ha sido clave, junto a las rejeras del patio sur de la vivienda, a la hora de enunciar la posibilidad de un giro de la vivienda, de tal forma que, si se hubiera diseñado con su fachada original hacia el sur, el acceso a la vivienda se realizaría de frente hacia la escalera principal.

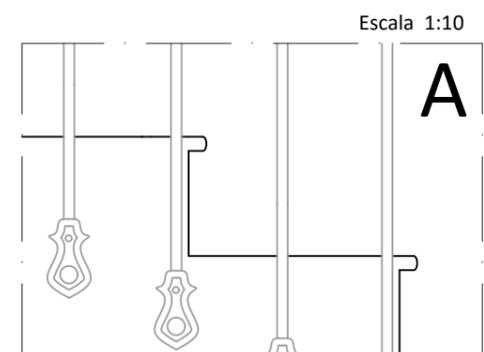
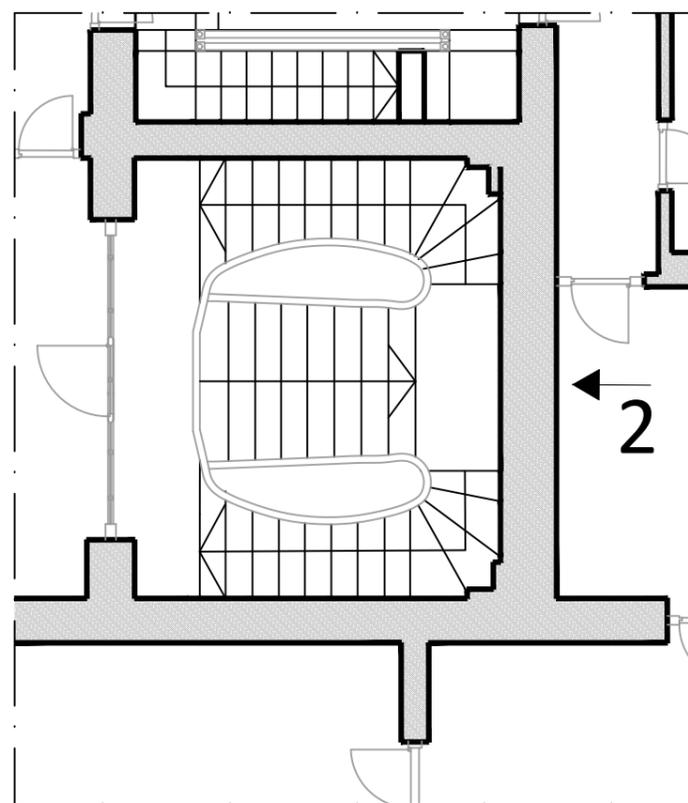
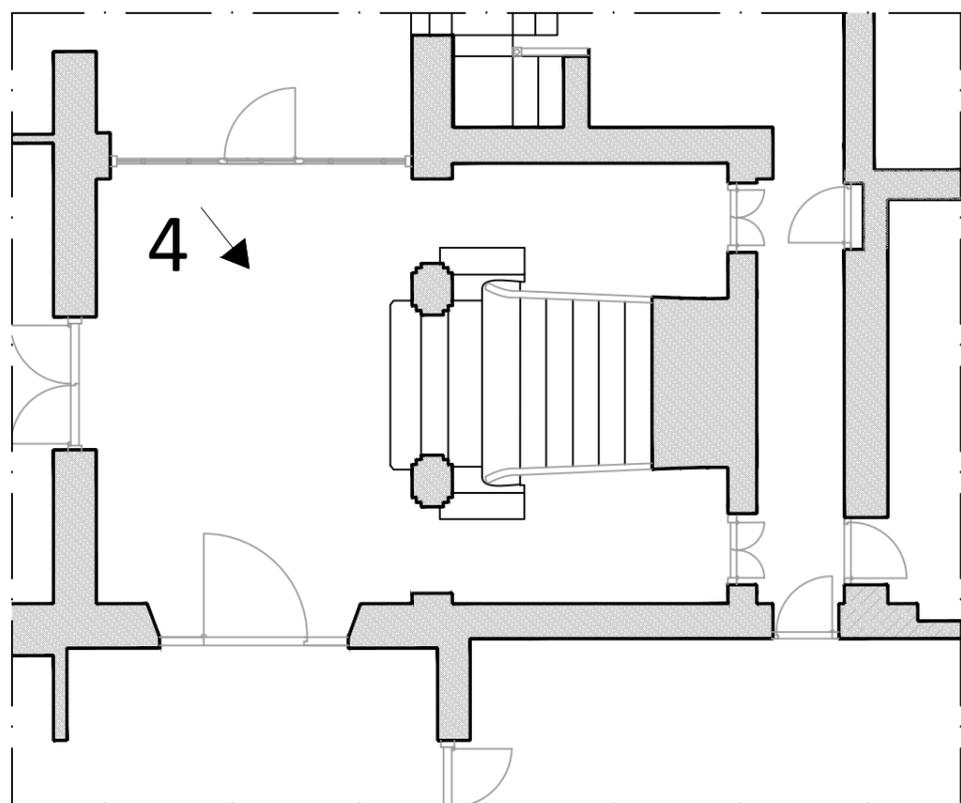
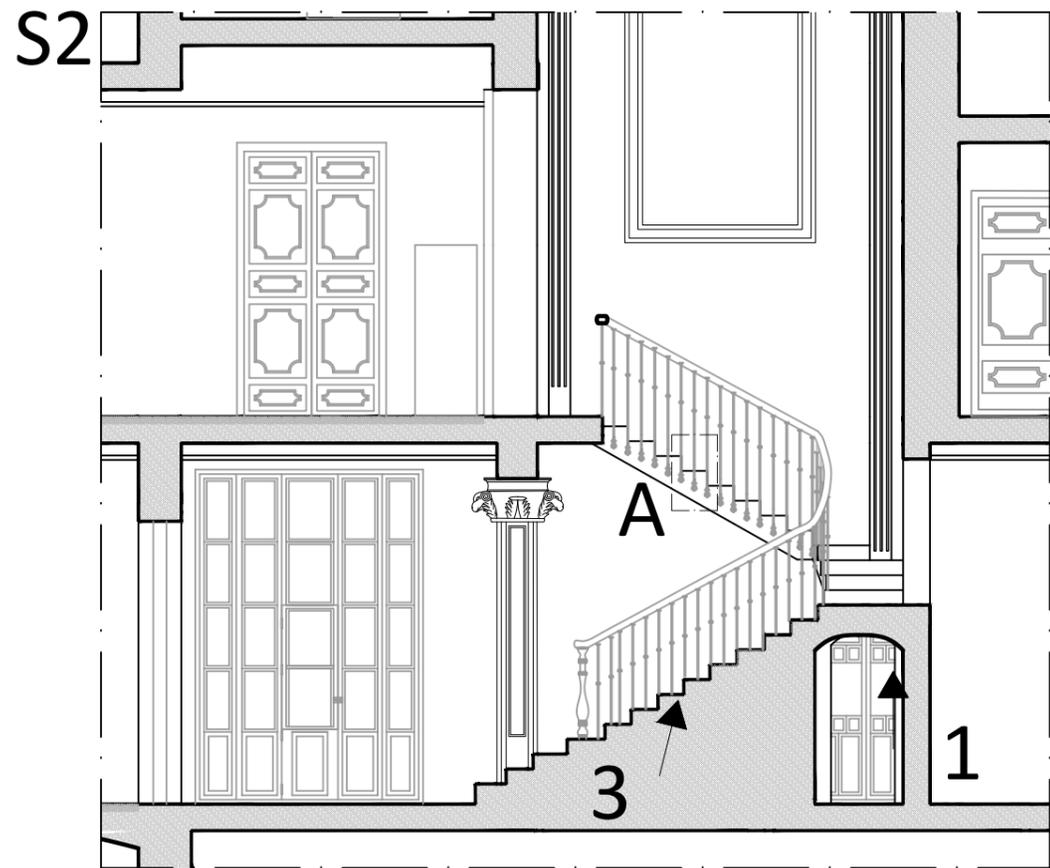
A ambos lados de la escalera existen sendos arcos de medio punto que dan acceso cada uno a un pequeño corredor de transición bajo cada una de las segundas tramadas donde se encuentra una puerta cuyo hueco está ejecutado con un arco rebajado. Estas puertas dan acceso a un pasillo común, para el uso del servicio, que comunica directamente las cocinas con una puerta lateral del comedor. Este pasillo transcurre bajo la meseta principal de la escalera, lo que hace que su techo este formado por la zanca abovedada de la escalera. Este hecho, conjugado con la intersección que se produce del arco de la puerta, crea en las entradas a él desde el distribuidor, sendas bóvedas de arista, formadas por los cuatros lunetos que resultan de dicha intersección. En estas bóvedas, se aprovecha el tempamo norte para ejecutar una puerta que da acceso a unas despensas.

La escalera está formada por 3 contrahuellas de acceso a la plataforma y 10 en su tramo principal. Al final de este tramo se llega a una meseta intermedia de la que parten dos tramadas curvas de 13 contrahuellas cada una que desembarcan ante la puerta acristalada que da acceso a la planta principal.



Estas contrahuellas tienen una altura de 0.17m y están rematadas con un rodapié que vuela 1.5cm sobre la inferior. Respecto a su ejecución, debido a la delgadez de su zanca, la cual se observa en cada una de las tramadas que hacen el giro, se prevé que se trate de una escalera ejecutada sobre una bóveda tabicada, lo que se encuentra respaldado por la bóveda que existe en el pasillo que discurre bajo la escalera, como ya se ha visto en el párrafo anterior.

Respecto a la decoración de la escalera, destacan las ya mencionadas molduras que enmarcan su arranque. También las molduras en forma de pilastras que recorren toda la altura de la caja de la escalera a modo de decoración clasicista. Es necesario también mencionar el rodapié de los peldaños de mármol y la barandilla metálica con decoraciones en los anclajes y pasamanos de madera. Es destacable también la abertura que existe en la meseta principal de la escalera, con forma de arco apuntado que está cerrado con una elaborada rejería y que comunica con una de las despensas traseras. Pero el principal elemento estético de la escalera es una imagen religiosa de la virgen de la Inmaculada concepción que preside la escalera. Esto se atribuye a la gran presencia de la orden franciscana en el municipio de Jumilla y su defensa de la “*Tota Pulchra*” la doctrina franciscana que se consagra a la defensa y difusión del culto a la inmaculada concepción. Es por esto, como relata el Padre Oliver, guardián del convento franciscano de Santa Ana de Jumilla, que se colocaban en las escaleras de las casas imágenes y cuadros de esta advocación a fin de darle culto, pues los frailes mendicantes se situaban en estas escaleras a la hora de rezar y cantar los salmos.



Huella: 17cm
 Contrahuella: 22.6cm
 Rodapié volado 2.5cm

<p>T.F.G INTERVENCIÓN EN LA CASA DE LOS COBOS</p>	
<p>Plz. de la Constitución 2, Jumilla (Murcia)</p>	
<p>Ficha de elemento: Escalera principal</p>	<p>Plano F.2</p>
<p>Autor: Francisco Molina López</p>	
<p>UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA</p>	
<p>Escala 1:80</p>	

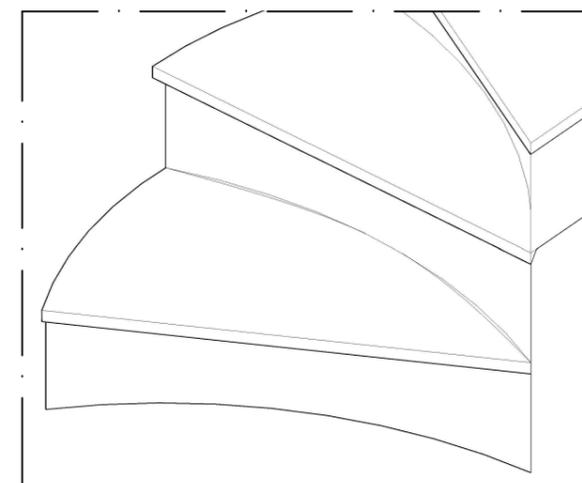
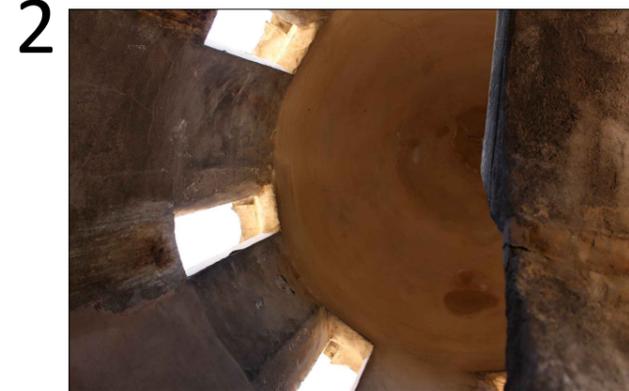
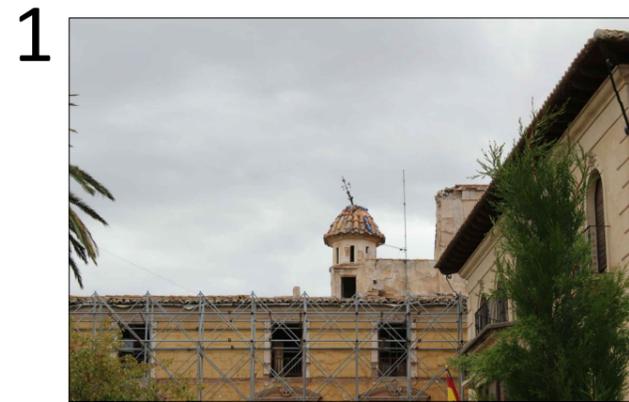
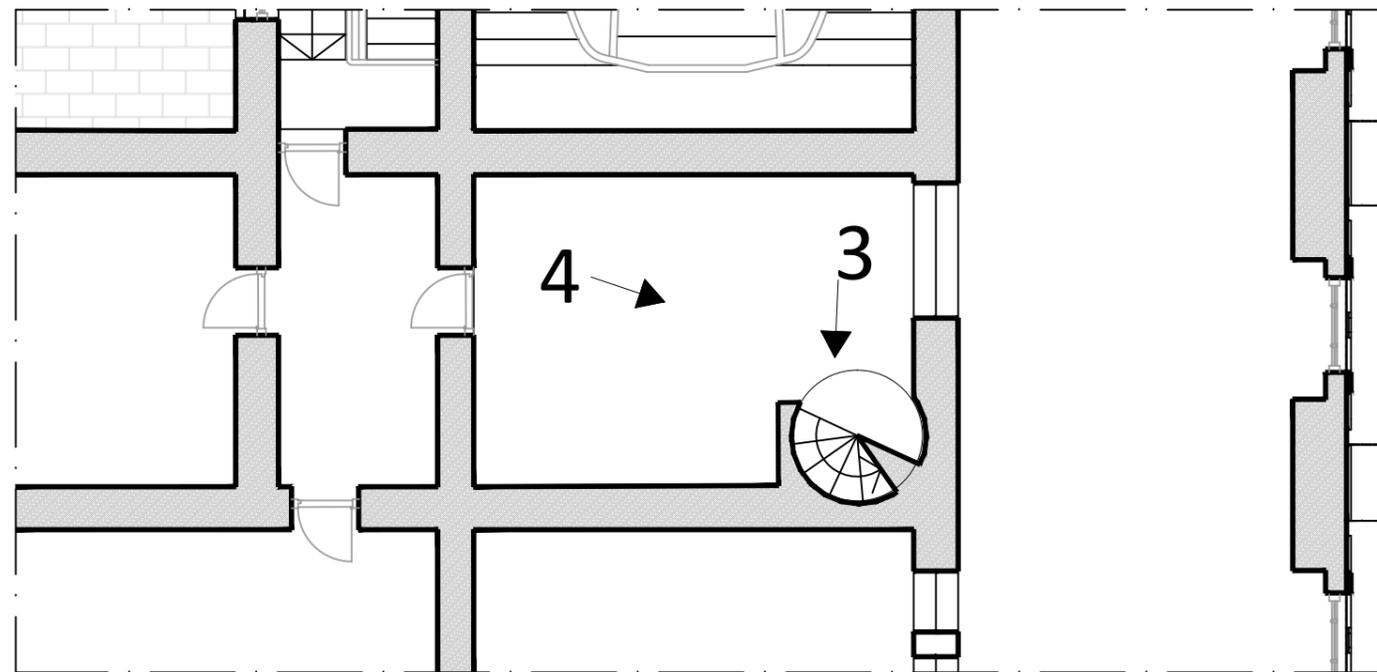
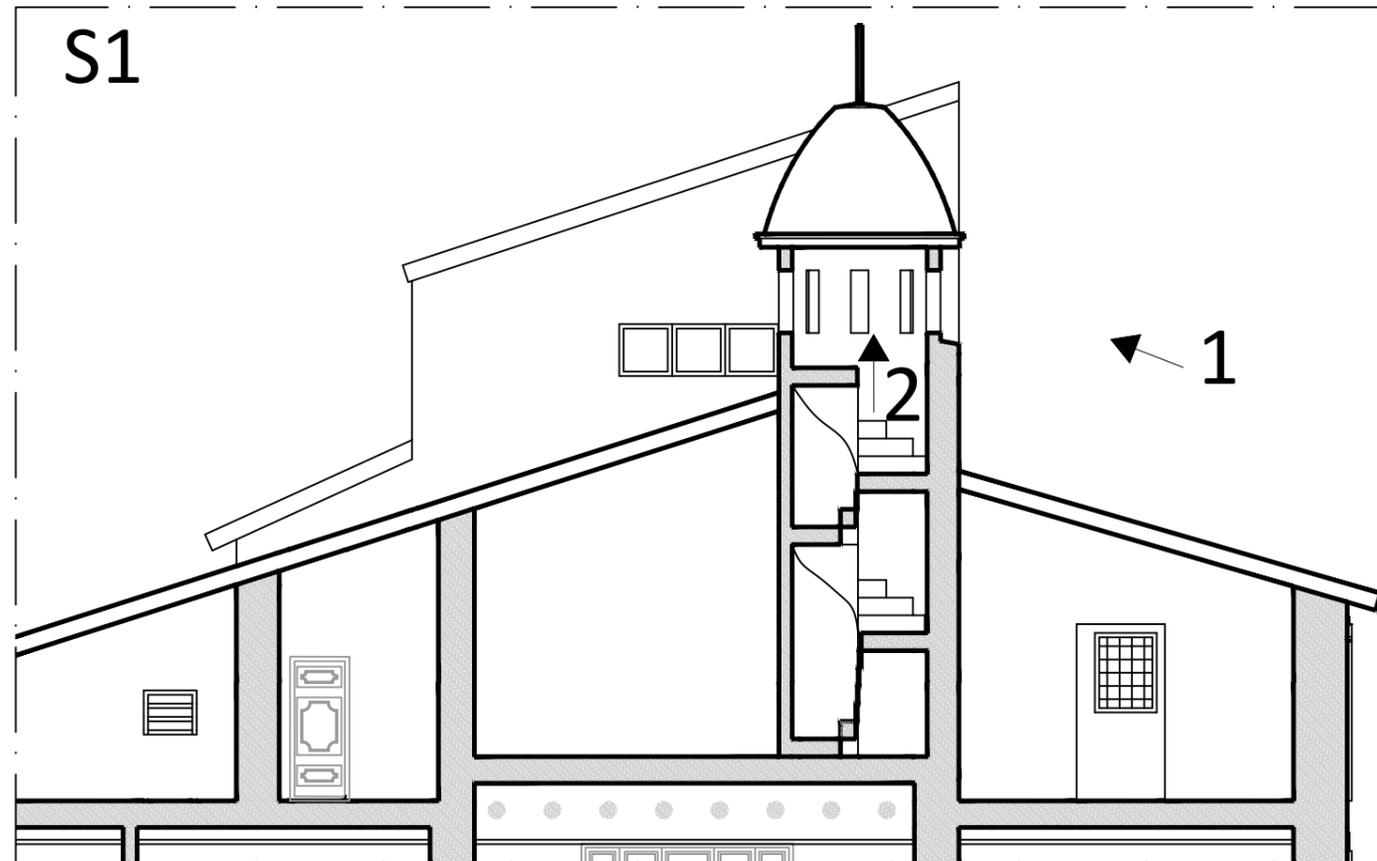
-Torreta de la cubierta

En la estancia central de la planta bajo cubierta, se encuentra una pequeña escalera de caracol que asciende hacia el exterior de la cubierta. Esta escalera recorre el interior de una pequeña torreta en la que según se asciende se puede encontrar una pequeña puerta de madera, de 1.00m x 0.80m, que da acceso al exterior. Subiendo cuatro escalones más se tiene acceso a una serie de aberturas verticales. Estas aberturas son un vestigio del uso original de la cubierta como palomar.

La posesión de un palomar era en la antigüedad un derecho propio de aquellos que podían demostrar su hidalguía y con ello su nobleza. El “Derecho de palomar”²⁸, como así se llamaba aquel privilegio era una distinción propia de los caballeros que ha quedado reflejada en la literatura clásica española en la que aquel que quiere demostrarse hidalgo lo hace jactándose de comer pichón.

La torre palomar está ejecutada mediante un cuerpo de sección octogonal en cuyo interior se encuentra la escalera de acceso. Como coronación a este cuerpo se encuentra una pequeña cúpula pétreo cubierta de teja pintada y rematada mediante una veleta.

²⁸ Palomares Tradicionales. Ministerio de Medio Ambiente. (Rodríguez Estévez, 2008, nº 34)



T.F.G
INTERVENCIÓN EN
LA CASA DE LOS
COBOS

Plz. de la Constitución 2, Jumilla
(Murcia)

Ficha de elemento: **Plano**
Torre **F.3**

Autor:
Francisco
Molina López

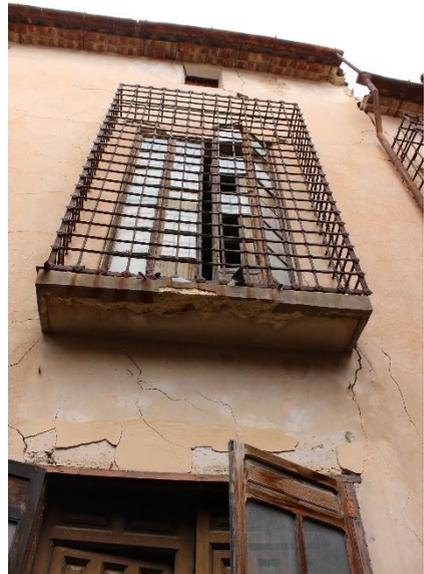
UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

Escala 1:80

2.3.3. Elementos decorativos y revestimientos

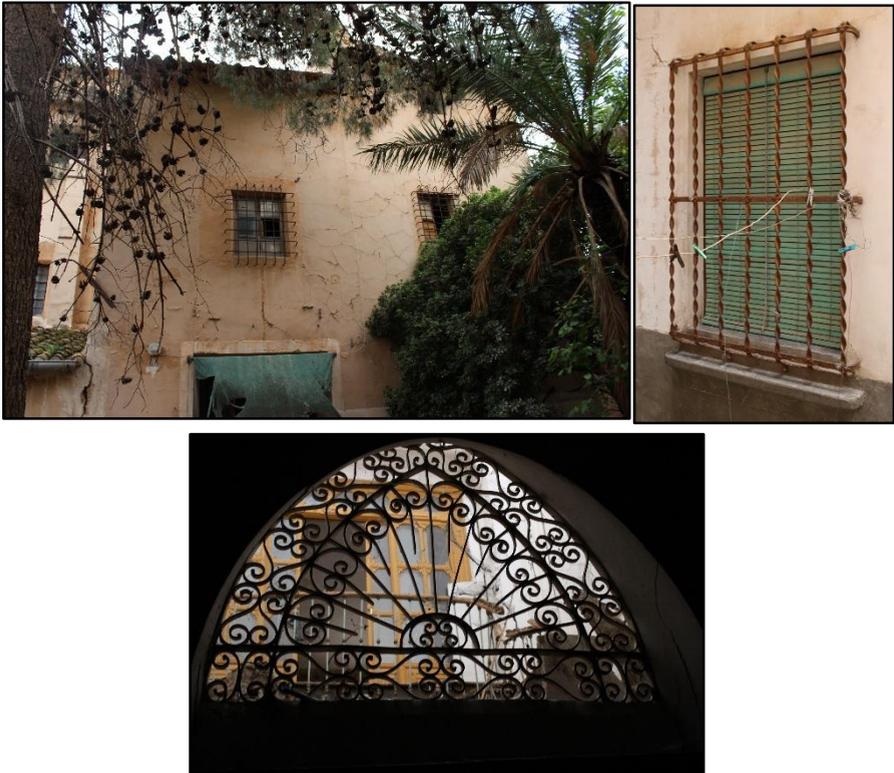
En la vivienda objeto del presente estudio existen numerosos elementos que sirven como decoración de las estancias del inmueble o del exterior. A pesar de que, a día de hoy, la vivienda se encuentra desamueblada a excepción de diferentes restos de mobiliario destruido y restos de enseres fruto del vandalismo, existen en el inmueble diferentes elementos propios de su construcción y morfología que comparten con el resto de sus funciones la decorativa.

Las rejerías que protegen los huecos del edificio son un ejemplo de estos. Se pueden encontrar multitud de estas rejas tanto en el interior como en el exterior del edificio. Como se ha podido comprobar por el diseño y ejecución de estas rejerías son de diferentes periodos, siendo las más antiguas las situadas en la fachada sur del inmueble, posiblemente originarias de la fundación del edificio.



Fot. 39. Rejería del patio interior de la vivienda

La rejería de la vivienda está ejecutada mediante forja, y presenta los motivos ornamentales tradicionales de la forja jumillana. Existe una gran variedad de tipologías morfológicas de las rejas en todo el edificio, rejas balconadas, de jaula, empotrada, etc...



Fot. 40. Rejerías existentes en la vivienda

Otro de los elementos decorativos más presentes en el edificio son las molduras. Estas se encuentran tanto en los falsos techos como en los paramentos verticales. Están ejecutadas mediante escayola moldeada y tomadas con pasta del mismo material. Son muy visibles en la fachada donde se encuentran decoradas con motivos vegetales, y en el distribuidor principal, a modo de pilar en el arranque de la escalera, destacando sus capiteles corintios con bucráneos y hojas de palma. También decoran los arcos anexos a la escalera. En el hueco de la misma, como ya se ha comentado, destaca la decoración a modo de pilastras y alrededor del pedestal para la imagen de la virgen.



Fot. 41. Moldura perimetral



Fot. 42. Vista de la caja de escalera

En los falsos techos, son muy recurrentes los rosetones, pintados o no, ejecutados en el centro de los espacios. También son destacables las cornisas perimetrales de las estancias a modo de decoración.



Fot. 43. Rosetones en falsos techos

En este apartado, se hace necesario mencionar la gran variedad de elementos de revestimientos existentes en los salones y demás estancias de la vivienda. Estos revestimientos buscaban la decoración de un espacio a fin de dotarle de mayor relevancia o como elemento embellecedor del mismo.

Uno de los principales revestimientos en los que se aplica decoración es en los pavimentos. En la vivienda existe una gran variedad de pavimentos decorados. Para ello se usaron distintos materiales, predominado el mosaico hidráulico, del que existen varios pavimentos en toda la vivienda.



Fot. 44. Mosaico hidráulico

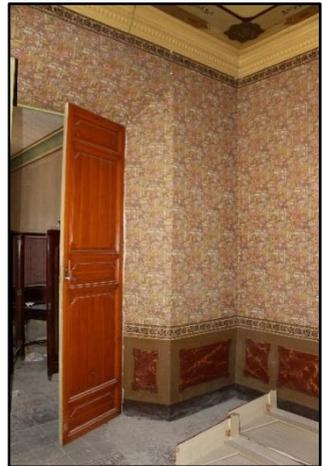
También existen pavimentos cerámicos, de los que destaca, por encima de todo el colocado de la biblioteca. Este pavimento está compuesto mediante piezas cerámicas decoradas con el método de la “Cuerda Seca”.



Fot. 45. Pavimento cerámico de la biblioteca

Respecto a los revestimientos de los paramentos verticales, podemos observar una predominancia de los acabados en papel pintado con numerosos elementos decorativos.

Este papel pintado suele ir acompañado de un zócalo ejecutado con paneles de madera de 1m de altura. También existen varias estancias revestidas con telas, en cuyo caso están combinadas con un zócalo de pintura que ejerce un efecto de “trampantojo” que imita al mármol. Los techos de las habitaciones dedicadas al uso de los propietarios suelen ir decorados con pinturas, destacando las de los salones de la planta baja, las habitaciones de la planta principal y otros elementos decorativos como las pinturas existentes en el techo del oratorio.



Fot. 46. Revestimiento de papel

2.4. Estudio constructivo

A fin de conocer de una manera completa la vivienda, se ha realizado un estudio constructivo de la misma, constatando en él los materiales usados en su edificación, sus singularidades y la morfología constructiva que presenta el edificio. En este estudio se ha incluido también un pequeño análisis del terreno debido a su gran importancia para esta vivienda, ya que se prevé que se composición y comportamiento tenga un alto grado de participación en el deterioro de la vivienda. El principal objetivo de este análisis constructivo es el de formar una idea completa de la composición del inmueble a través de la cual comprender su comportamiento a determinadas cargas y esfuerzos.

2.4.1. Análisis del terreno

No se ha efectuado en la parcela de la vivienda estudio geotécnico alguno a través del cual tener un análisis certero de la naturaleza del terreno. Tampoco en las inmediaciones de la vivienda, debido a su localización, en el núcleo del casco histórico, donde no se han ejecutado edificios de obra nueva en las últimas décadas. Debido a esta situación, las formulaciones aquí reflejadas son objeto de una observación directa del terreno.

Esta observación es posible gracias al socavón resultante en el colapso del aljibe de la vivienda. Este aljibe, cuyo brocal era originario del siglo XVIII, estaba ubicado en el patio trasero de la vivienda, anexo a las cocinas. En este hundimiento se observa el vaso del aljibe y los estratos del terreno hasta una profundidad de 3,5m.

En este corte del terreno se aprecia una fuerte presencia de arcillas en la composición del terreno. Este tipo de terreno tiene distintos comportamientos en función del tipo de arcilla y el grado de humedad que presente. En nuestro caso, el patio posterior se encuentra sin pavimentar y, por tanto, expuesto a la variación del contenido de agua del terreno a causa del clima.

Además, se observa que las aguas pluviales recogidas a través de canalones y bajantes se dirigen al aljibe, aportándole mayor cantidad de agua.



Fot. 47. Socavón producido por el hundimiento del aljibe

2.4.2. Cimentación

No se han realizado catas para descubrir la naturaleza y dimensiones de la cimentación del edificio, aunque, por las zonas que han quedado al descubierto junto al aljibe, el estudio de la bodega y la forma habitual de ejecución de la época se prevé que la cimentación existente se base en zapatas bajo los muros, que en ocasiones queden relegadas a una simple extensión del mismo. Esta cimentación se ejecutaba tradicionalmente de forma análoga a los muros portantes de las viviendas, creando en primer lugar una base de apoyo mediante acumulación y compactado de material pétreo y ejecutando sobre esta la zapata con mampuestos unidos entre ellos con mortero de cal.

Debido a la configuración del edificio y de la parcela sobre la que se asienta se dan en el mismo diferentes niveles de apoyo de la cimentación. Este hecho se debe a que el sótano presenta una dimensión menor que la proyección en planta del edificio, siendo la zona donde se sitúa donde más deficiencias presenta el edificio.



Fot. 48. Vaciado en el muro de la bodega

2.4.3. Estructura vertical

La estructura vertical del edificio está constituida por muros portantes de espesores variables que oscilan entre 50 y 80cm. Estos muros están ejecutados mediante mampuestos aglutinados con mortero de cal. En algunas zonas de la vivienda, las cuales se corresponde con la fase original del inmueble, se observa que en puntos críticos como la base del muro y jambas y dinteles de los huecos aparecen sillarejos de piedra en sustitución de los mampuestos.

Estos muros presentan diferente grado de perforación en cada uno de ellos en función de las necesidades de la distribución. Dichos huecos se forman mediante dinteles de madera apeados sobre las jambas del hueco. En ocasiones estos dinteles se realizan dobles debido al gran espesor del muro, apareciendo entonces unidos entre sí mediante cuerdas de esparto.



Fot. 49. Dintel de la puerta principal

2.4.4. Estructura horizontal

La estructura horizontal de la vivienda se compone principalmente de forjados ejecutados mediante vigas rollizas de madera apoyadas en los muros portante que integran la estructura vertical. Estas vigas están separadas mediante un intereje variable según la zona del edificio, pero que ronda de media unos 40cm. Este espacio es relleno por un entrevigado ejecutado mediante un revoltón de yeso sobre el cual se aplica una capa de mortero de cal que regulariza la superficie del forjado y la prepara para la instalación del pavimento.

En el caso de los forjados que recaen sobre el sótano, estos están sustentados sobre una bóveda ejecutada mediante roscas de ladrillo macizo. Sobre estas bóvedas se ha vertido una gruesa capa de mortero de cal que hace las veces de capa de regularización y de compresión.



Fot. 50. Hundimiento de una de las bóvedas de la bodega

2.4.5. Fachada

La fachada del edificio es uno de sus puntos más singulares, aunque a pesar de esto, sus materiales no se distinguen en gran medida al resto de los muros portantes de la vivienda salvo por los materiales de acabado que la distinguen del resto de la estructura.

La fachada está compuesta por un muro de gran espesor (aprox. 70cm), lo que la dota de un gran peso propio. Además, este muro presenta un mayor grado de perforación que el resto de la vivienda, así como de mayor número de elementos ornamentales frágiles, los cuales acusan el deterioro sufrido por la fachada. El paramento de la fachada está revestido con un mortero de cal cubierto con pintura, reproduciendo un patrón de dibujo que imita una composición de sillares. Por último, existe en la base de la fachada un zócalo realizado mediante piezas calizas de sillería labrada de 1m de alto con acabado abujardado recibidas con mortero de cal.

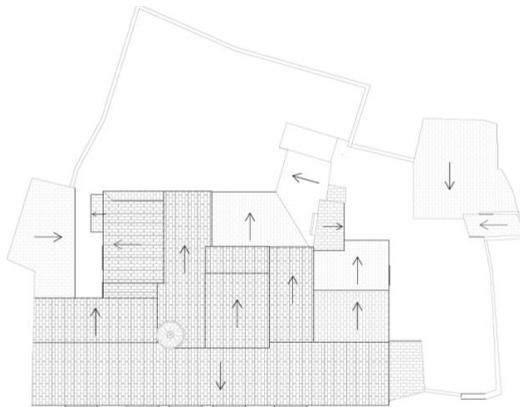


Fot. 51. Zócalo pétreo en fachada

2.4.6. Cubiertas

El edificio presenta una organización de las cubiertas desordenada, fruto las necesidades y ampliaciones del edificio con el tiempo, superponiéndose los aleros que cubren las diferentes estancias y sin unas cotas fijas de los mismo. Por ello no se mantiene un orden constante en cuanto a la orientación de las cubiertas y sus aguas.

La composición de las cubiertas del edificio sí que se mantiene constante en toda la vivienda y se corresponde con la morfología constructiva de la zona. Sobre la estructura, ejecutada mediante pares de rollizos de madera, generalmente de pino, se colocan una o dos capas de cañizo a modo de formación de pendientes. El cañizo se fija a los pares mediante un atado a los mismo con cuerdas realizadas con esparto trenzado. Sobre la formación de pendiente de cañizo se tiende una capa de mortero de cal hidrófuga sobre la cual se colocaría la protección de la cubierta ejecutada con teja cerámica curva.



Plano IX. Plano de cubiertas



Respecto a la ejecución y la estructura de las distintas cubiertas, se puede diferenciar entre cuatro tipologías distintas según se muestran en el siguiente esquema:

Tipología 1: Cubierta de pares. En esta tipología, los pares se apean en dos muros, uno correspondiente al alero y otro a la cumbrera, de mayor altura, creando así una estructura inclinada. Estos pares se apoyan en dichos muros sobre un durmiente de madera embebido en la estructura de mampostería o, en ocasiones, directamente sobre la misma.

Tipología 2: A la molinera. En estas cubiertas la estructura se compone de correas transversales a los muros sobre las que se ejecuta la formación de pendientes. Estas correas se sitúan de forma perpendicular a la pendiente, por ser esta luz de menor longitud que el sentido del agua. Las correas apoyan sobre unos durmientes de madera colocados sobre los muros en el sentido de la pendiente y anclados a ellos. Estas correas suelen inmovilizarse sobre el durmiente, ya sea por un cajeado en el mismo o bien por anclajes metálicos.

Tipología 3: De cabios. Cuando la luz a cubrir por la cubierta supera una determinada luz, generalmente a partir de los 4m, se hace necesario ejecutar un apoyo intermedio para los pares. En nuestro caso, este apoyo se consigue tendiendo una viga auxiliar que sirva de apeo para el par. Con esta tipología, pasando de tener una estructura que trabaja únicamente a flexión a una estructura compuesta con elementos que trabajan a compresión.

Tipología 4: Par y picadero. Es la única tipología de cubierta a dos aguas que se observa en la cubierta. Esta tipología se caracteriza por sustituir el muro donde se encontraba el apoyo de la cumbrera por una viga llamada carrera o picadero, donde se apean los pares de ambas aguas. En los muros donde se apoyan los respectivos aleros puede existir un durmiente de madero sobre el que descansan los pares o descansar directamente sobre el muro.

2.4.7. Sistema de compartimentación



Fot. 52. Antigua puerta tapiada

La distribución interior del edificio presenta una compartimentación heterogénea, fruto de los diferentes cambios de distribución y uso que ha sufrido la vivienda a lo largo del tiempo.

Estas tabiquerías son en su totalidad de ladrillo, pero se alternan espesores y tipologías en función de su antigüedad. Así se pueden distinguir las tabiquerías más antiguas ejecutadas mediante ladrillo macizo de barro cocido hasta las más modernas ejecutadas con ladrillo cerámico hueco.

Independientemente de su antigüedad, no se han detectado en ninguno de los tabiques instalaciones empotradas.

2.4.8. Revestimientos

Respecto a los pavimentos existentes en las distintas estancias de las viviendas es necesario destacar el existente en los espacios centrales de la vivienda, donde existe un enlosado de grandes piezas pétreas con acabado abujardado pavimentando estas estancias. En el resto de la vivienda existe una gran variedad de baldosas hidráulicas decoradas con distintos motivos y colores, donde destacan las que se encuentran en la biblioteca.



Fot. 53. Losas de piedra existentes en la planta baja

Los revestimientos verticales de la vivienda varían en función del tipo de estancia y la zona en la que se encuentren. Así se pueden diferenciar gran variedad de materiales en estos revestimientos, como yeso en las habitaciones de almacenaje y trabajo, telas, papel pintado y paneles de madera en las estancias de uso recreativo y dormitorios y revestimientos cerámicos a base de azulejos en baños y cocinas.

También se encuentran entre estos revestimientos molduras y decoraciones de escayola en arcos y pilares, destacando los existentes en el arranque de la escalera principal.



Fot. 54. Revestimientos de paramentos mediante telas y traspantojo

Por último, se observan estancias donde existen falsos techos de escayola con diferente grado de antigüedad, predominando los falsos techos de escayola ejecutados bajo cañizo clavado a viguetas de madera, ya sean lisos o con elementos decorativos, también de escayola.



Fot. 55. Rosetón de techo decorativo

2.4.9. Instalaciones

Existen en la vivienda instalaciones eléctrica y de fontanería completamente obsoletas y fuera de servicio. La instalación eléctrica se basa en un sistema de cable trenzado y respecto a la de fontanería y saneamiento, fue ampliándose en función de las necesidades de los propietarios y actualmente presenta un gran problema respecto a la conservación del edificio debido a que no se capaz de canalizar las aguas pluviales ocasionando erosiones y daños en los revestimientos.



Fot. 56. Caño del canalón

2.4.10. Carpinterías y herrajes

Existe en el edificio una gran cantidad de puertas, todas ellas de madera maciza de varias naturalezas. Estas puertas presentan diferentes tipologías en cuanto a su diseño y calidades. En las zonas destinadas al uso de los propietarios de la vivienda se encuentran puertas de dos hojas y gran altura²⁹ plafonadas. Destacan en estas zonas también las cristaleras. Estas cristaleras ocupan toda la altura útil y cuentan con un acceso simple o doble a modo de puerta que forma parte del conjunto.



Fot. 57. Cristalera en la planta baja

Respecto a las zonas secundarias, existen puertas más sencillas también de madera maciza. Estas puertas, sencillas o dobles, tienen una altura media de 2.2m de paso libre. Estas puertas están situadas en zonas dedicadas a trabajo, almacenamiento o estancias de servicio.

También es reseñable la existencia de las puertas ocultas en la primera planta, bien sea disimuladas con el revestimiento de la estancia u ocultas en los muebles de la biblioteca.

²⁹ Varían alrededor de los 3m según el elemento a examinar.

Otro de las características de las carpinterías de la vivienda es la existencia en todas ellas de una numeración con pintura, vestigio de su ocupación durante la guerra civil.



Fot. 58. Numeración en las puertas

Respecto a los herrajes de las carpinterías, se distinguen según estén instalados en las puertas de las zonas principales o de las de servicio, siendo los primeros de mayor carácter decorativo.



Fot. 59. Tiradores y herrajes de las carpinterías



3. PLANOS

Índice de planos

Alzados y plantas1

Alzado Este (Fachada principal)..... 1.1

Alzado Norte 1.2

Alzado Oeste 1.3

Alzado Sur 1.4

Planta Bodega 1.5

Planta Baja 1.6

Primera Planta 1.7

Planta Bajo Cubierta 1.8

Planta Cubiertas 1.9

Acotaciones 2

Planta Bodega 2.1

Planta Baja 2.2

Primera Planta 2.3

Planta Bajo Cubierta 2.4

Sección Vertical S1 2.5

Sección Vertical S2 2.6

Estructura 3

Planta Baja 3.1

Primera Planta 3.2

Planta Bajo Cubierta 3.3

Planta Cubiertas 3.4

Detalles e intervención.....4

Detalles de estructura 4.1

Detalles de cubierta..... 4.2

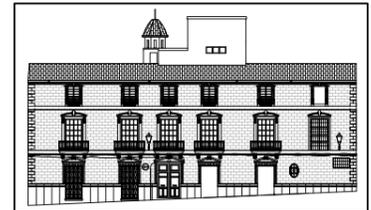
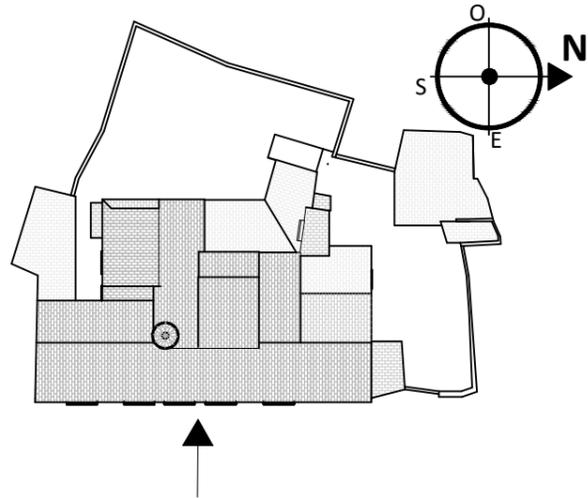
Estructura instalada en bodega 4.3

Pavimentos5

Planta Baja 5.1

Primera Planta 5.2

Planta Bajo Cubierta 5.3



T.F.G
INTERVENCIÓN EN
LA CASA DE LOS
COBOS

Plz. de la Constitución 2, Jumilla
(Murcia)

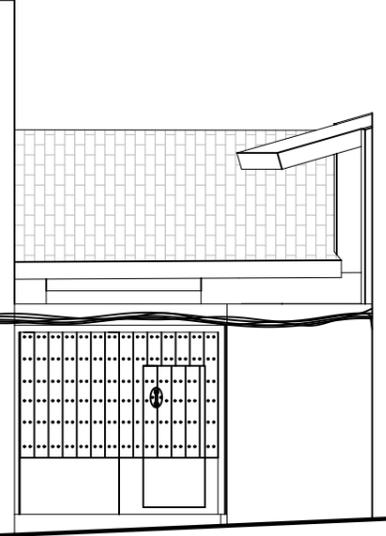
Alzado fachada principal Plano 1.1

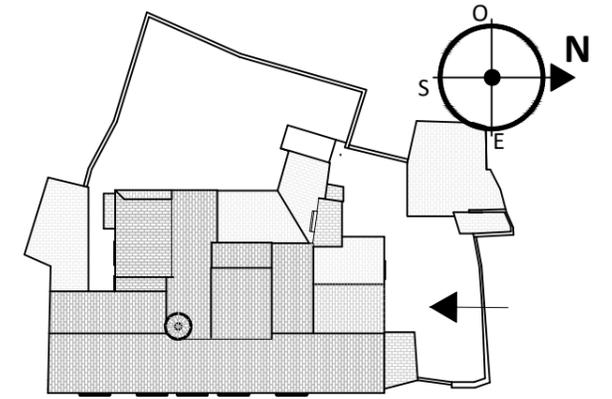
Autor:
Francisco
Molina López



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

Escala 1:100





T.F.G
 INTERVENCIÓN EN
 LA CASA DE LOS
 COBOS

Plz. de la Constitución 2, Jumilla
 (Murcia)

Alzado fachada Norte	Plano 1.2
-------------------------	--------------

Autor:
 Francisco
 Molina López



UNIVERSITAT
 POLITÈCNICA
 DE VALÈNCIA

Escala 1:100



T.F.G
INTERVENCIÓN EN
LA CASA DE LOS
COBOS

Plz. de la Constitución 2, Jumilla
(Murcia)

Alzado fachada
Oeste

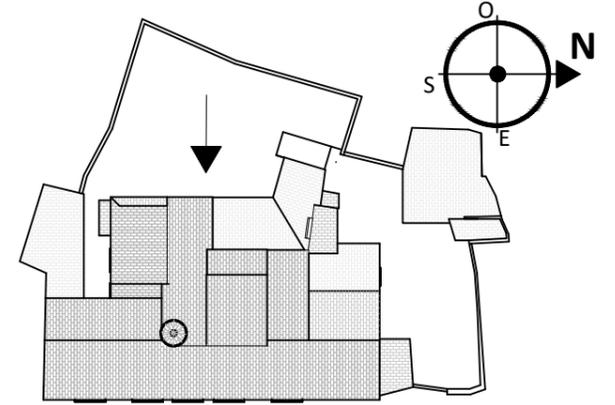
Plano
1.3

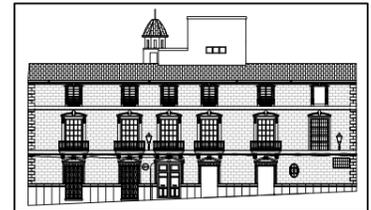
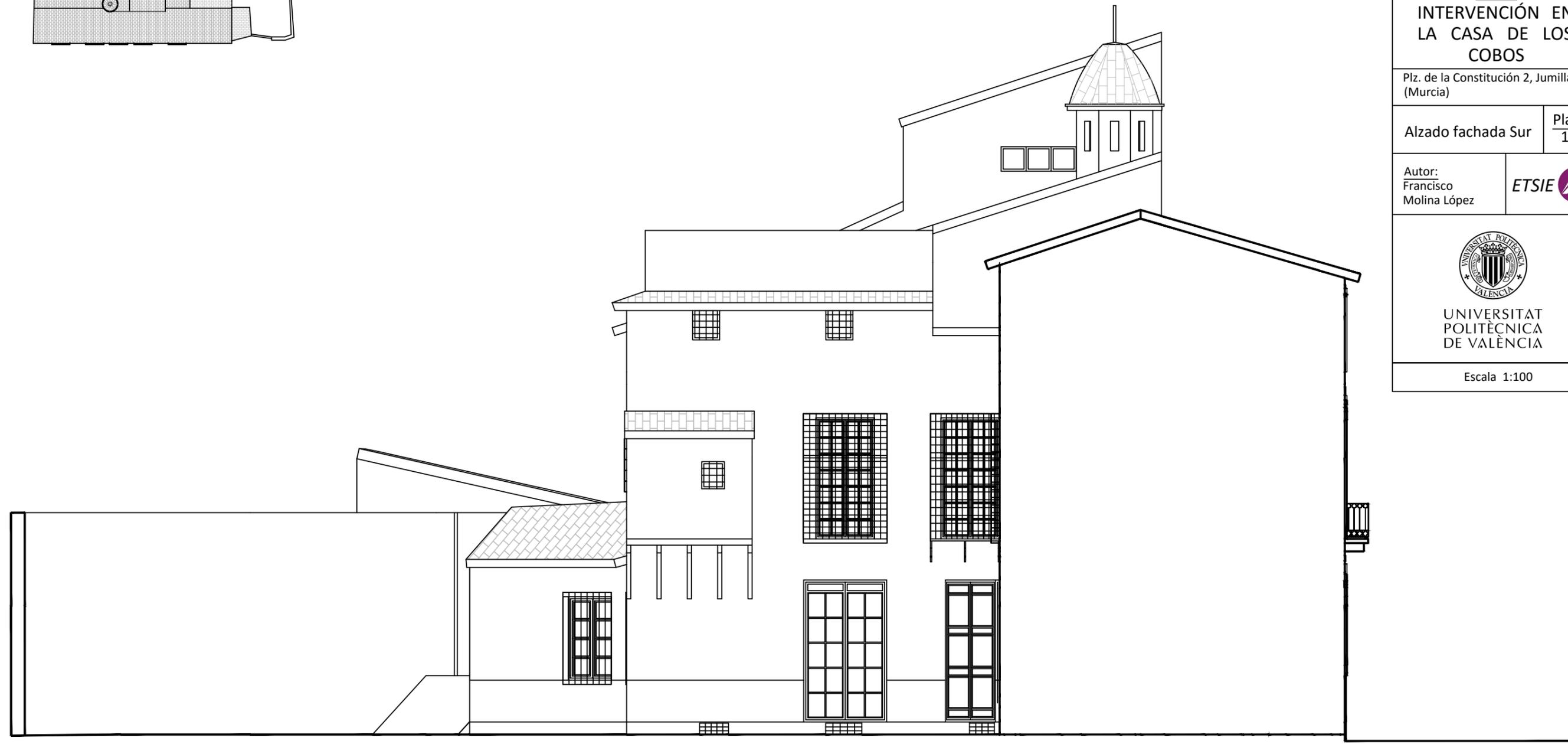
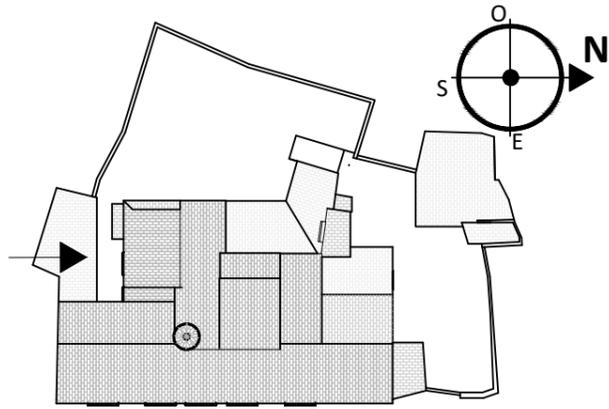
Autor:
Francisco
Molina López



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

Escala 1:100





T.F.G
INTERVENCIÓN EN
LA CASA DE LOS
COBOS

Plz. de la Constitución 2, Jumilla
(Murcia)

Alzado fachada Sur Plano
1.4

Autor:
Francisco
Molina López



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

Escala 1:100



T.F.G
INTERVENCIÓN EN
LA CASA DE LOS
COBOS

Plz. de la Constitución 2, Jumilla
(Murcia)

Distribución:
Planta Bodega

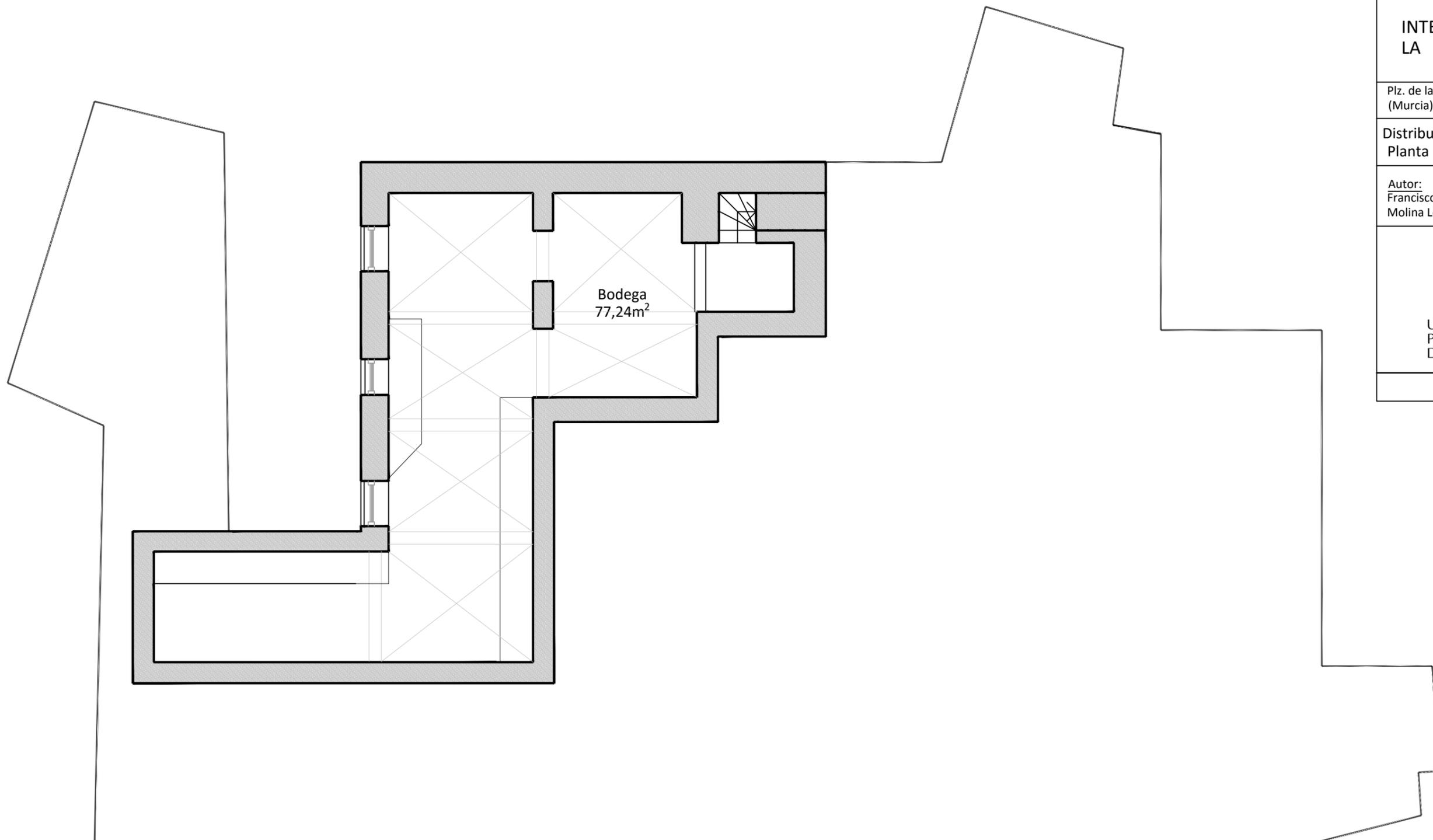
Plano
1.5

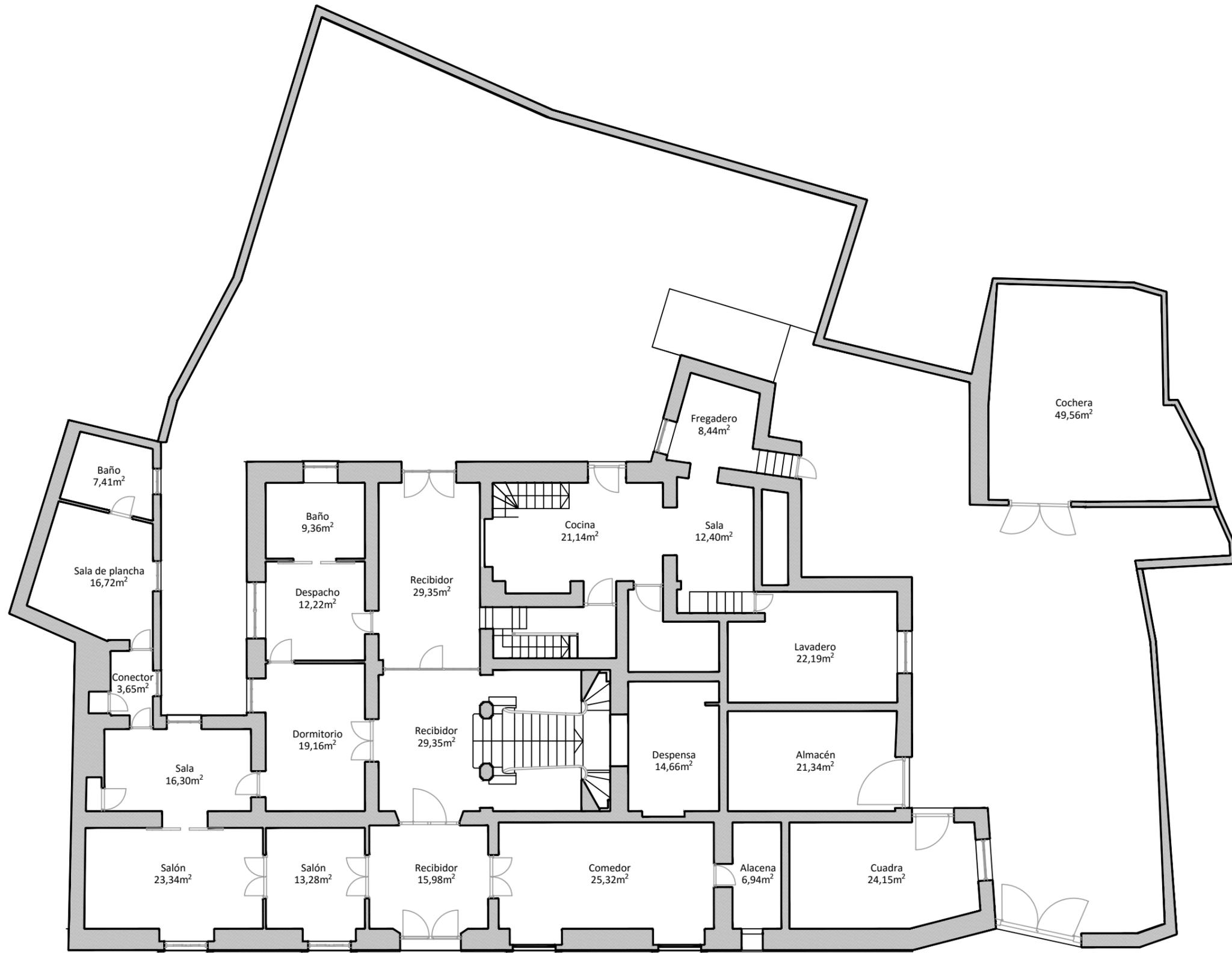
Autor:
Francisco
Molina López



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

Escala 1:150







T.F.G
INTERVENCIÓN EN LA CASA DE LOS COBOS

Plz. de la Constitución 2, Jumilla (Murcia)

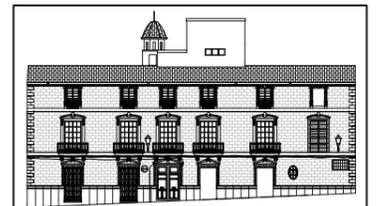
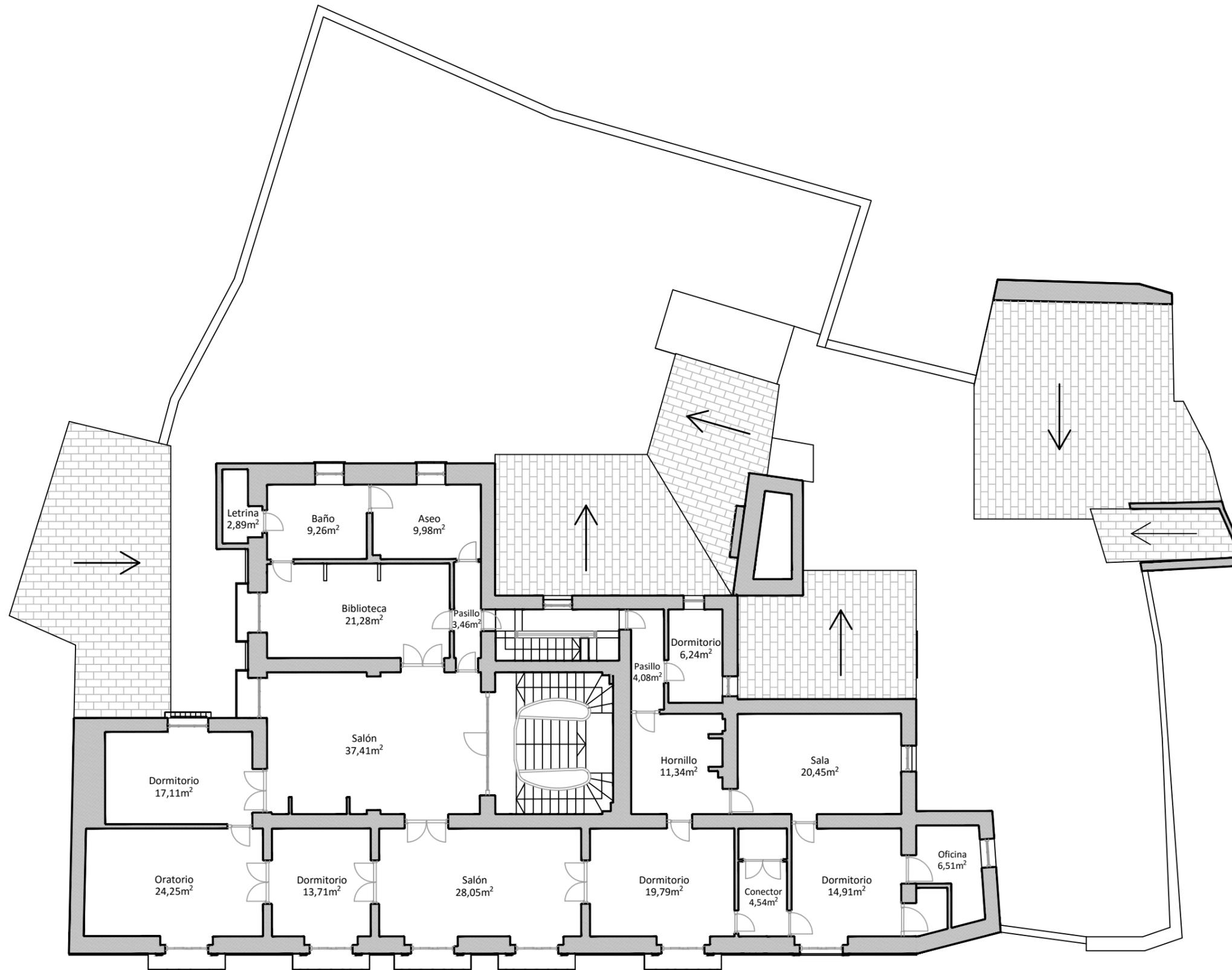
Distribución: Planta Baja	Plano 1.6
---------------------------	-----------

Autor: Francisco Molina López




UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

Escala 1:150



T.F.G
INTERVENCIÓN EN
LA CASA DE LOS
COBOS

Plz. de la Constitución 2, Jumilla
(Murcia)

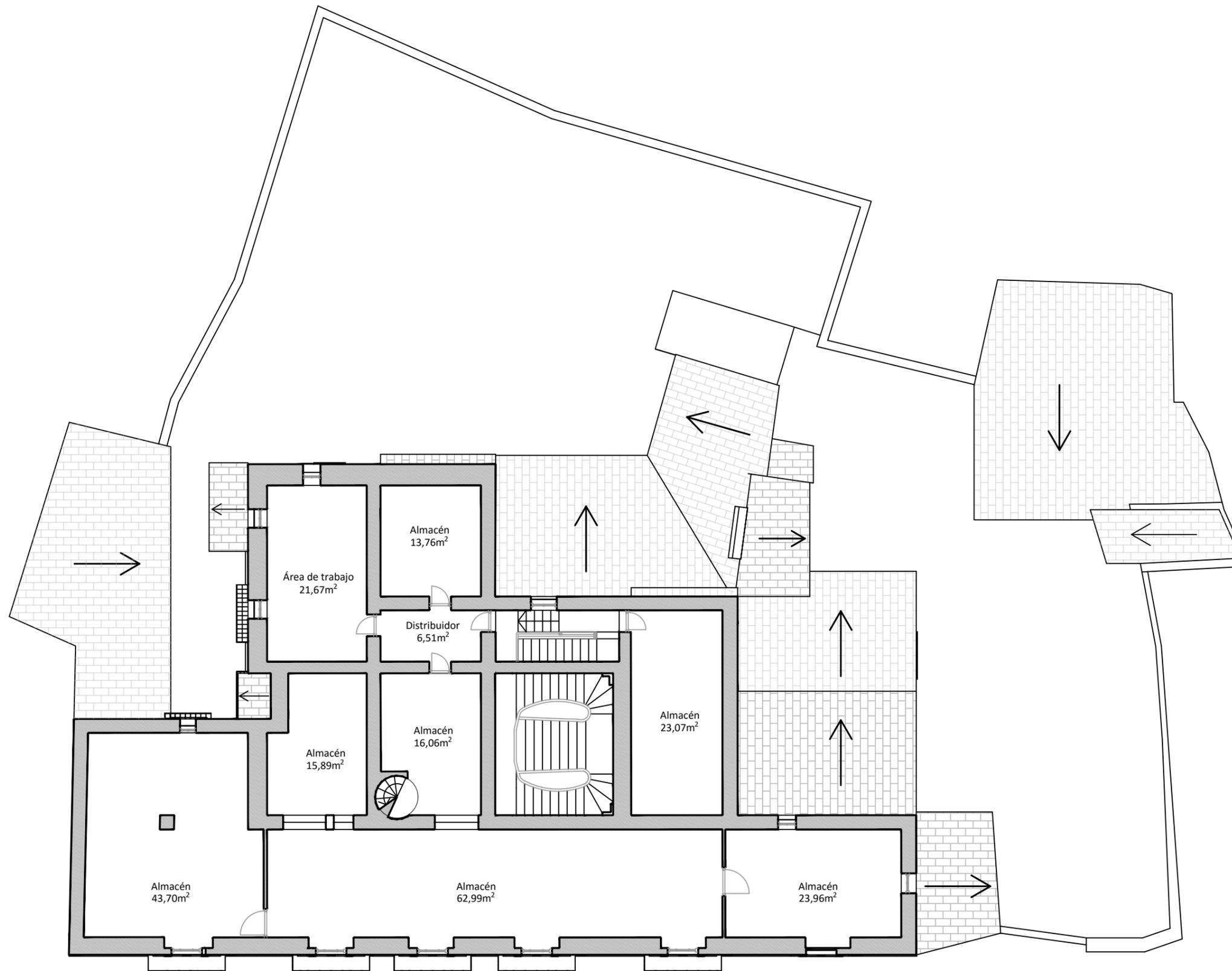
Distribución: **Plano**
Primera Planta **1.7**

Autor:
Francisco
Molina López

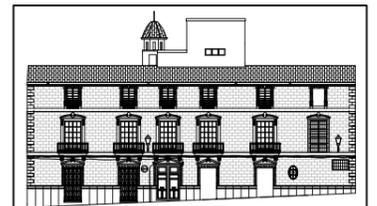
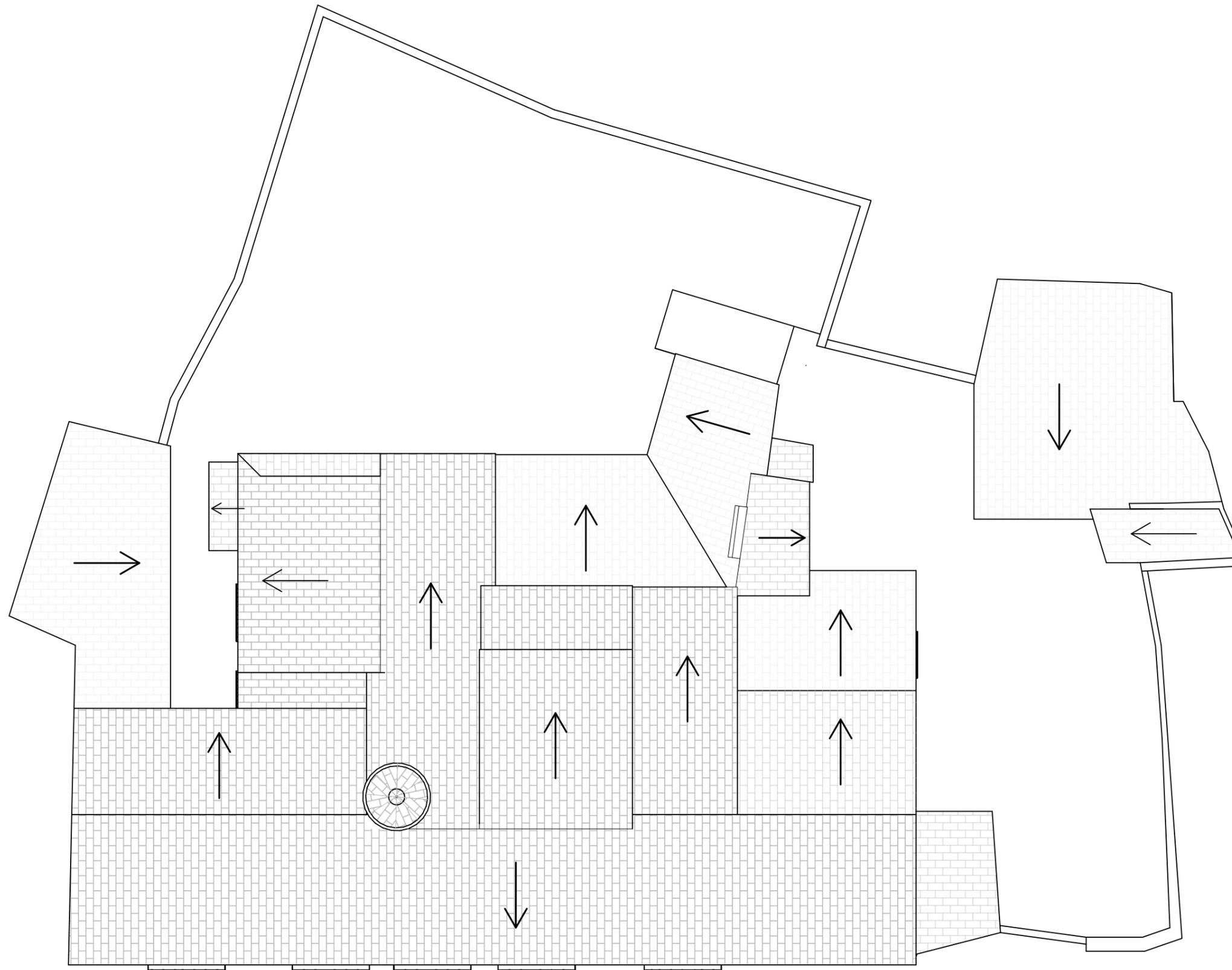


UNIVERSITAT
POLITÀCNICA
DE VALÈNCIA

Escala 1:150



	
T.F.G INTERVENCIÓN EN LA CASA DE LOS COBOS	
Plz. de la Constitución 2, Jumilla (Murcia)	
Distribución: Planta bajo cubierta	Plano 1.8
Autor: Francisco Molina López	
 UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA	
Escala 1:150	



T.F.G
 INTERVENCIÓN EN
 LA CASA DE LOS
 COBOS

Plz. de la Constitución 2, Jumilla
 (Murcia)

Planta Cubiertas Plano
1.9

Autor:
 Francisco
 Molina López



UNIVERSITAT
 POLITÈCNICA
 DE VALÈNCIA

Escala 1:150



T.F.G
INTERVENCIÓN EN
LA CASA DE LOS
COBOS

Plz. de la Constitución 2, Jumilla
(Murcia)

Cotas:
Planta Sótano

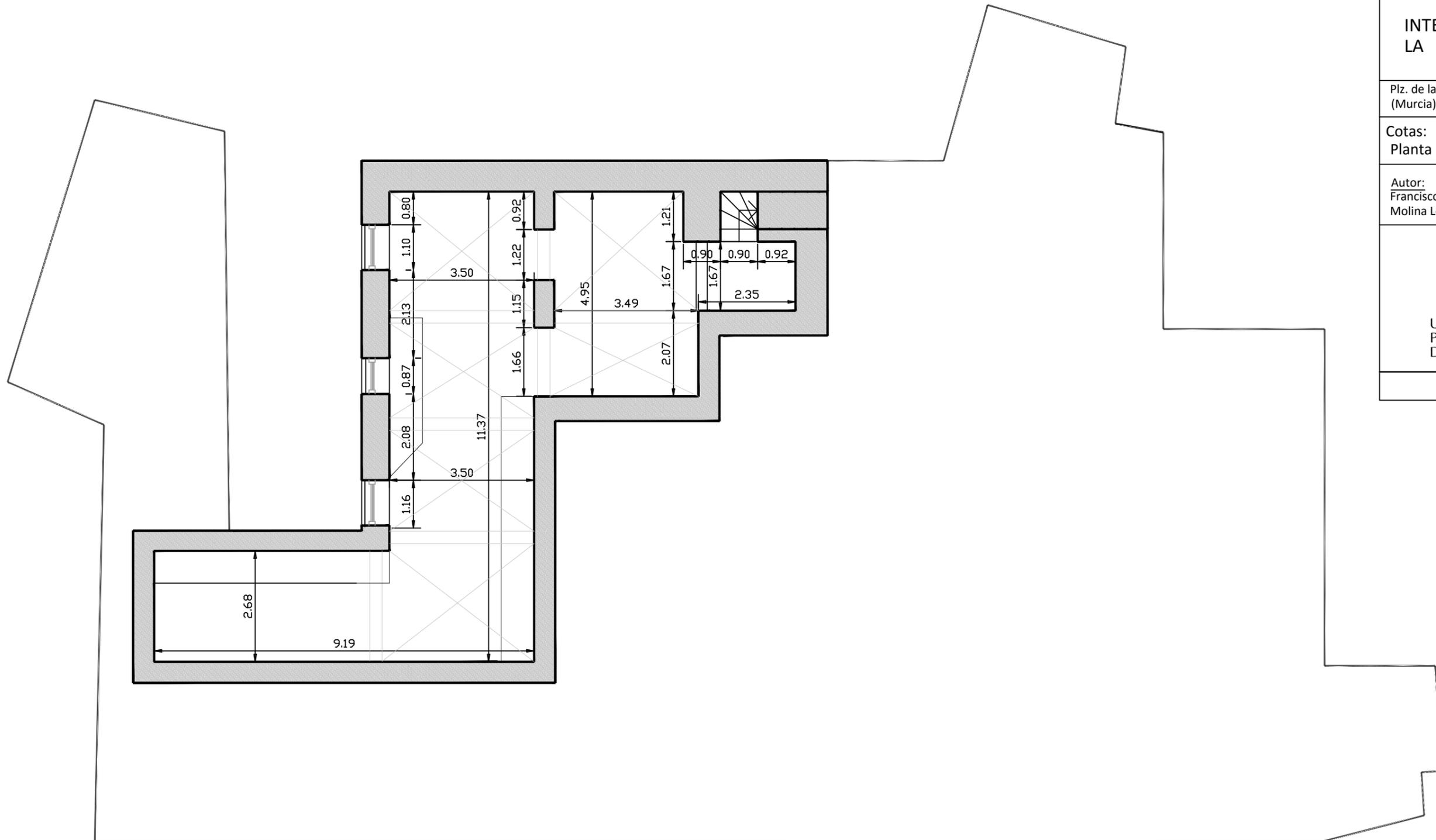
Plano
2.1

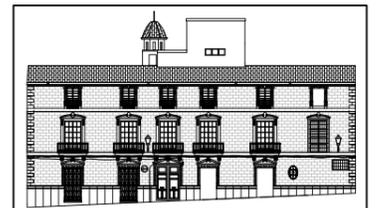
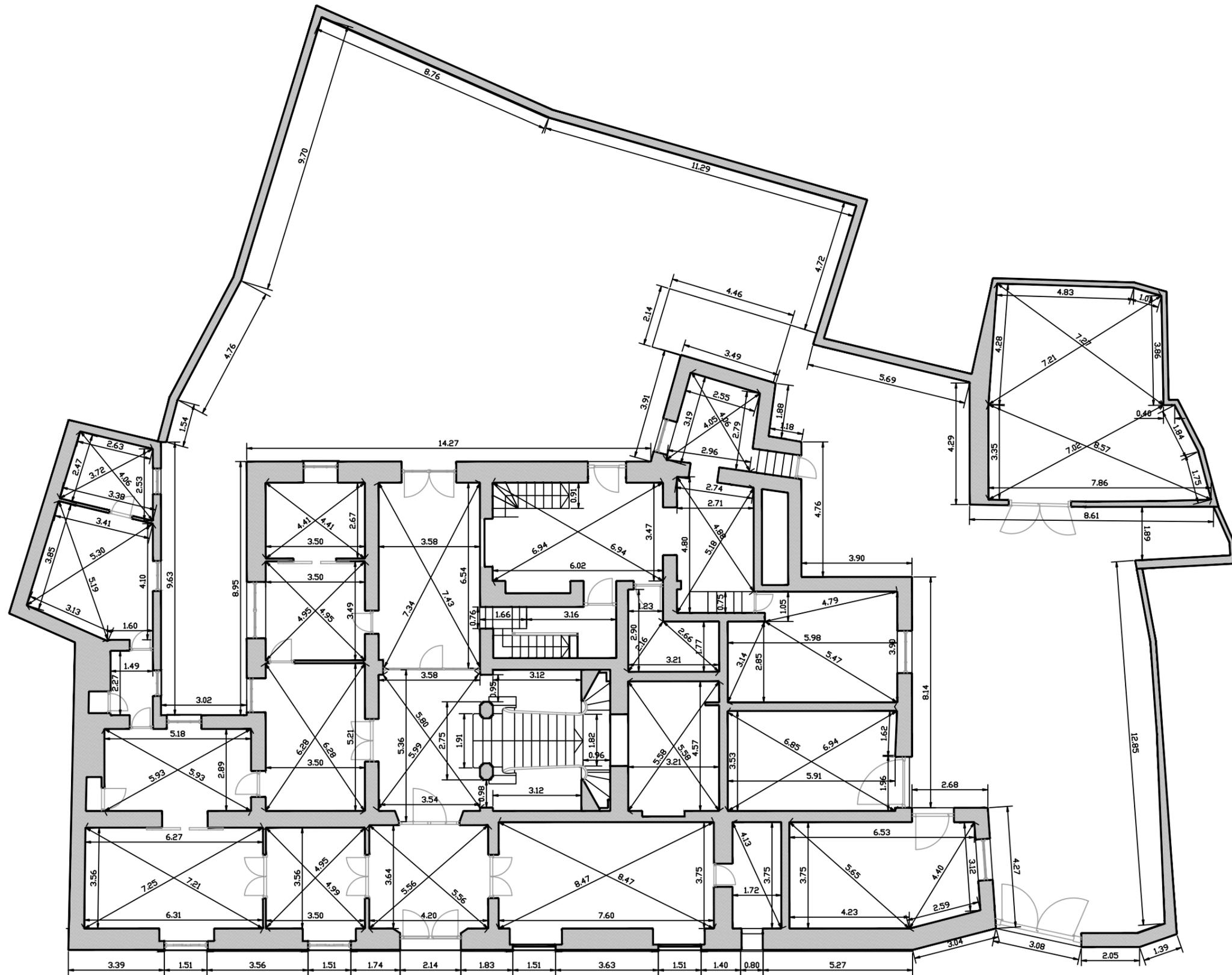
Autor:
Francisco
Molina López



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

Escala 1:150





T.F.G
INTERVENCIÓN EN
LA CASA DE LOS
COBOS

Plz. de la Constitución 2, Jumilla
(Murcia)

Distribución:
Planta Baja

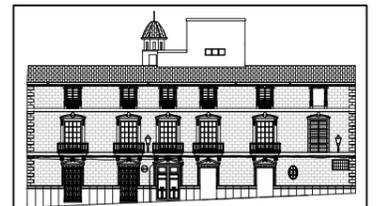
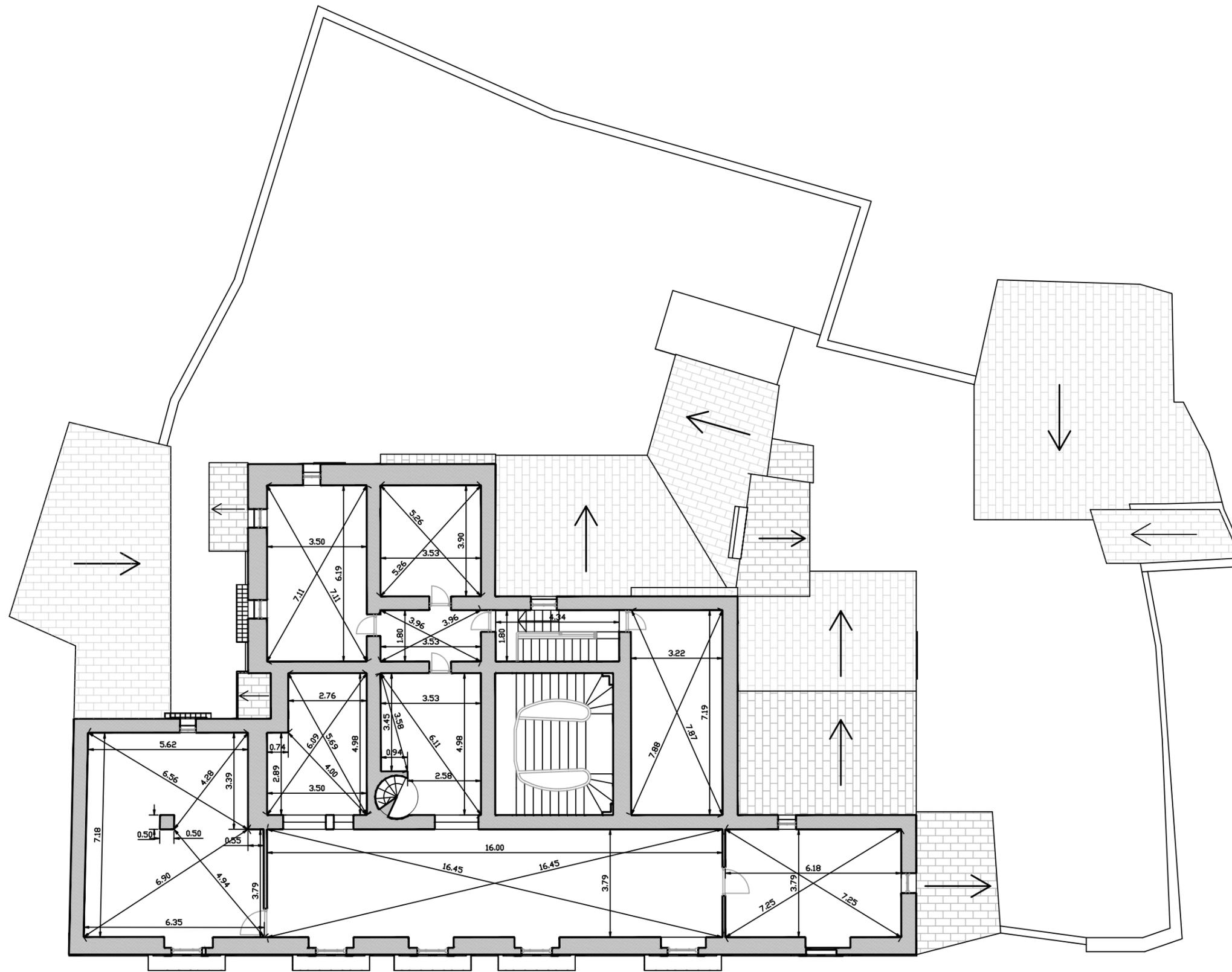
Plano
2.2

Autor:
Francisco
Molina López



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

Escala 1:150



T.F.G
 INTERVENCIÓN EN
 LA CASA DE LOS
 COBOS

Plz. de la Constitución 2, Jumilla
 (Murcia)

Distribución: Planta bajo cubierta	Plano 2.4
---------------------------------------	--------------

Autor:
 Francisco
 Molina López



UNIVERSITAT
 POLITÈCNICA
 DE VALÈNCIA

Escala 1:150



T.F.G
INTERVENCIÓN EN
LA CASA DE LOS
COBOS

Plz. de la Constitución 2, Jumilla
(Murcia)

Cotas:
Sección Vertical S1

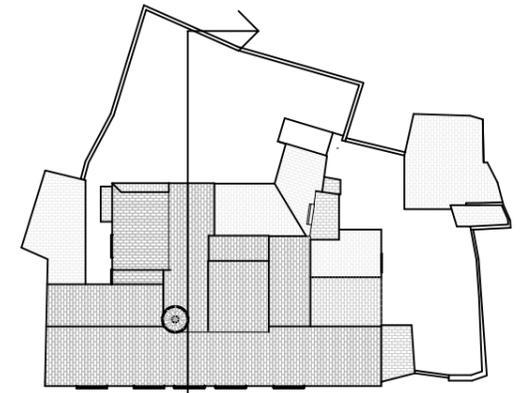
Plano
2.5

Autor:
Francisco
Molina López

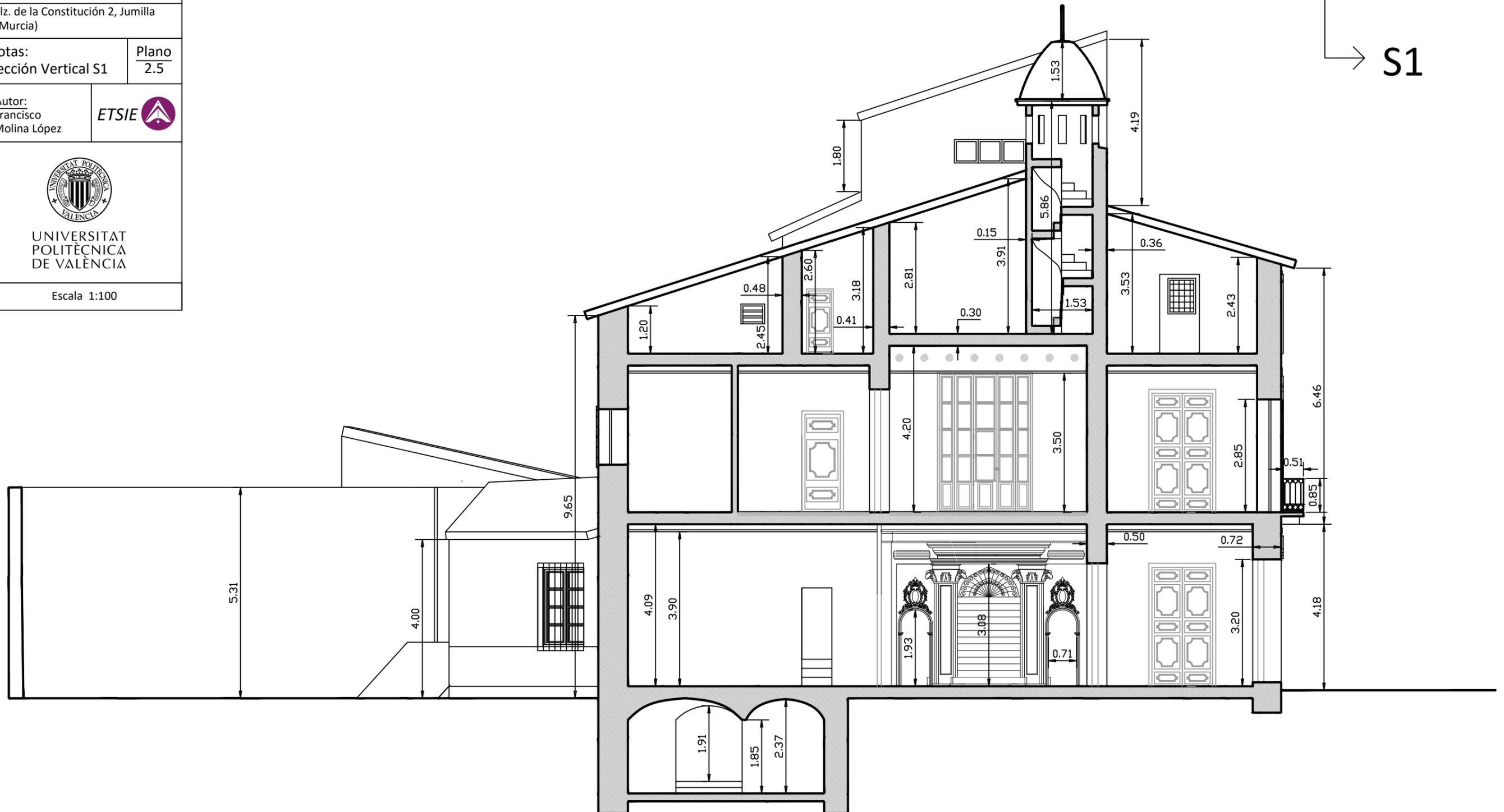


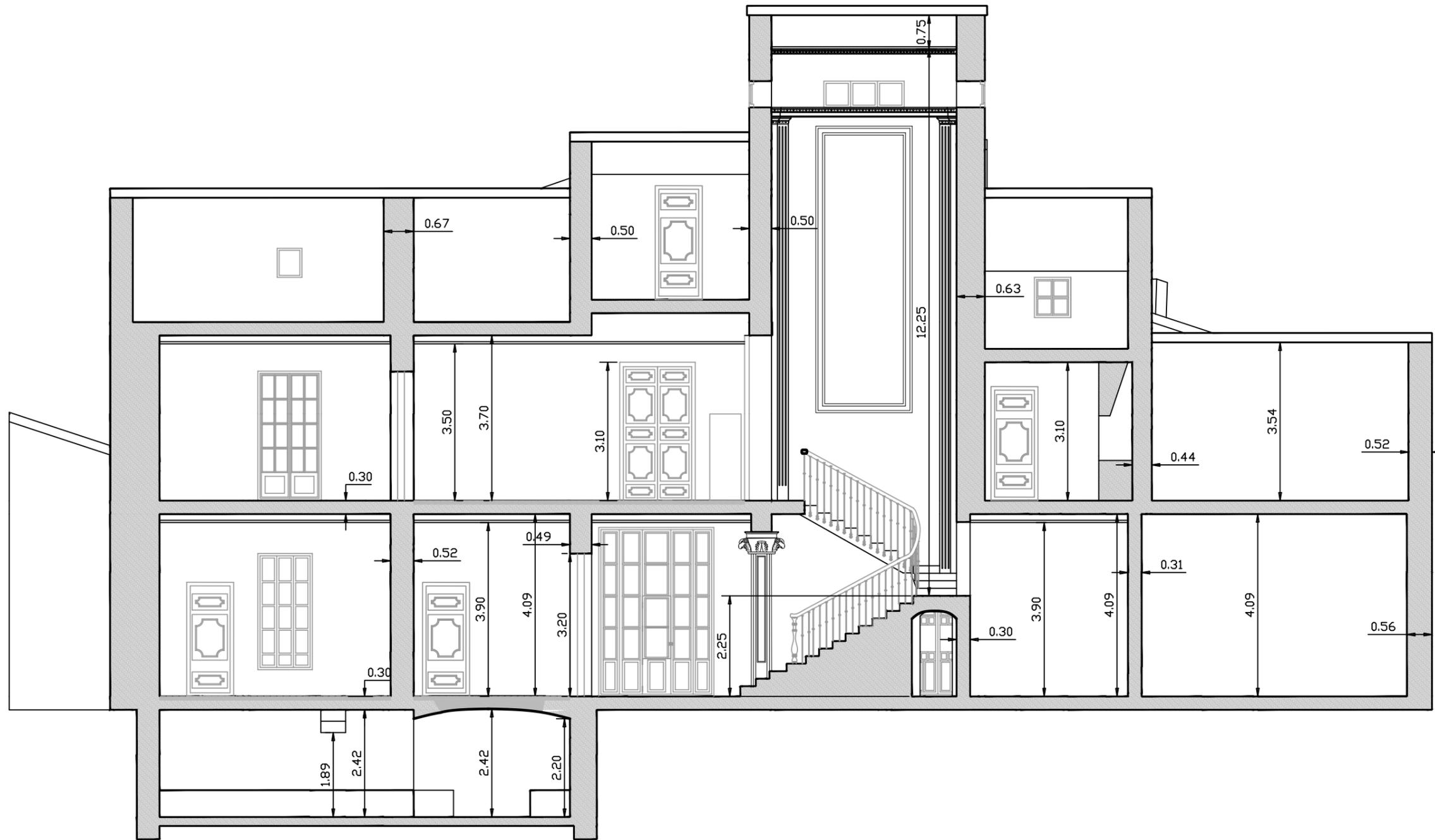
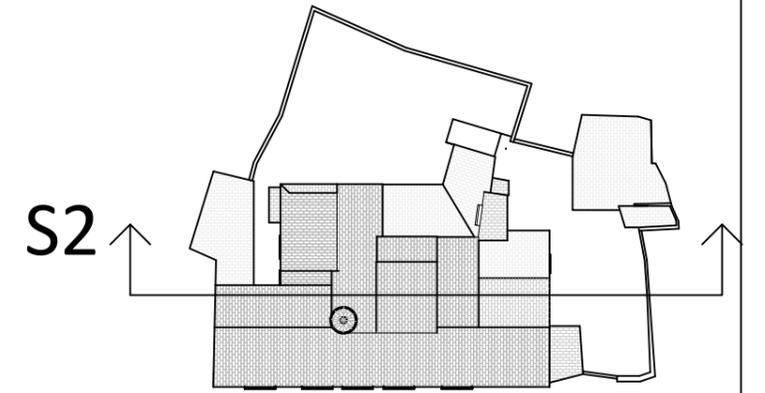
UNIVERSITAT
POLITÀCNICA
DE VALÈNCIA

Escala 1:100

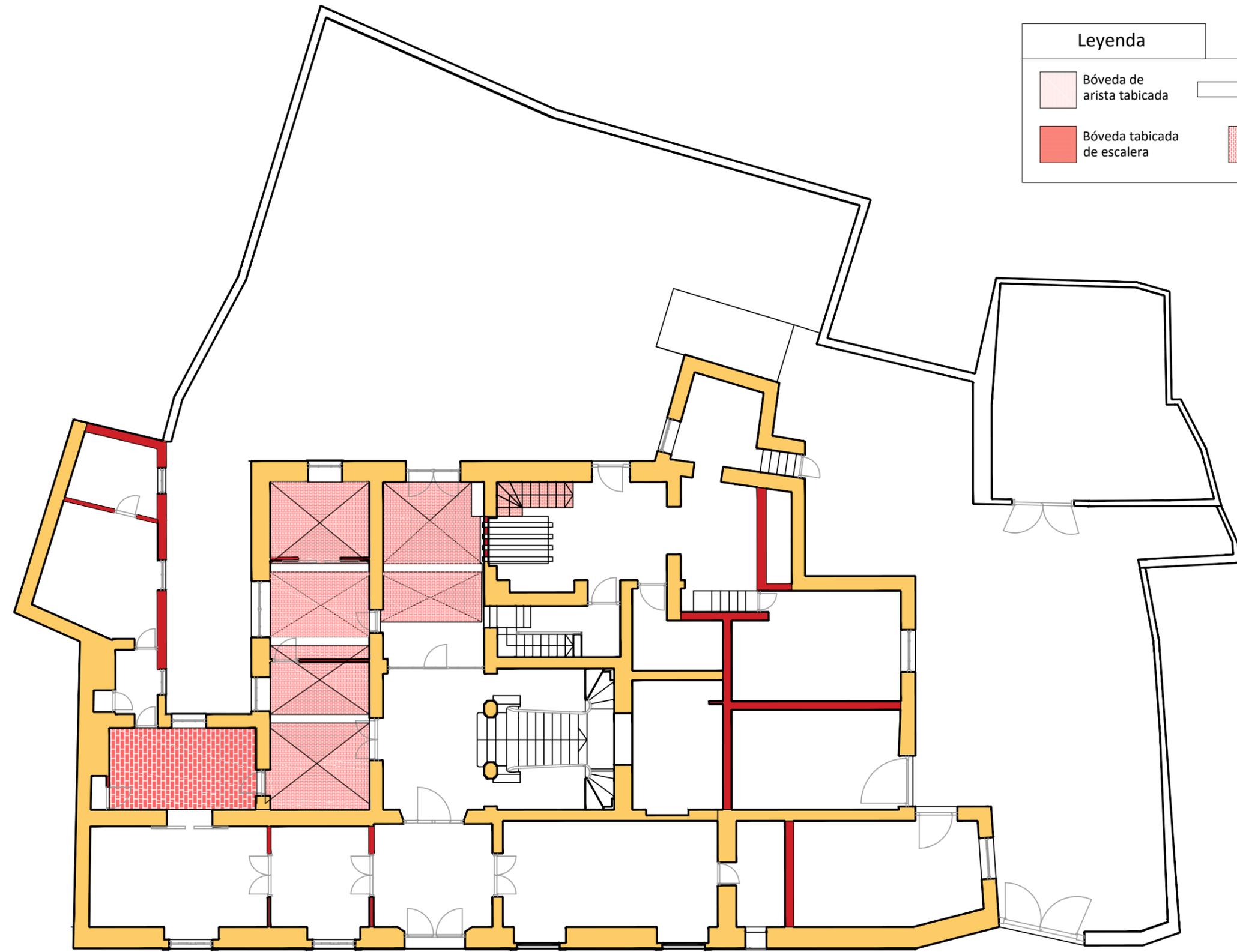


S1





	
T.F.G INTERVENCIÓN EN LA CASA DE LOS COBOS	
Plz. de la Constitución 2, Jumilla (Murcia)	
Cotas: Sección Vertical S2	Plano 2.6
Autor: Francisco Molina López	
	
UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA	
Escala 1:100	



Leyenda					
	Bóveda de arista tabicada		Vigueta de madera de sección variable		Tabique de ladrillo macizo
	Bóveda tabicada de escalera		Bóveda de cañón		Muro de carga de mampostería



T.F.G
**INTERVENCIÓN EN
 LA CASA DE LOS
 COBOS**

Plz. de la Constitución 2, Jumilla
 (Murcia)

Estructura: Planta baja	Plano 3.1
----------------------------	--------------

Autor: Francisco Molina López	
-------------------------------------	--

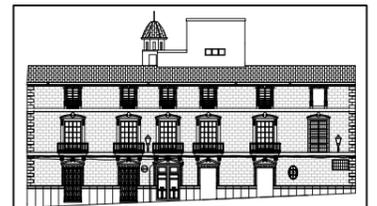
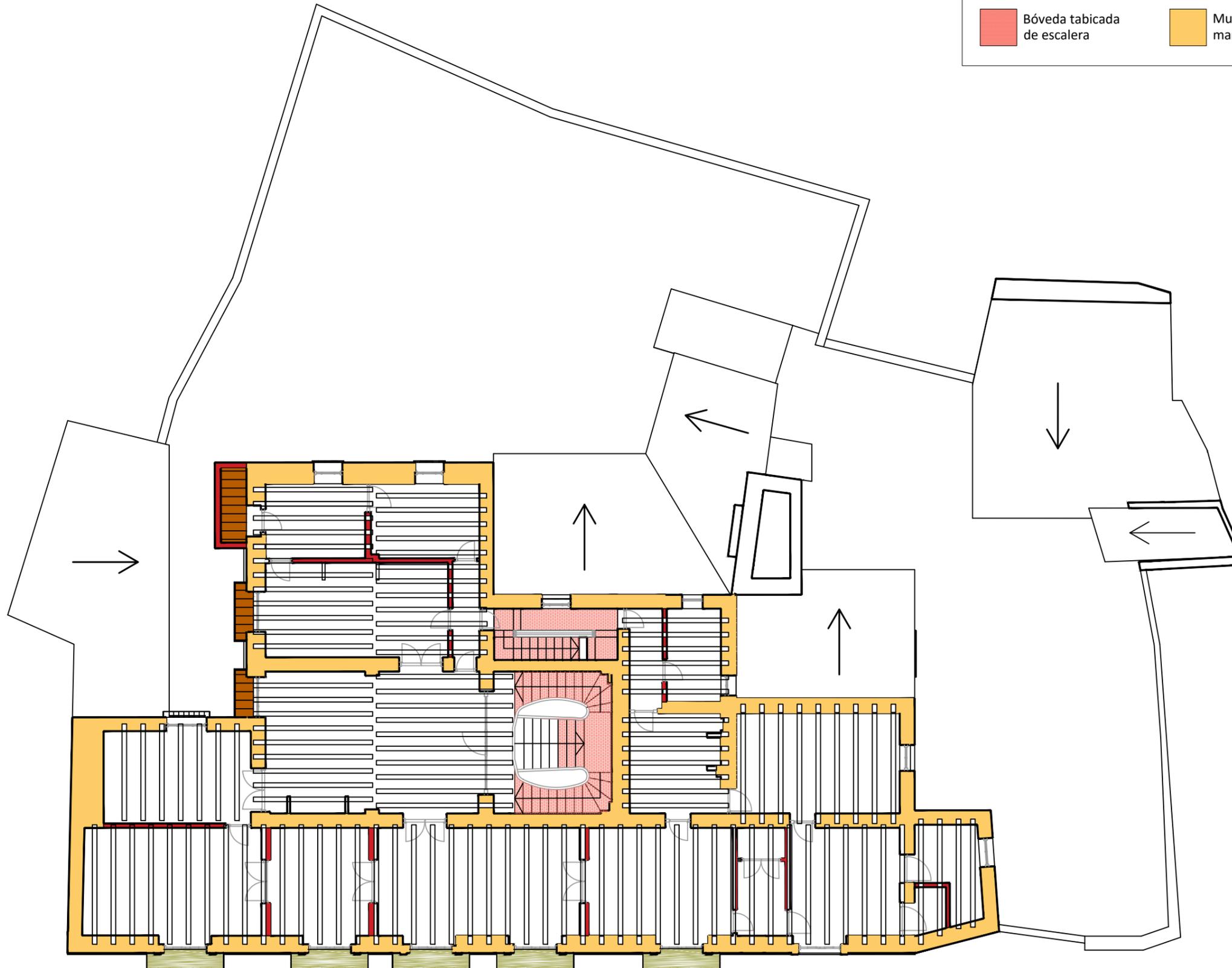


UNIVERSITAT
 POLITÈCNICA
 DE VALÈNCIA

Escala 1:150

Leyenda

- | | | |
|---|--|---|
|  Voladizo de piedra |  Tabique de ladrillo macizo |  Vigüeta de madera de sección variable |
|  Bóveda tabicada de escalera |  Muro de carga de mampostería |  Entablado de madera sobre ménsula |



T.F.G INTERVENCIÓN EN LA CASA DE LOS COBOS

Plz. de la Constitución 2, Jumilla
(Murcia)

Estructura:
Primera planta

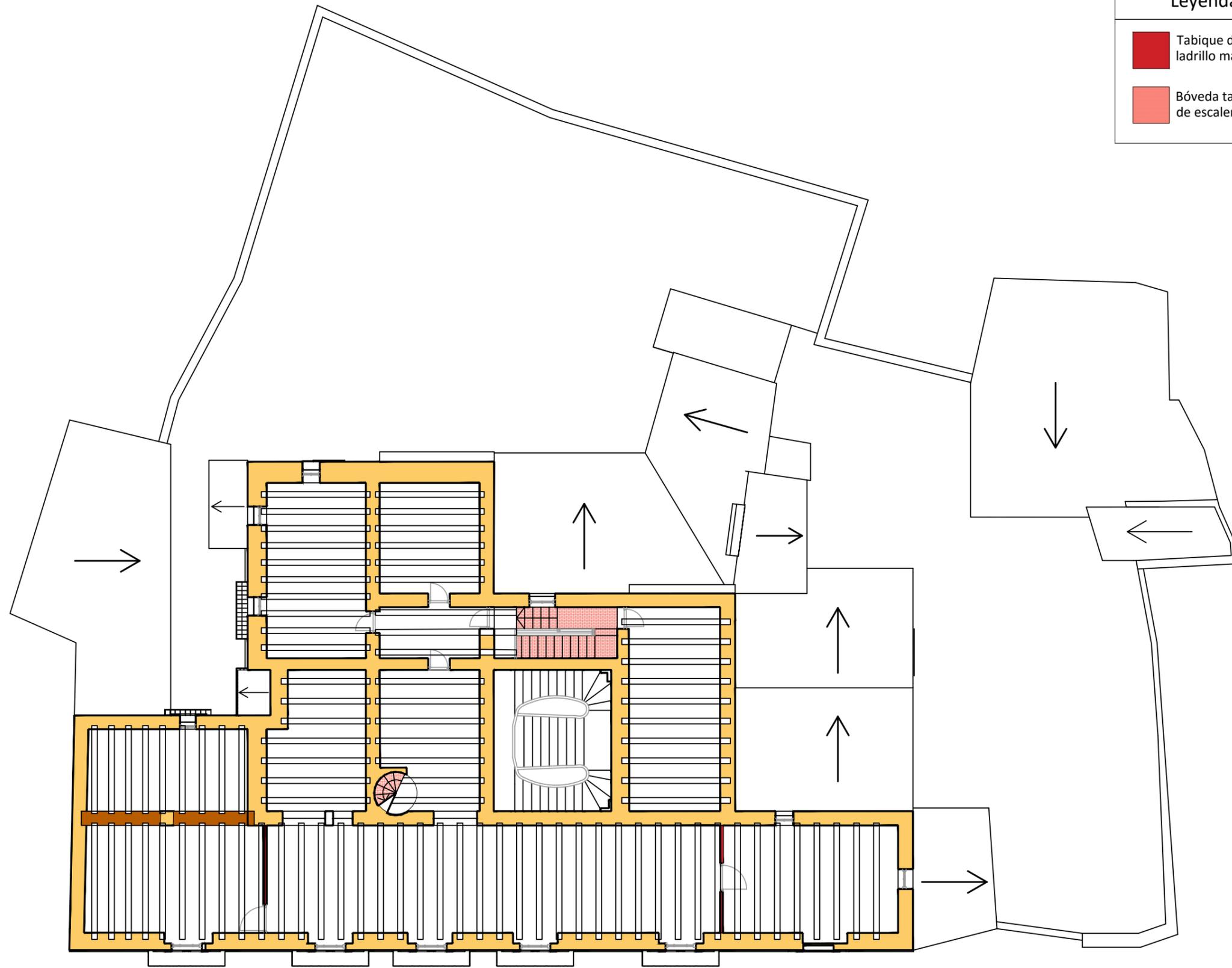
Plano
3.2

Autor:
Francisco
Molina López



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

Escala 1:150



Leyenda

 Tabique de ladrillo macizo	 Vigueta de madera de sección variable
 Bóveda tabicada de escalera	 Muro de carga de mampostería



T.F.G
INTERVENCIÓN EN LA CASA DE LOS COBOS

Plz. de la Constitución 2, Jumilla (Murcia)

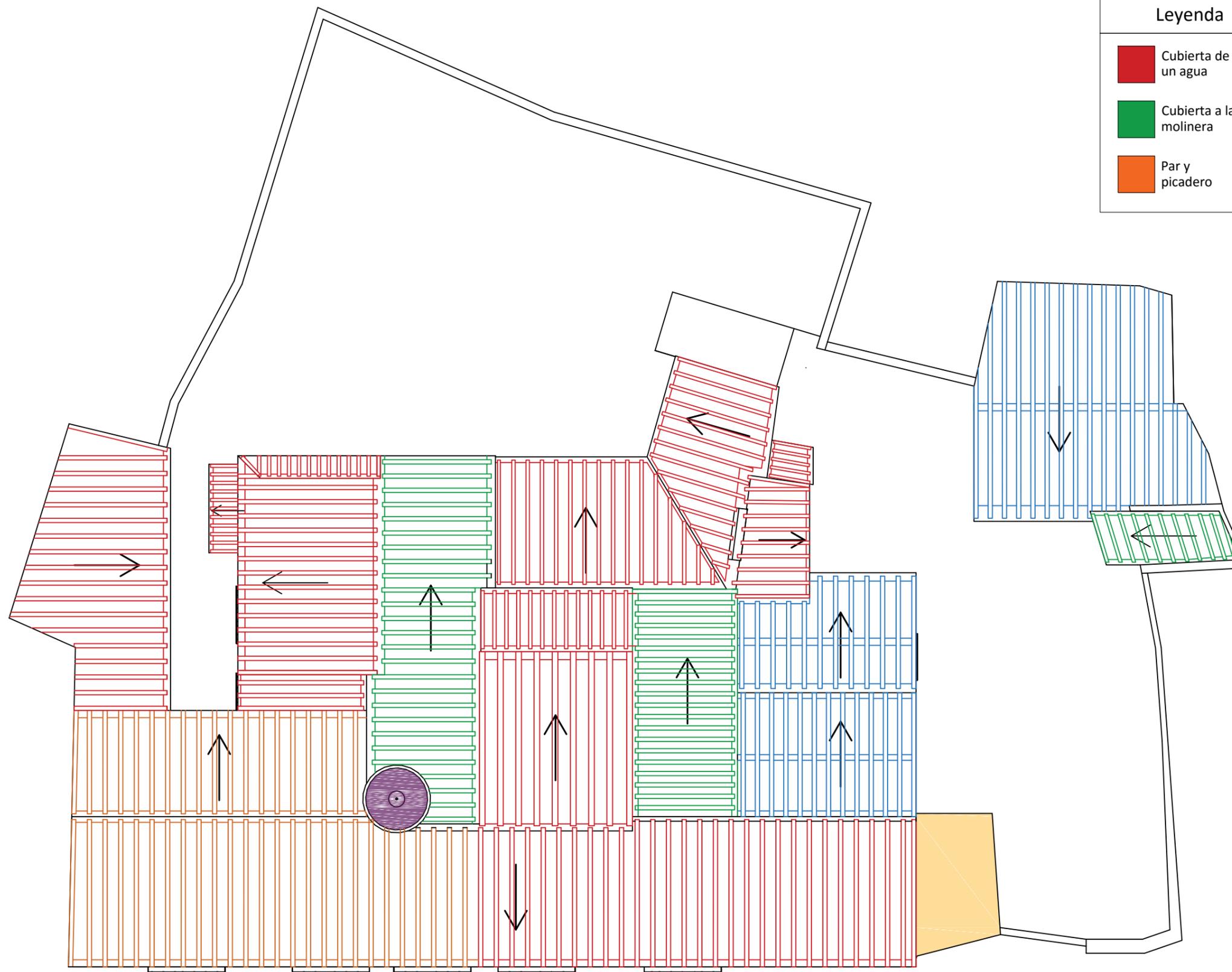
Estructura: Planta bajo cubierta **Plano 3.3**

Autor:
 Francisco Molina López



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

Escala 1:150



Leyenda			
	Cubierta de pares a un agua		Cubierta de cabios
	Cubierta a la molinera		Cúpula pétreo
	Par y picadero		Cubierta plana



T.F.G
**INTERVENCIÓN EN
 LA CASA DE LOS
 COBOS**

Plz. de la Constitución 2, Jumilla
 (Murcia)

Estructura: Cubiertas	Plano 3.4
--------------------------	--------------

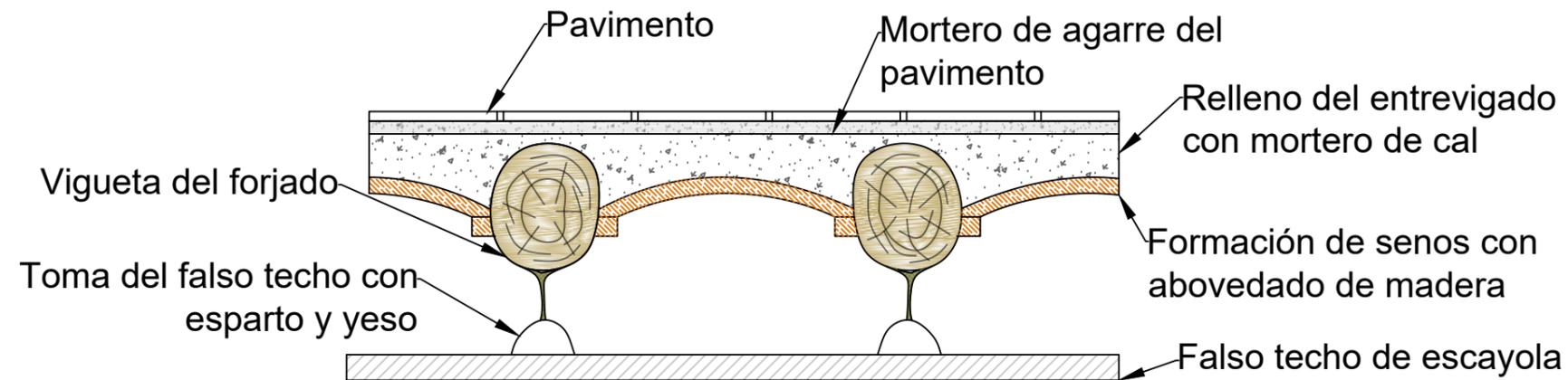
Autor:
 Francisco
 Molina López



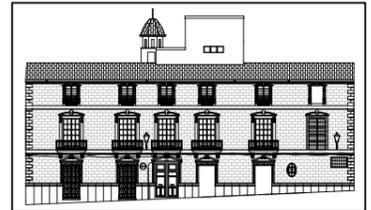
UNIVERSITAT
 POLITÈCNICA
 DE VALÈNCIA

Escala 1:150

Detalle de sección por el forjado
Escala 1:10



Sección por forjado tipo de la vivienda. Se ha observado que la geometría de las viguetas que lo forman varía según la época de ejecución.



T.F.G
INTERVENCIÓN EN
LA CASA DE LOS
COBOS

Plz. de la Constitución 2, Jumilla
(Murcia)

Detalles / Estructura Plano
4.1

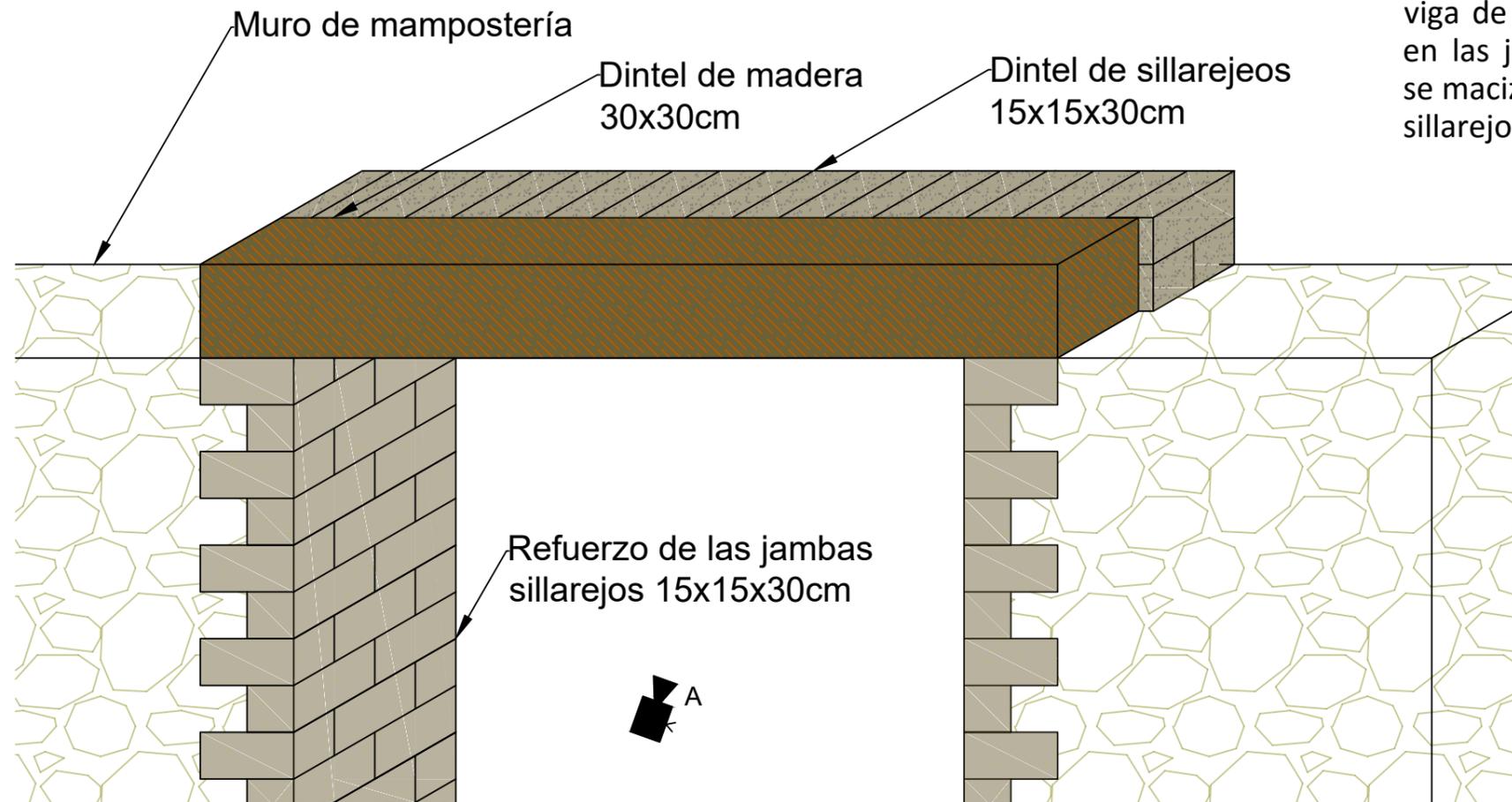
Autor:
Francisco
Molina López



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

Varias escalas

Detalle del refuerzo de huecos en el muro
Escala 1:20

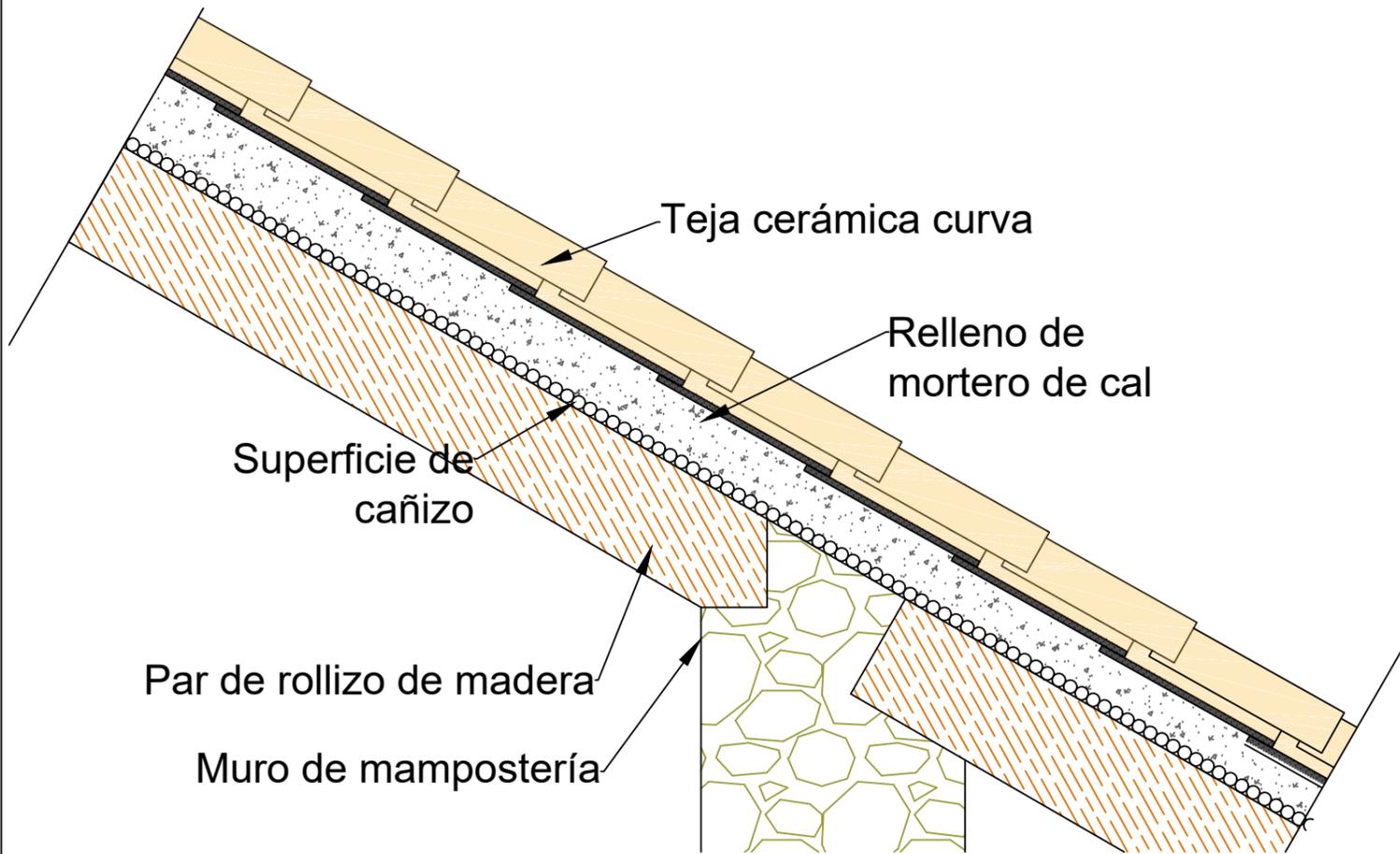


Refuerzo de los huecos realizados en el muro de mampostería mediante la ejecución de un doble dintel con una viga de madera y sillarejos apoyado en las jambas del hueco, las cuales se macizan, al igual que el dintel, con sillarejos.

A Dintel de la puerta principal de la vivienda



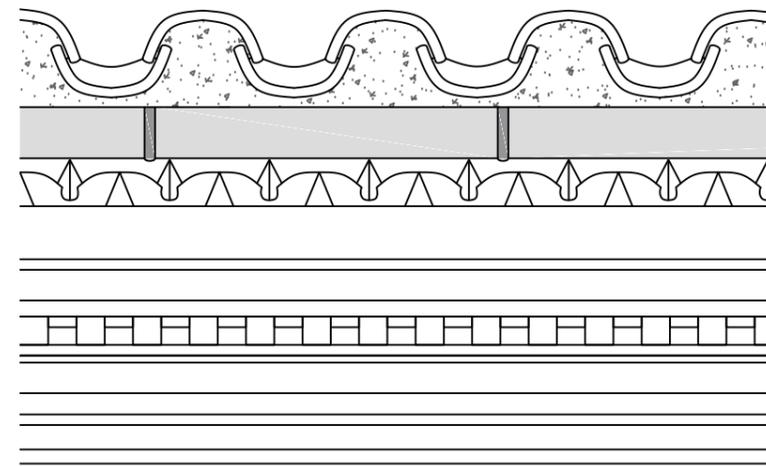
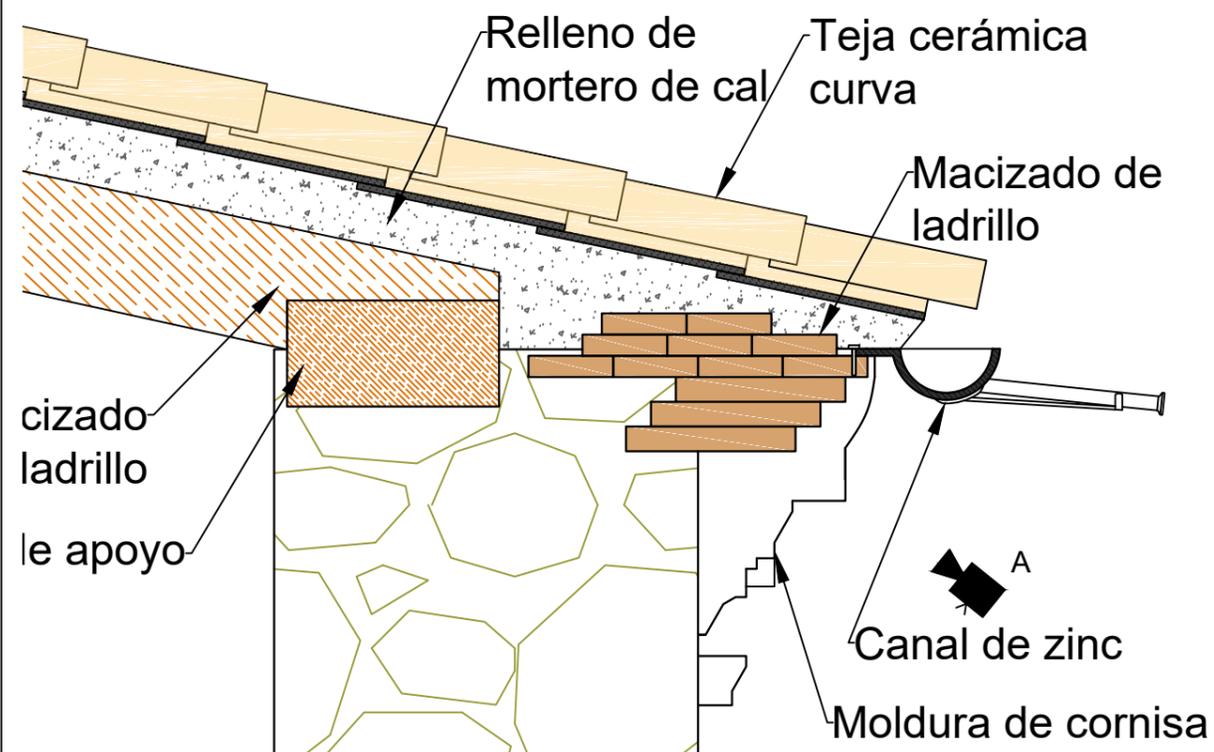
Detalle del paso del alero sobre muro



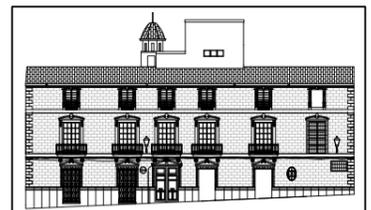
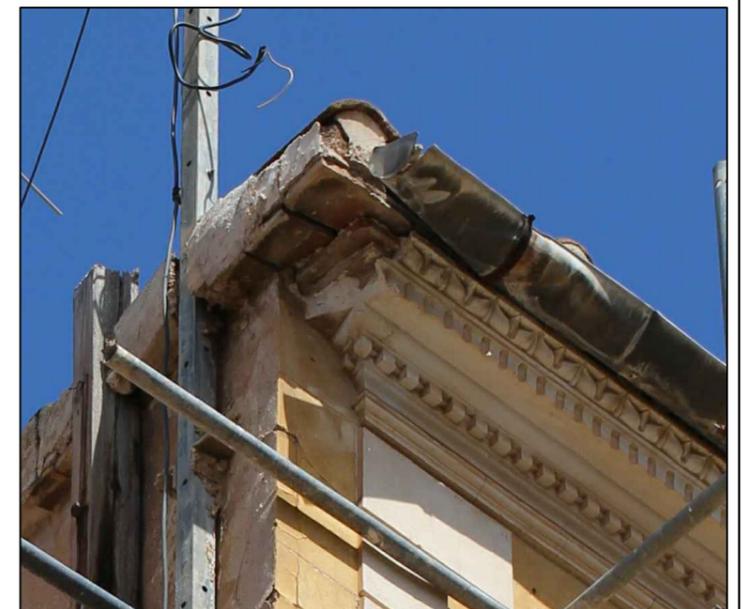
La composición del tejado es la tradicional de las viviendas con cubierta inclinada. Se crea una estructura a base de pares de rollizos de madera que se empotran directamente en el muro existiendo en ocasiones una viga de madera a modo de picadero. Sobre esta estructura se tiende una superficie de cañizo sobre la que se vierte un relleno de mortero de cal, el cual impide la entrada de agua y sirve de soporte para la protección de la cubierta, ejecutada mediante teja cerámica curva.

En la cornisa del alero se dispone un macizado mediante ladrillo macizo a fin de no crear un volumen de mortero de cal excesivo que sufra mayores ciclos de dilatación y contracción por los cambios térmicos. En este punto, se ancla una canal de zinc que recoge las aguas de la cubierta y las vierte sobre la calle mediante un caño volado.

Detalle de la cornisa a fachada



A Cornisa del alero a fachada principal



T.F.G
INTERVENCIÓN EN
LA CASA DE LOS
COBOS

Plz. de la Constitución 2, Jumilla
(Murcia)

Detalles / Cubierta Plano
4.2

Autor:
Francisco
Molina López



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

Escala: 1:10



T.F.G
INTERVENCIÓN EN
LA CASA DE LOS
COBOS

Plz. de la Constitución 2, Jumilla
(Murcia)

Intervención:
Estructura de la bodega

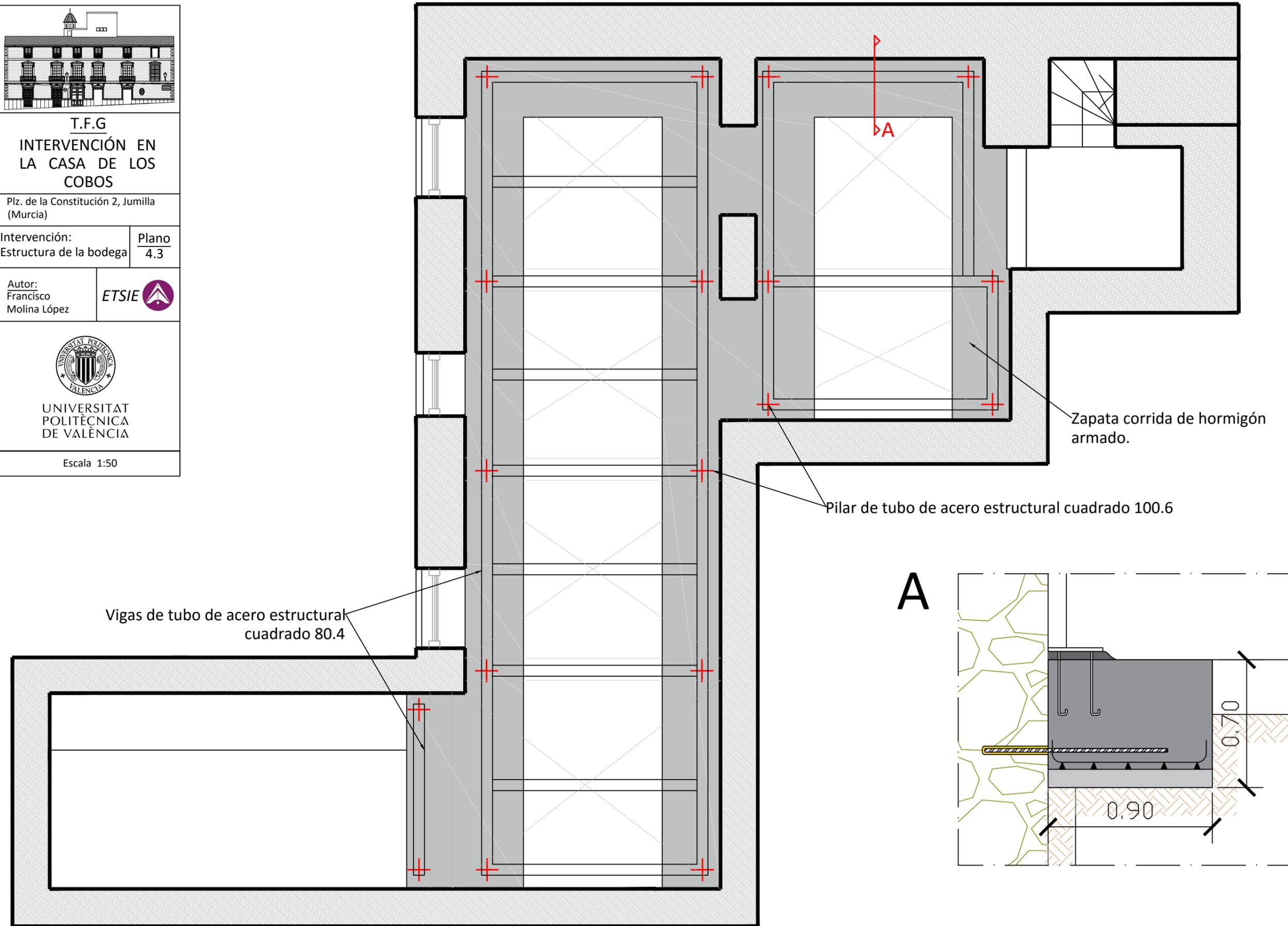
Plano
4.3

Autor:
Francisco
Molina López



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

Escala 1:50

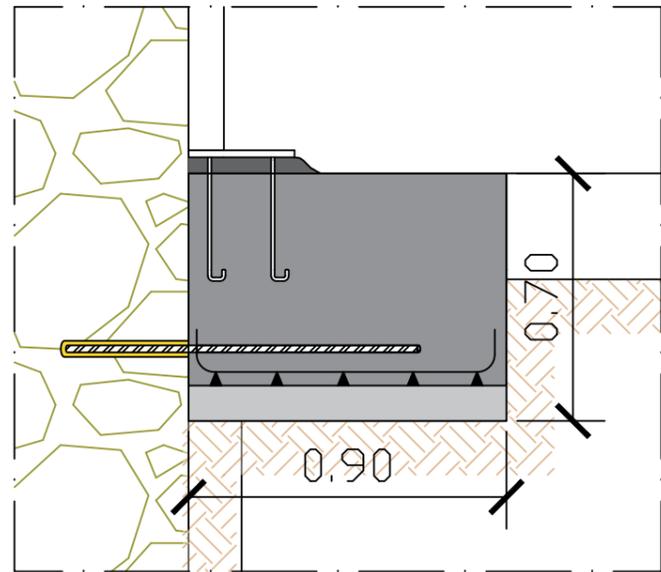


Zapata corrida de hormigón
armado.

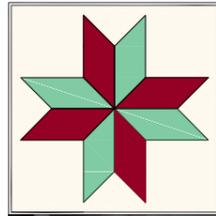
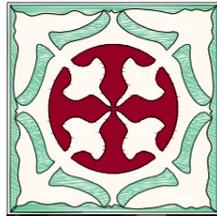
Pilar de tubo de acero estructural cuadrado 100.6

Vigas de tubo de acero estructural
cuadrado 80.4

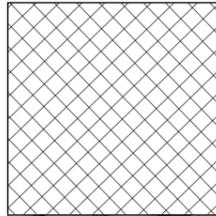
A



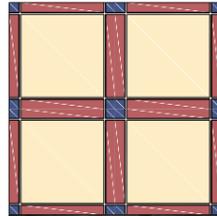
Mosaico hidráulico 30x30cm



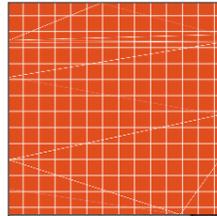
Azulejo cerámico 20x20cm



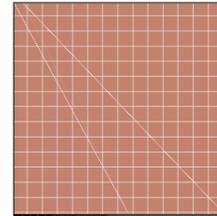
Baldosa barro cocido decorado 30x30cm



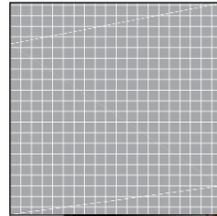
Baldosa barro esmaltado 20x20cm



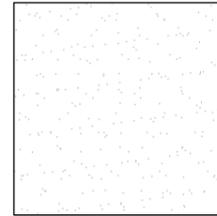
Baldosa barro cocido 20x20cm



Baldosa de cemento 20x20cm



Suelo sin pavimentar acabado con yeso



T.F.G
INTERVENCIÓN EN
LA CASA DE LOS
COBOS

Plz. de la Constitución 2, Jumilla
(Murcia)

Pavimentos:
Planta Baja

Plano
5.1

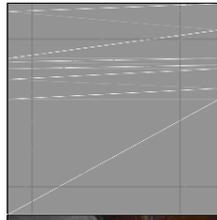
Autor:
Francisco
Molina López



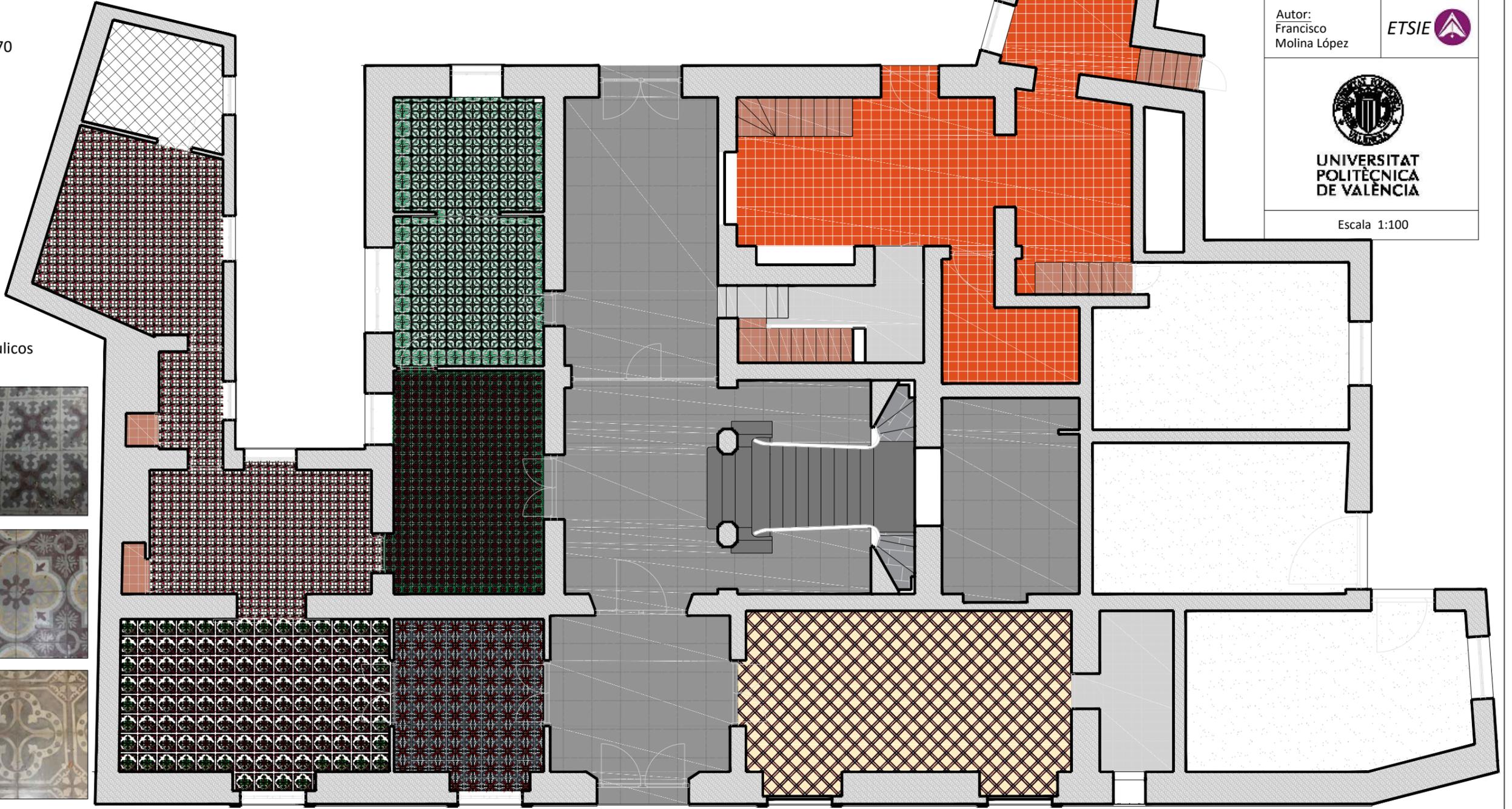
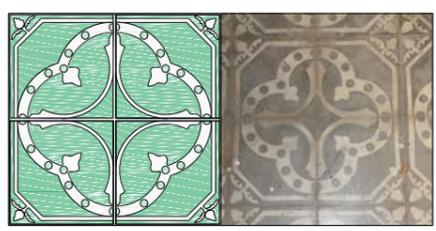
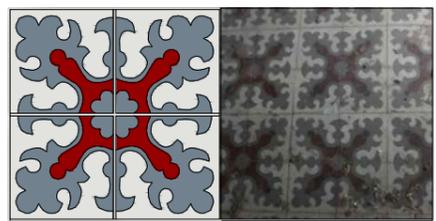
UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

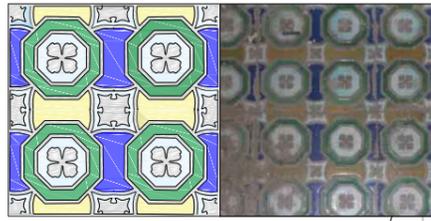
Escala 1:100

Losa de piedra caliza con
superficie uñeteada 70x70



Mosaicos hidráulicos
20x20cm

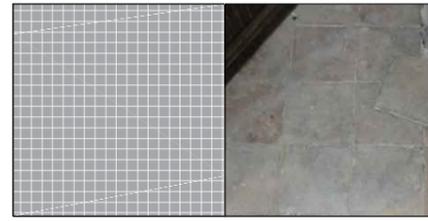




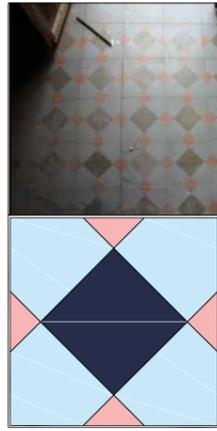
Mosaico azulejo cerámico 30x30



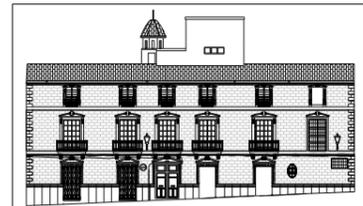
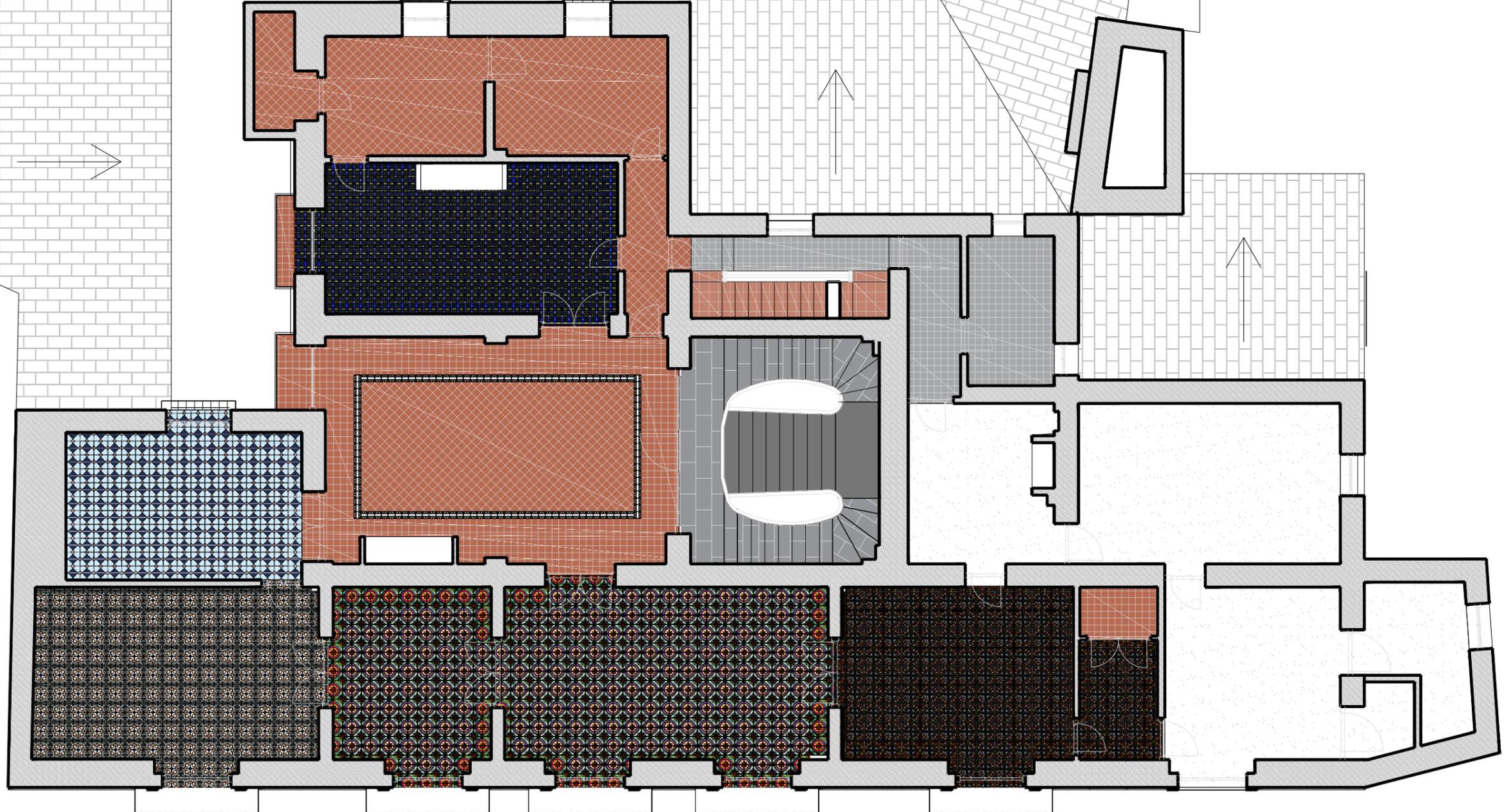
Baldosa de barro esmaltado 15x15cm



Baldosa de cemento 15x15cm



Mosaico hidráulico 30x30cm



T.F.G
INTERVENCIÓN EN
LA CASA DE LOS
COBOS

Plz. de la Constitución 2, Jumilla
(Murcia)

Pavimentos:
Primera Planta

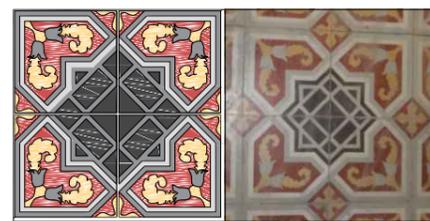
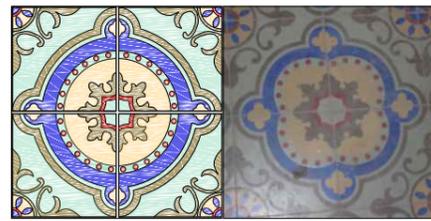
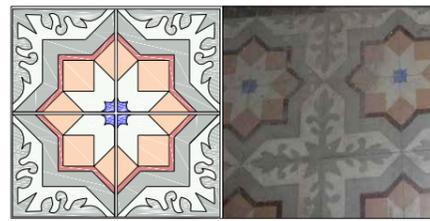
Plano
5.2

Autor:
Francisco
Molina López



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

Escala 1:100



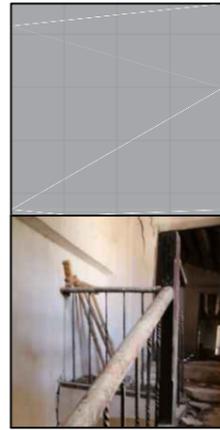
Mosaicos hidráulicos
20x20



Suelo sin pavimentar
acabado en yeso



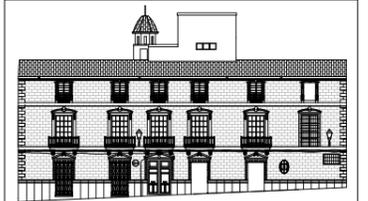
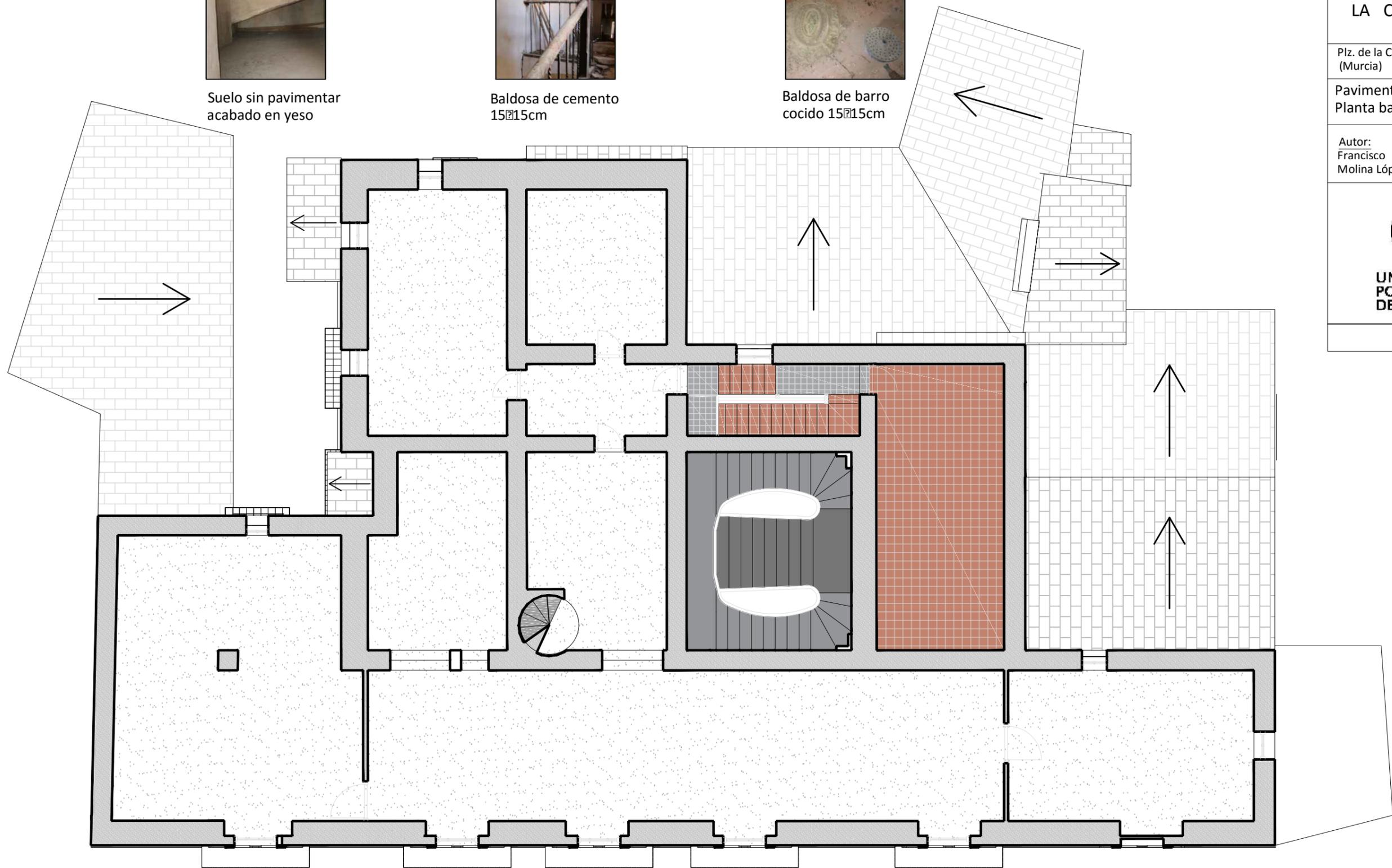
Suelo sin pavimentar acabado en yeso



Baldosa de cemento 15x15cm



Baldosa de barro cocido 15x15cm



T.F.G
INTERVENCIÓN EN
LA CASA DE LOS
COBOS

Plz. de la Constitución 2, Jumilla
(Murcia)

Pavimentos: Plano
Planta bajo cubierta 5.1

Autor:
Francisco
Molina López



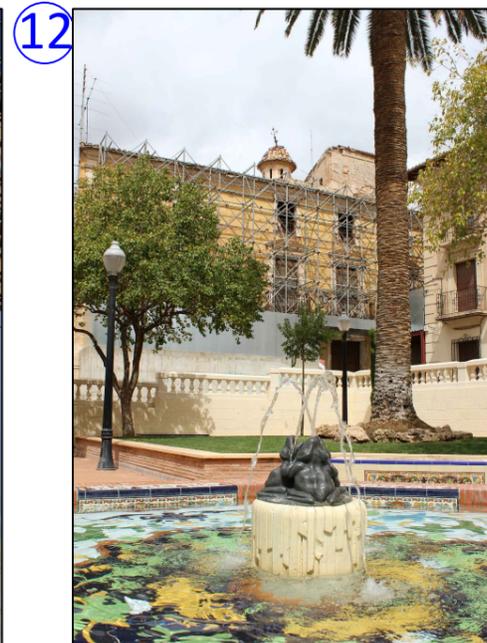
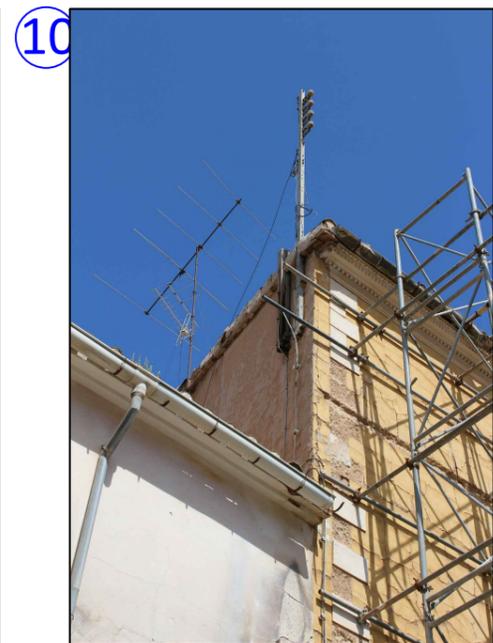
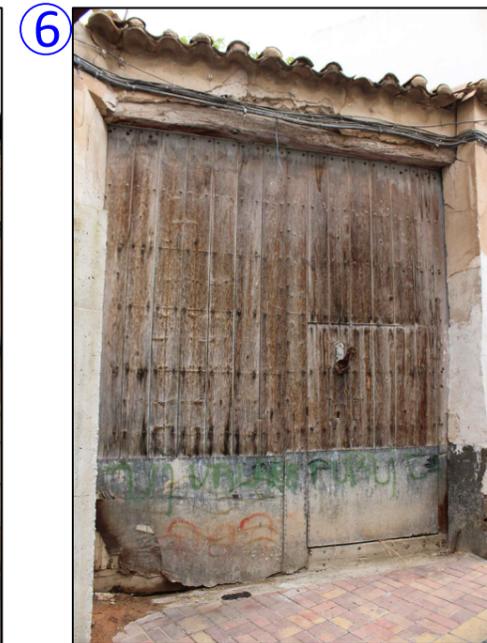
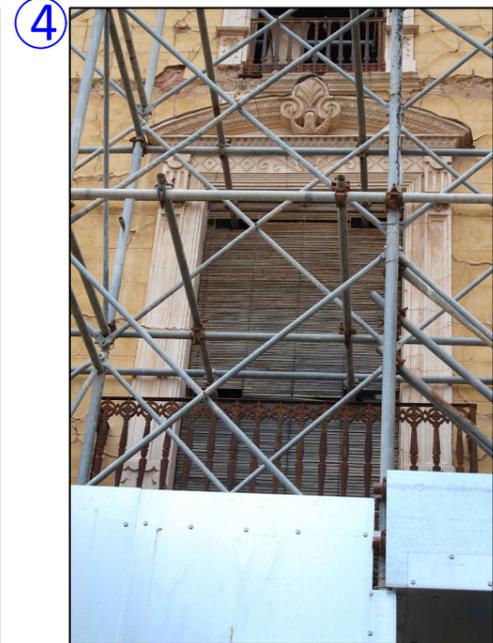
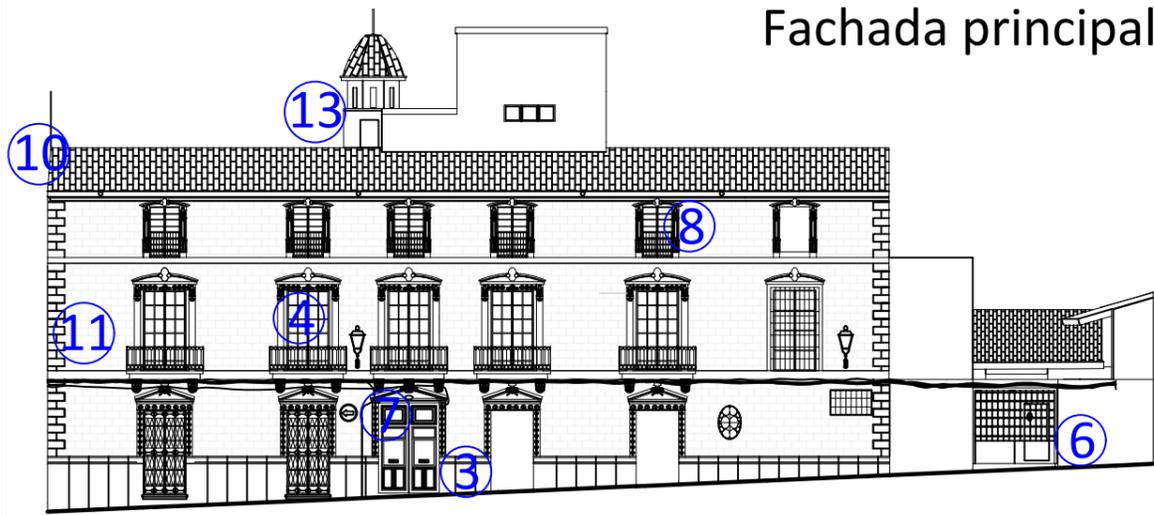
UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

Escala 1:100

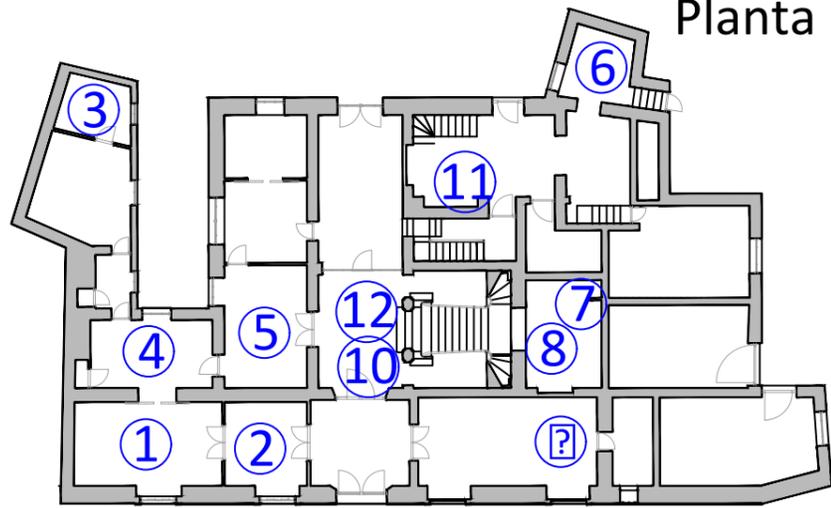


4. REPORTAJE FOTOGRÁFICO

Fachada principal



Planta baja



①



②



⑩



⑩



③



④



⑤



⑥



⑪



⑫



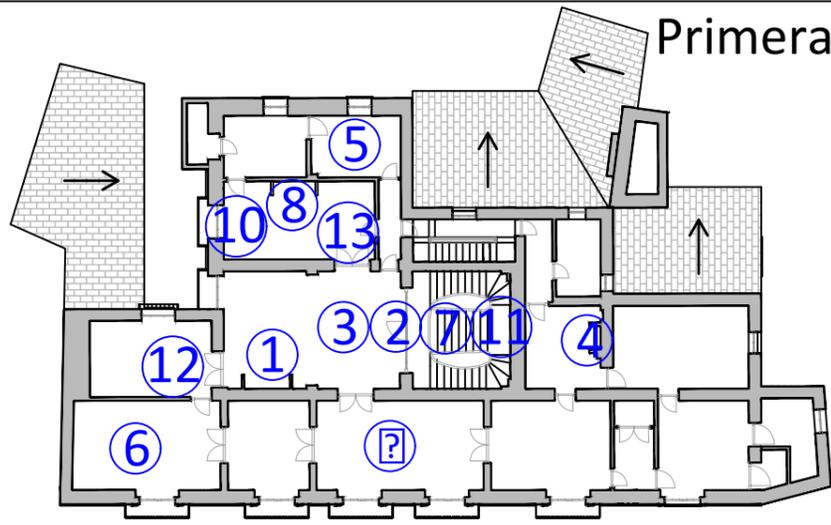
⑦



⑧



Primera planta



①



②



⑦



③



④



⑤



⑥



⑧



⑩



⑩



⑪



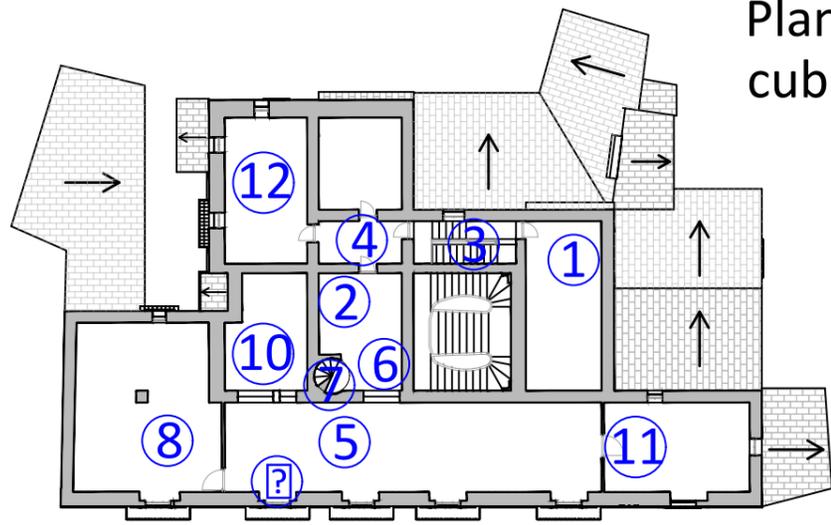
⑫



⑬



Planta bajo cubierta



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



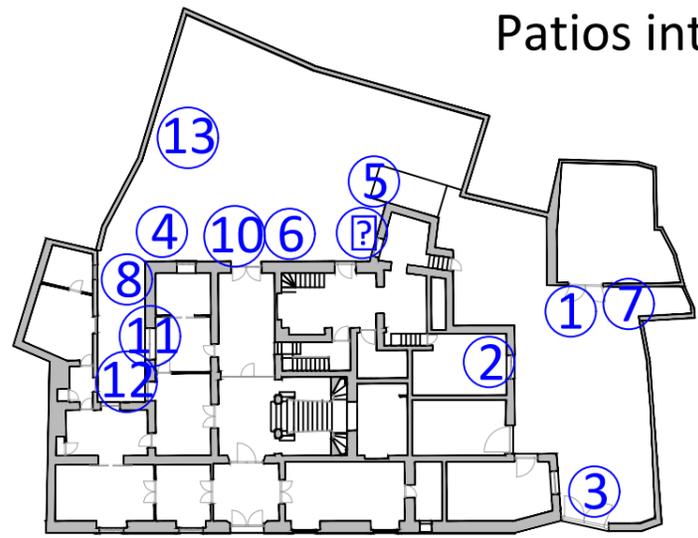
⑫



⑫



Patios interiores



①



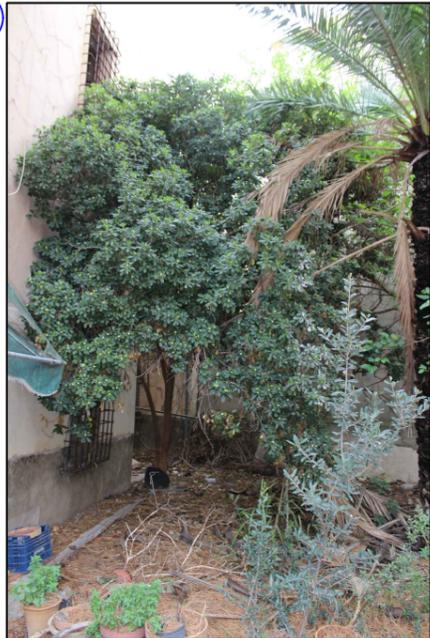
②



③



④



⑤



⑥



⑦



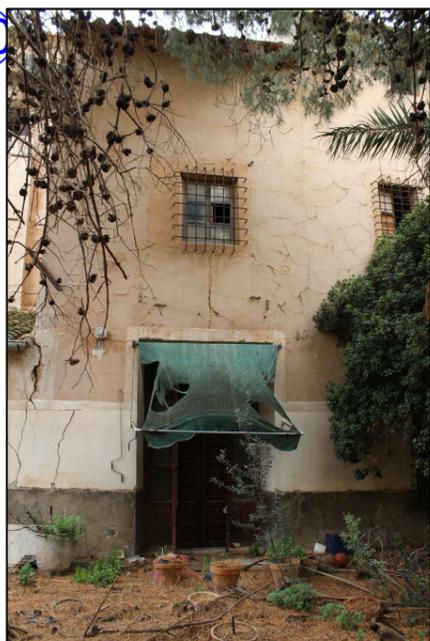
⑧



⑩



⑩



⑪



⑫



⑬





5. ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO



En la actualidad, la casa de los Cobos presenta un aspecto exterior muy deteriorado, contrastando con el resto de edificios de su entorno y de la plaza donde se localiza. Esta situación choca con los distintos grados de protección con los que cuenta la vivienda al poseer una protección de entorno BIC y estar ubicada en un conjunto histórico-artístico declarado.

Respecto a su situación interior, a pesar de que los daños que encontramos son graves no amenazan con provocar un colapso total del edificio, pero si en producir diversos hundimientos que puedan llegar a comprometer su estabilidad. A continuación, se describirá la patología global que afecta a este inmueble.

5.1. Patología que presenta el edificio

Una vez completado el estudio del edificio y habiendo realizado diversas inspecciones *in situ* del mismo, se puede concluir que la patología que afecta al inmueble es la de un movimiento de un sector de su cuerpo principal (esquina suroeste). Este movimiento es producido, principalmente por el hundimiento de la bodega que se encuentra bajo el mencionado sector, produciendo consigo numerosas lesiones en el edificio que podrían resultar en el vuelco de la zona afectada sobre el patio trasero de la vivienda.



Esta patología provoca en la vivienda numerosas lesiones tanto en el exterior como en el interior de la vivienda. Estas lesiones se intensifican en torno a la zona recayente sobre la bodega del edificio, la cual se encuentra a día de hoy en un estado de gran inestabilidad estructural, habiéndose producido hundimientos de las bóvedas que la forman y de parte de su estructura vertical. Este origen de los daños, determina una mayor gravedad en la zona trasera de la vivienda, recayente sobre un patio del edificio, pero ha afectado, en mayor o menor medida, al conjunto de la edificación apareciendo numerosas lesiones como:

- Grietas y fisuras en la estructura.
- Hundimientos de forjados y muros.
- Destrucción de acabados (pavimentos, falsos techos, paramentos, etc...).
- Agrietamientos y roturas de las cubiertas.
- Movimientos del terreno y socavones.
- Deformación de carpinterías y rejerías.

Así mismo no todas las lesiones surgen del hundimiento de la bodega, diferenciando dos causas más como origen de determinadas lesiones de la vivienda.



Una de estas causas secundarias es el abandono y falta de mantenimiento del edificio, que ha provocado numerosos desperfectos por el paso del tiempo, la acción de los agentes ambientales y la invasión de especies como las palomas. De esta causa se derivan daños como el desprendimiento del mortero de la fachada, la erosión de los voladizos de los balcones, daños en los pavimentos o la corrosión de las rejeras.

Por último, existen una serie de lesiones, ubicadas principalmente sobre la zona norte del conjunto, producidas a raíz de las obras de ampliación del museo etnológico municipal situado en la misma esquina de la plaza de la Constitución que nuestra vivienda y separado de ella mediante la calle de la Labor. La separación de esta calle (de apenas 3m) no fue capaz de absorber las vibraciones de las obras de excavación del sótano de museo, afectando a la estabilidad de las construcciones anexas al cuerpo principal de la vivienda, de menor calidad debido a su destino como almacenes o cuadras, provocando su agrietamiento y el hundimiento de alguno de sus muros. Debido al carácter anexo de la zona donde surgieron los daños, este hecho no repercutió gravemente en la edificación principal, atribuyéndosele principalmente una grieta ubicada en la parte norte de la fachada principal y una serie de grietas de menor entidad alineadas a la de fachada y paralelas a la fachada norte situadas en las habitaciones anexas a la zona afectada.

5.1.1. Medidas tomadas hasta la fecha. Antes de deshabitar el edificio, los propietarios realizaron una serie de actuaciones con el fin de frenar o paliar los daños que comenzaban a surgir en el edificio. En algunas ocasiones estas actuaciones tenían como objetivo reconstruir elementos destruidos o muy dañados, evitando así situaciones de peligro como hundimientos o desprendimiento de materiales.



*Fot. 60. Puntales instalados en el
comedor*



A continuación, se enumeran las principales acciones emprendidas hasta la fecha:

Reconstrucción de cubiertas

Se observa que dos de las cubiertas han sido reconstruidas por parte de los propietarios debido al riesgo o de desplome de las mismas, remplazándose su estructura y siendo retejadas con las piezas originales. Estas cubiertas son la que cubre las cocinas, la cual fue sustituida por una cubierta ejecutada mediante viguetas pretensadas de hormigón y bardo cerámico, y la que cubre la cochera, donde la estructura original de madera fue conservada, reforzándose con una estructura de perfil huecos metálico sobre la que se instaló una chapa ondulada.

Apuntalamientos

Los propietarios ejecutaron un apuntalamiento del falso techo del comedor el cual se encuentra muy deteriorado por numerosas grietas. Este apuntalamiento se produjo mediante el uso de puntales metálicos y durmientes de madera.

Cegado de huecos

Se observan en la vivienda varios huecos cegados mediante albañilería. La mayoría de ellos son un vestigio de la distribución original de la vivienda, pero existen dos en la fachada principal y recayentes en el comedor que fueron cegados recientemente. Esta actuación se realizó al quedar estos huecos desprotegidos tras el robo de las rejas que los protegían. Dichas rejas fueron recuperadas posteriormente y se espera reinstalarlas tras la restauración de la fachada.



Eliminación de revestimiento y molduras

Tras la caída de varios fragmentos del mortero que reviste la fachada y molduras sobre la vía pública, los propietarios decidieron la retirada de las molduras que decoraban la fachada principal y de parte de su revestimiento.

Instalación de estabilizador de fachada

Tras el hundimiento de parte de la zona norte del inmueble se decidió, a instancias de la consejería de cultura de la región de Murcia, la instalación de un estabilizador de fachadas que asegurara la estabilidad de la fachada principal.

5.2. Mapeo de lesiones

Índice de planos

Mapeados de lesiones.....	6
Alzado Este (Fachada principal).....	6.1
Planta Bodega.....	6.2
Planta Baja.....	6.3
Primera Planta.....	6.4
Planta Bajo Cubierta.....	6.5
Planta Cubiertas.....	6.6
Sección vertical S1.....	6.7
Sección vertical S2.....	6.8

Esquema de colores utilizados en el mapeo de las lesiones

	Desprendimiento del revestimiento		Rotura de tejas		Acequia y fosa séptica inutilizada
	Erosión de balcones		Derrumbe		Arqueta y red de residuales
	Elementos impropios		Grietas verticales		Rotura de pavimento
	Hundimiento de la cubierta		Rotura de canal		Humedad por penetración
	Desplome del falso techo		Agrietado del revestimiento		Desprendimiento de la moldura
	Vaciado del muro		Grietas en techos		Rotura de bóveda tabicada de escalera

5.3. Tabla de lesiones

		Oxidación	Suciedad	Erosión	Grietas/fisuras	Desconchados	Desprendimientos	Hundimientos	Humedades - penetración	Lavado	destrucción de molduras	rotura de pavimentos	Rotura de falsos techos	daños en revestimientos	deformaciones	vaciados	roturas	falta de elementos	elementos impropios	Vegetación	excrementos de animales	
Bodega	Estructura vertical				X				X							X						
	Estructura horizontal				X		X	X							X							
	Acabados		X		X	X						X		X								
Planta Baja	Estructura vertical				X			X	X							X						
	Estructura horizontal				X		X	X														
	Acabados		X		X	X	X		X		X	X	X	X				X				
	Carpinterías		X												X		X					
	Escaleras				X		X					X										X
Primera Planta	Estructura vertical				X			X														
	Estructura horizontal				X		X	X														
	Acabados		X		X	X	X				X	X	X	X				X				
	Carpinterías		X												X		X					
Planta Bajo Cubierta	Estructura vertical				X			X														
	Estructura horizontal				X		X	X														X
	Acabados		X		X							X	X	X								X
	Carpinterías		X												X		X					X
Cubiertas	Estructura				X		X	X							X		X					X
	Protección		X				X										X	X		X		X
	Recogida de aguas	X	X		X										X		X	X				X
Patios	Terreno		X					X													X	X
	Medianeras			X	X		X			X				X	X							
	Pavimento		X								X										X	
Fachadas	Zócalo		X	X					X								X					
	Estructura				X		X												X			
	Balcones			X																X		
	Revestimiento				X	X	X			X				X					X			
	Rejerías	X													X		X	X				
	Molduras				X		X			X	X							X				

5.4. Fichas de lesiones

Índice de fichas

Vuelco de la esquina suroeste del edificio	Lesión Nº 1
Humedad por penetración en la bodega	Lesión Nº 2
Grietas verticales.....	Lesión Nº 3
Agrietamiento del revestimiento en fachada.....	Lesión Nº 4
Vaciado del muro	Lesión Nº 5
Rotura y suciedad del pavimento.....	Lesión Nº 6
Rotura en cubiertas	Lesión Nº 7
Agrietamiento de la bóveda tabicada de escalera.....	Lesión Nº 8
Corrosión de las rejerías	Lesión Nº 9
Colapso del vaso del aljibe.....	Lesión Nº 10
Erosión en voladizos pétreos	Lesión Nº 11
Hundimiento de bóveda tabicada de arista	Lesión Nº 12

Leyenda de lesiones

	Desprendimiento del revestimiento		Derrumbe		Rotura de tejas
	Erosión		Grieta		Daños en canal
	Elementos impropios		Desprendimiento de la moldura		Agrietado del revestimiento



T.F.G
INTERVENCIÓN EN
LA CASA DE LOS
COBOS

Plz. de la Constitución 2, Jumilla
(Murcia)

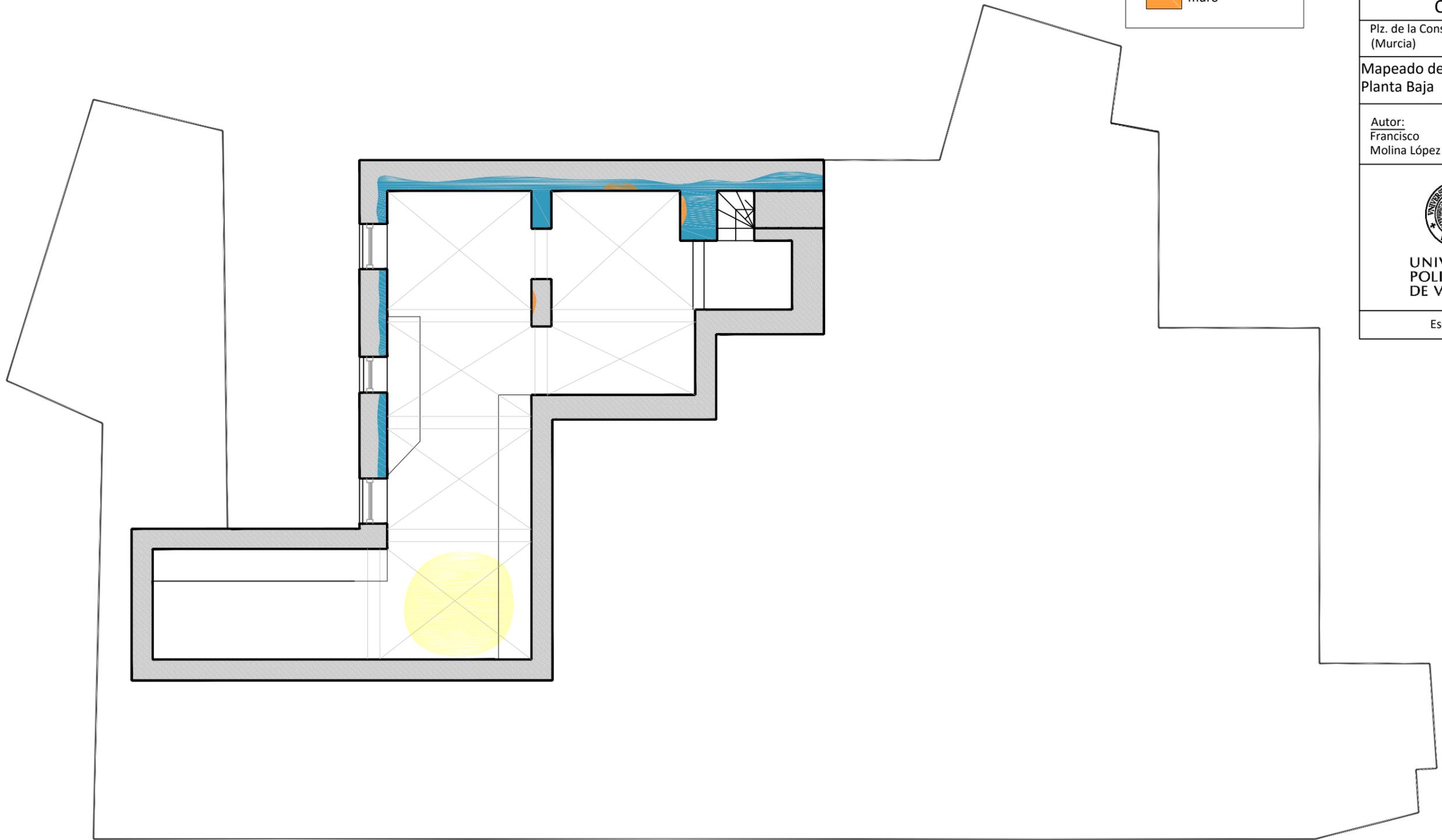
Alzado fachada principal Plano 6.1

Autor:
Francisco
Molina López 



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

Escala 1:100



Leyenda

-  Humedad por penetración
-  Derrumbe de la boveda
-  Vaciado del muro



T.F.G
INTERVENCIÓN EN LA CASA DE LOS COBOS

Plz. de la Constitución 2, Jumilla (Murcia)

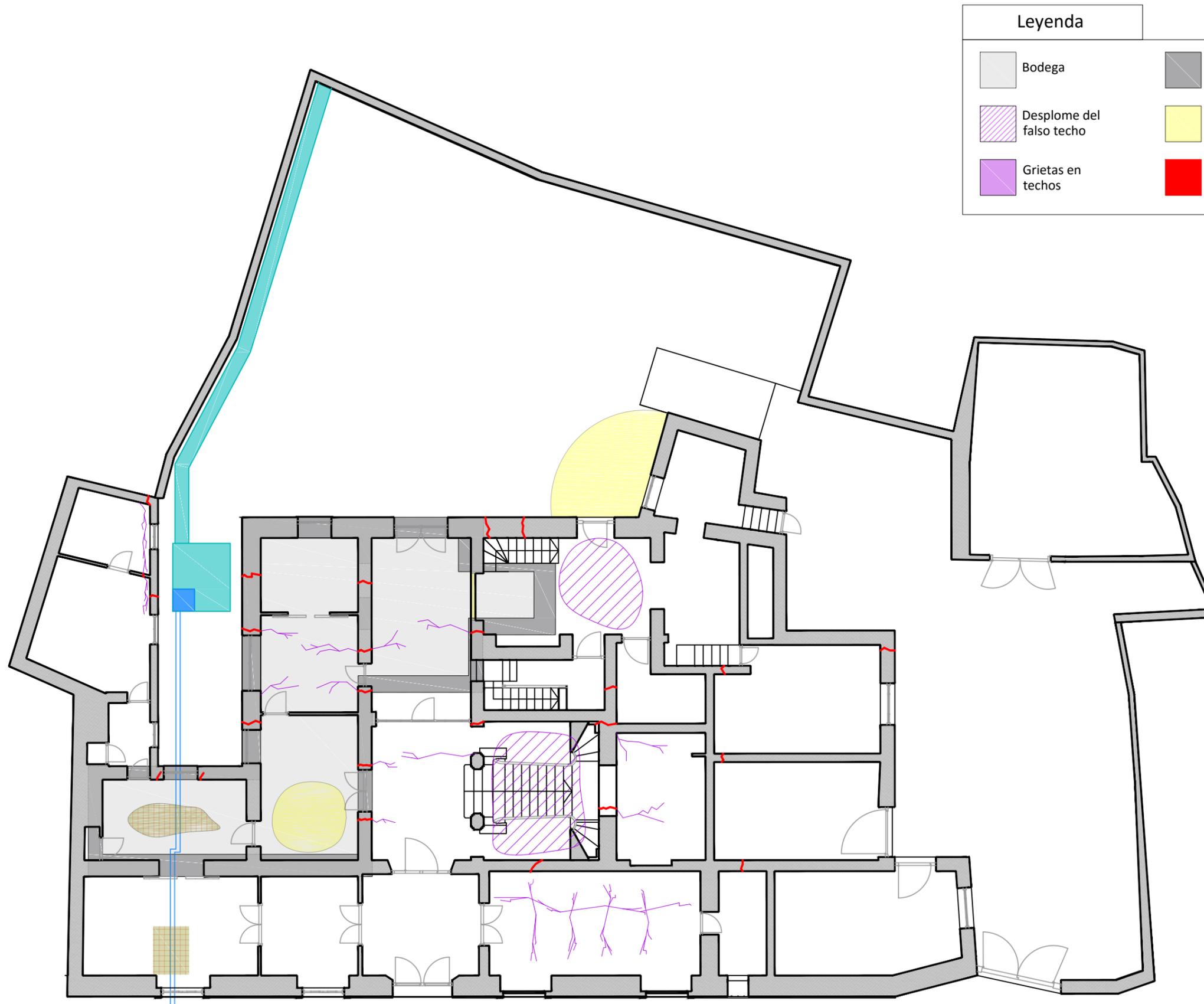
Mapeado de lesiones: **Plano 6.2**
Planta Baja

Autor:
Francisco
Molina López



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

Escala 1:100



Leyenda					
	Bodega		Muro de bodega		Acequia y fosa séptica inutilizada
	Desplome del falso techo		Derrumbe		Arqueta y red de residuales
	Grietas en techos		Grietas verticales		Rotura de pavimento



T.F.G
INTERVENCIÓN EN LA CASA DE LOS COBOS

Plz. de la Constitución 2, Jumilla (Murcia)

Mapeado de lesiones: Plano 6.3

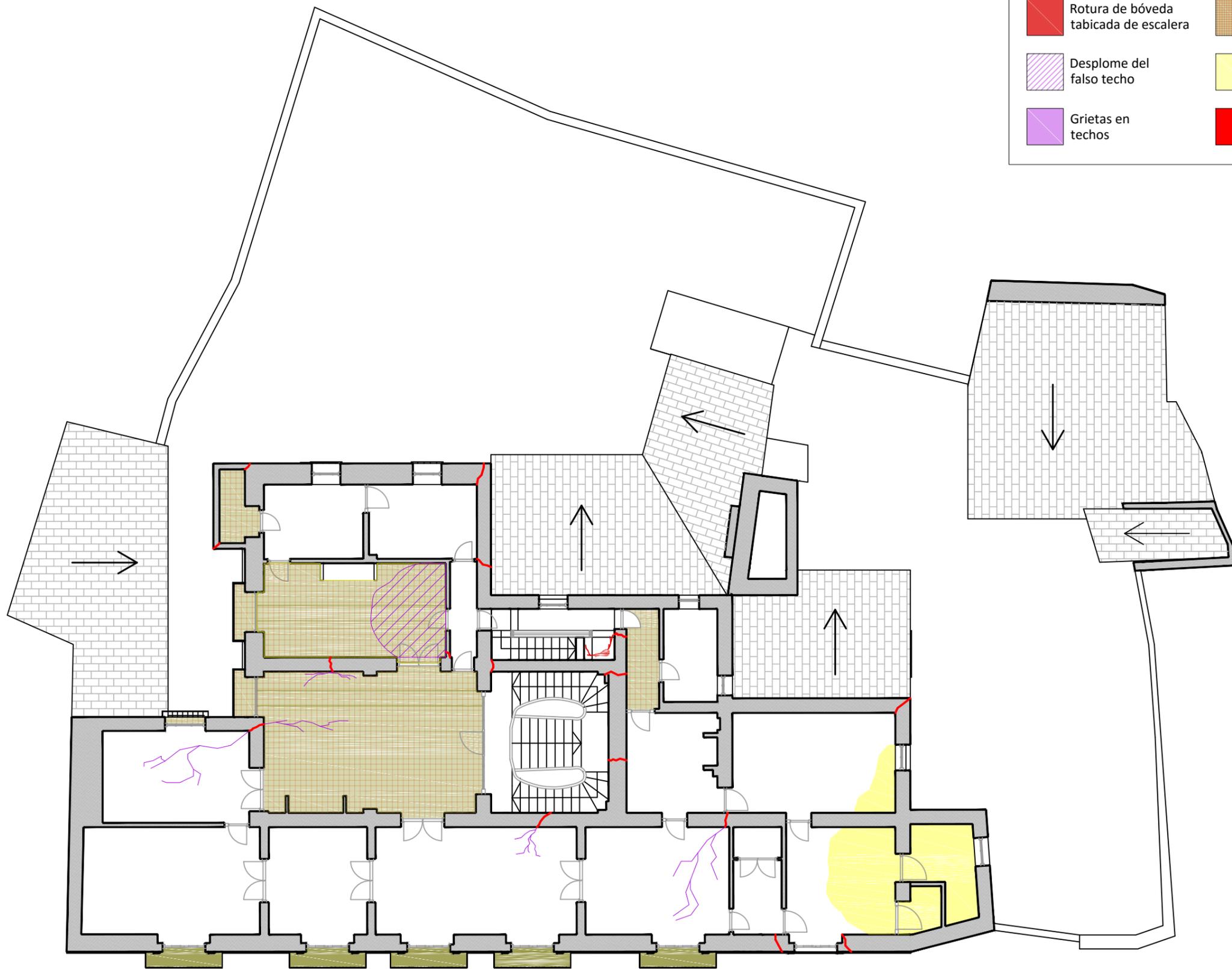
Autor: Francisco Molina López

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

Escala 1:150

Leyenda

	Rotura de bóveda tabicada de escalera		Rotura de pavimento		Erosión de balcones
	Desplome del falso techo		Derrumbe		
	Grietas en techos		Grietas verticales		



T.F.G
INTERVENCIÓN EN
LA CASA DE LOS
COBOS

Plz. de la Constitución 2, Jumilla (Murcia)

Mapeado de lesiones: **Plano**
 Primera planta **6.4**

Autor:
 Francisco
 Molina López

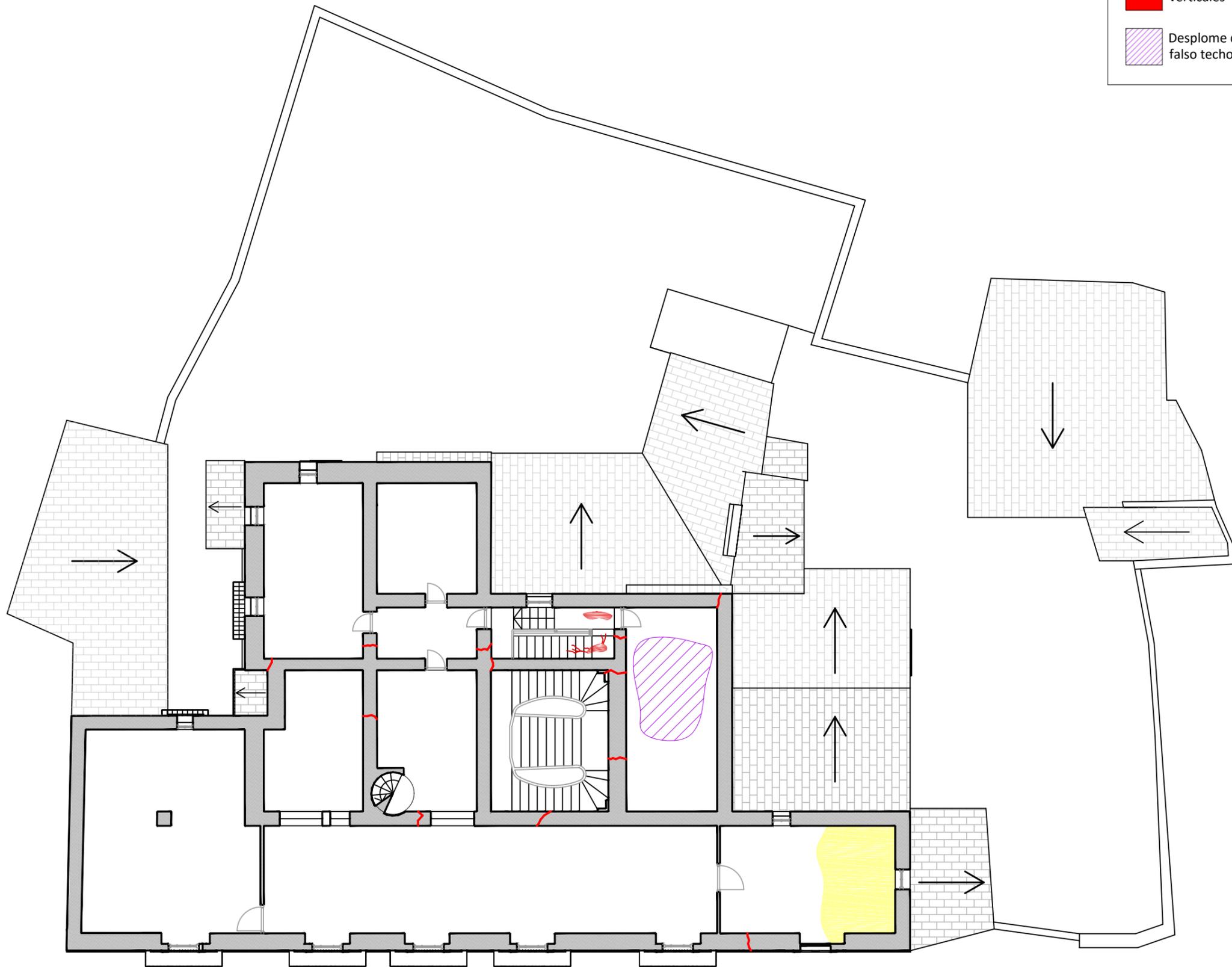


UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

Escala 1:150

Leyenda

- Grietas verticales
- Rotura de bóveda tabicada de escalera
- Desplome del falso techo
- Derrumbe



T.F.G
INTERVENCIÓN EN
LA CASA DE LOS
COBOS

Plz. de la Constitución 2, Jumilla
(Murcia)

Mapeado de lesiones: Plano
Planta bajo cubierta 6.5

Autor:
Francisco
Molina López

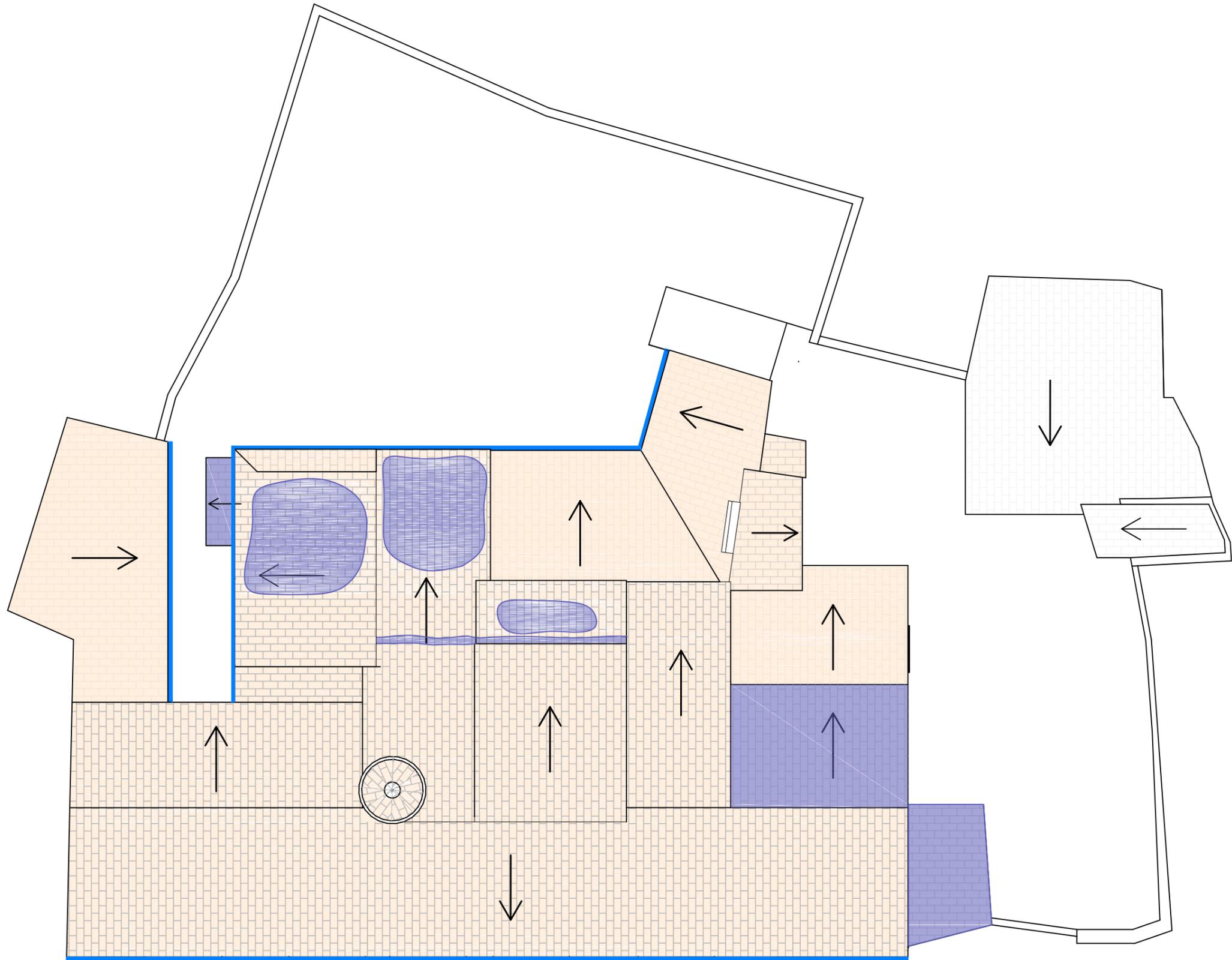


UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

Escala 1:150

Leyenda

-  Hundimiento de la cubierta
-  Daños en canales
-  Rotura de tejas



T.F.G
INTERVENCIÓN EN
LA CASA DE LOS
COBOS

Plz. de la Constitución 2, Jumilla
(Murcia)

Mapeado de lesiones: **Plano**
Planta cubiertas **6.6**

Autor:
Francisco
Molina López



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

Escala 1:150



T.F.G
INTERVENCIÓN EN
LA CASA DE LOS
COBOS

Plz. de la Constitución 2, Jumilla
(Murcia)

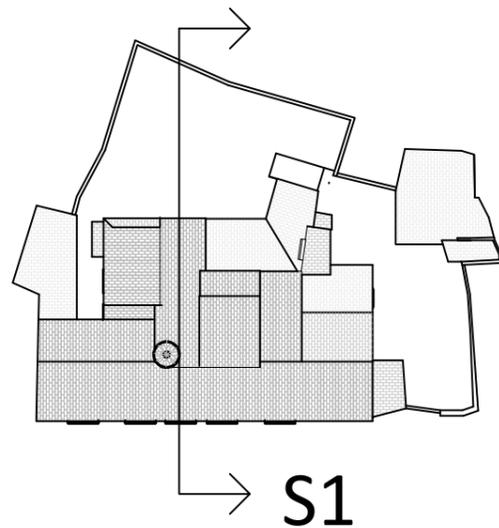
Mapeado de lesiones: Plano
Sección vertical S1 6.7

Autor:
Francisco
Molina López



UNIVERSITAT
POLITÀCNICA
DE VALÈNCIA

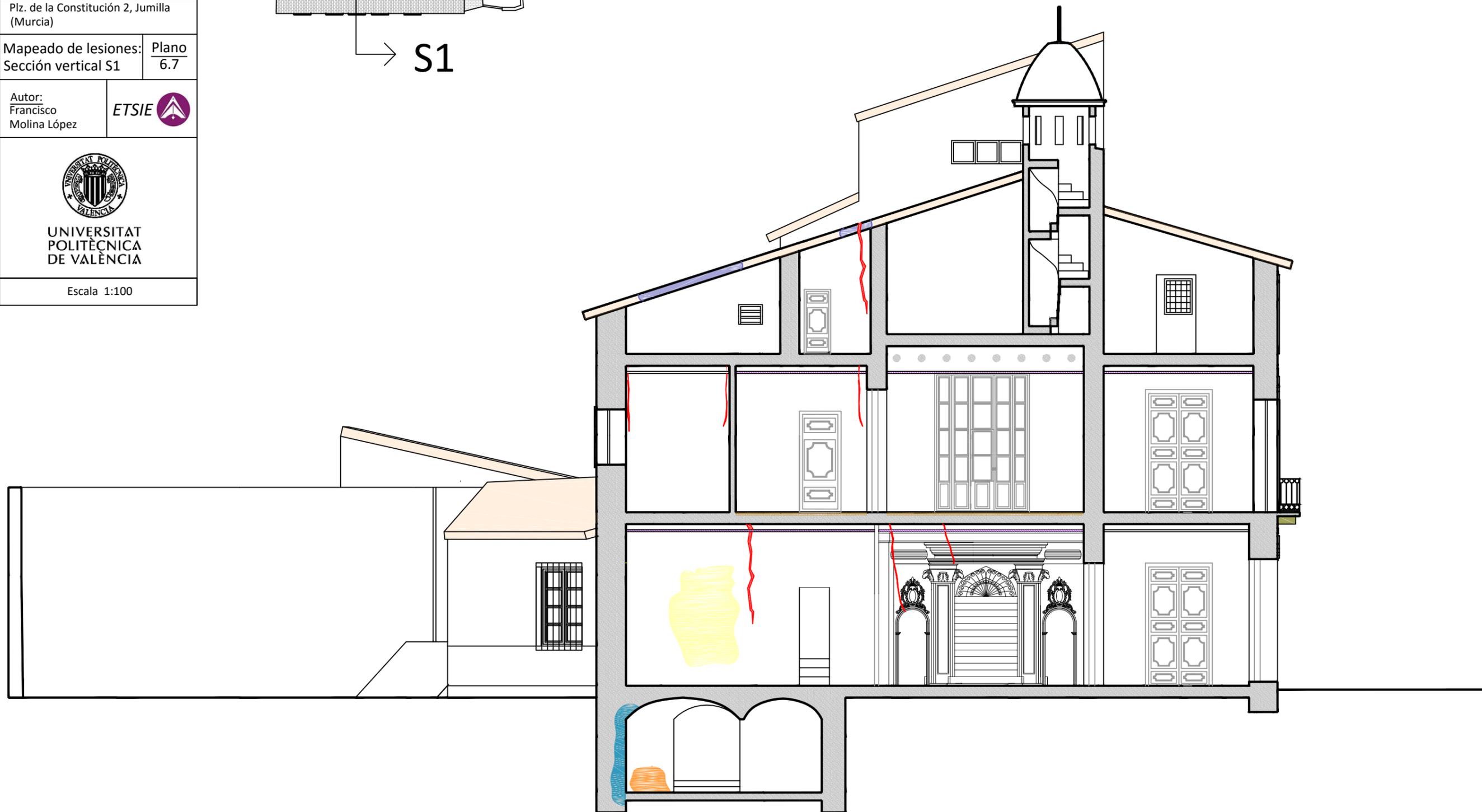
Escala 1:100

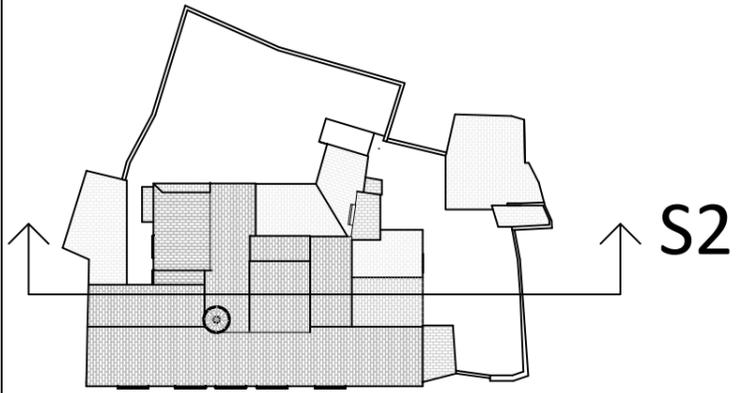


S1

Leyenda

	Hundimiento de la cubierta		Rotura de tejas		Humedad por penetración
	Desplome del falso techo		Derrumbe		Rotura de pavimento
	Vaciado del muro		Grietas verticales		Erosión de balcones

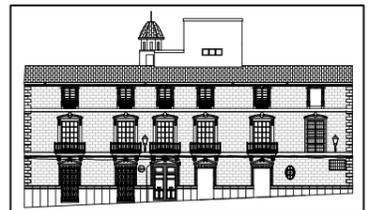
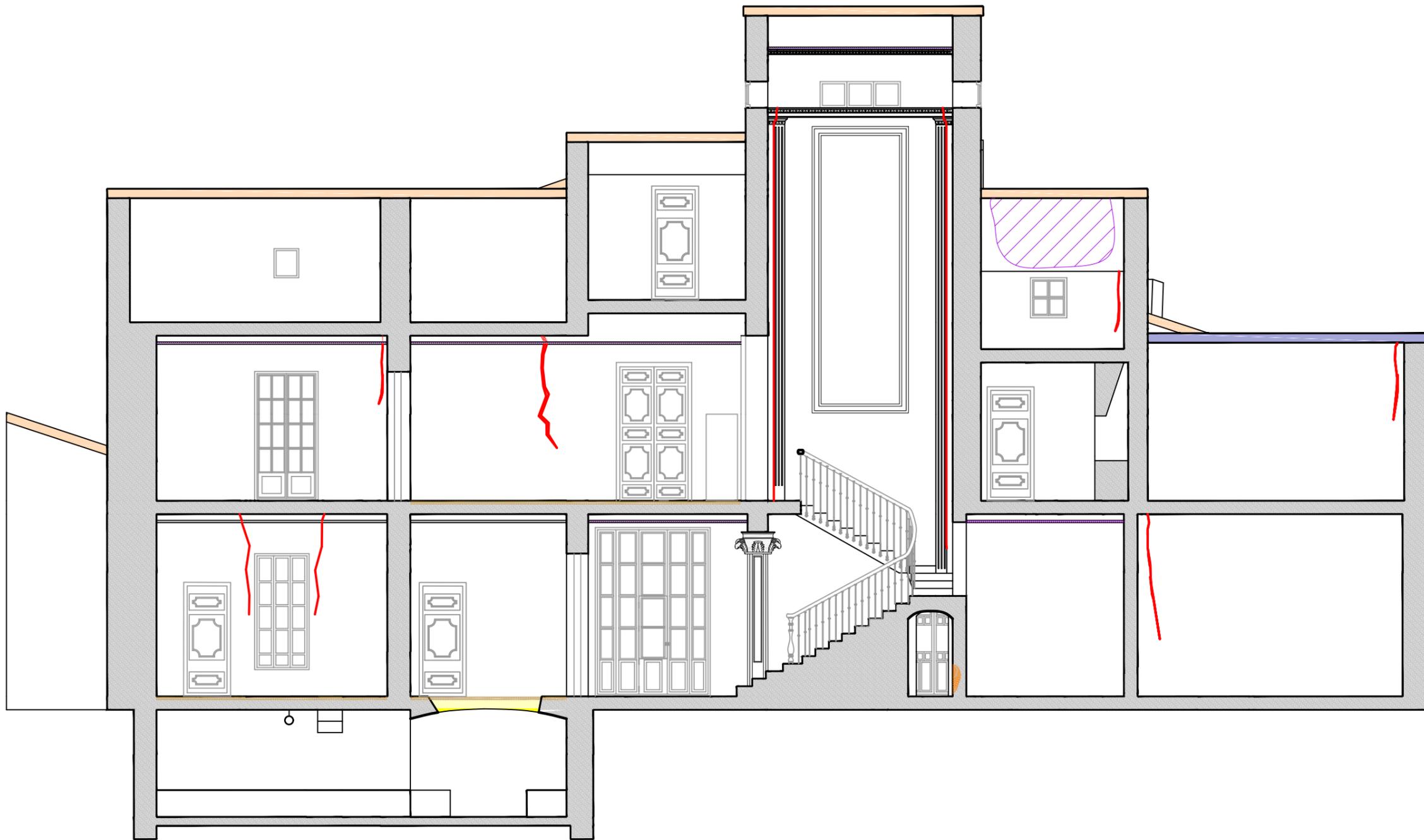




S2

Leyenda

- | | | |
|--|--|---|
|  Hundimiento de la cubierta |  Rotura de tejas |  Rotura de pavimento |
|  Desplome del falso techo |  Derrumbe |  Desprendimiento de la moldura |
|  Vaciado del muro |  Grietas verticales | |



T.F.G
INTERVENCIÓN EN
LA CASA DE LOS
COBOS

Plz. de la Constitución 2, Jumilla
(Murcia)

Mapeado de lesiones: Plano
Sección vertical S2 6.8

Autor:
Francisco
Molina López

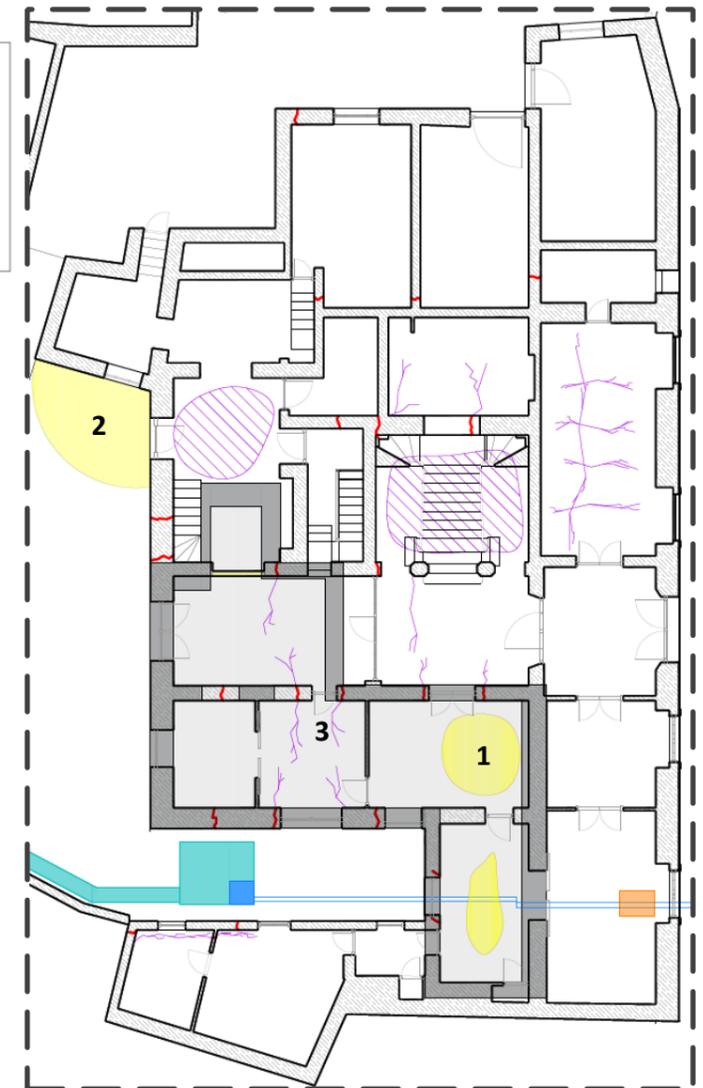
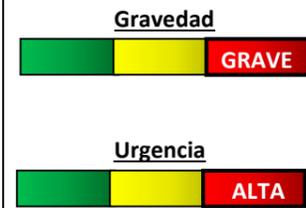
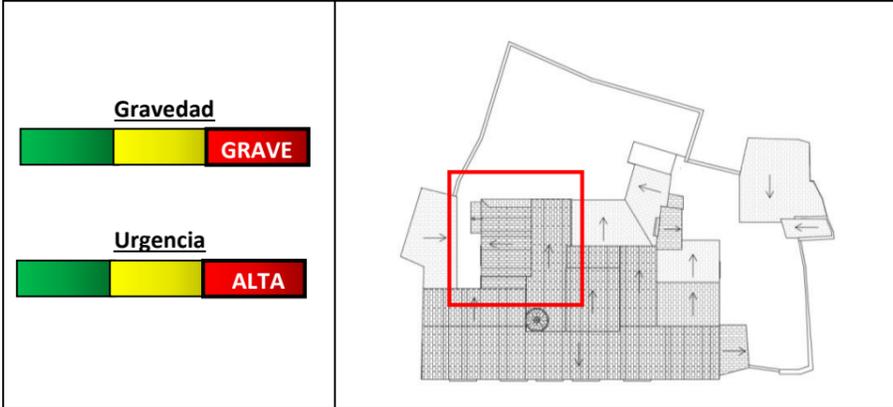


UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

Escala 1:150

Vuelco de la esquina suroeste del edificio

Lesión N°: 1



Descripción de la lesión

Movimiento en forma de vuelco localizado en la esquina suroeste de la vivienda. Este vuelco se realiza hacia el exterior, desprendiéndose hacia el patio y arrastrando consigo la edificación, lo que le provoca múltiples lesiones.

Lesiones

Las lesiones producidas por este vuelco del edificio se manifiestan en diversos tipos, los cuales debido a su importancia se tratarán en las sucesivas fichas. Estas lesiones son: grietas en los muros y particiones, roturas de pavimentos, falsos techos y deformaciones en las carpinterías. También ha repercutido este giro en las cubiertas del edificio, las cuales se han desmoronado o agrietado debido al movimiento de la estructura sobre la que se apean.

Hipótesis de las causas

Una vez realizado el estudio "in situ" de las lesiones que se le atribuyen, así como de la estructura de inmueble, se puede enunciar que el vuelco del edificio se debe a un desmoronamiento de la bodega subterránea que se encuentra bajo la parte más afectada por este movimiento. Esta bodega está formada por una estructura de muros y pilares que se encuentra muy deteriorada, y linda con el patio trasero de la vivienda, por lo que está muy expuesta a las filtraciones de agua. Las causas del derrumbe de la bodega se analizarán de forma más extensa en la ficha de lesión nº 2.

Esta situación en la bodega del edificio provoca un fallo en la sustentación de la sección del inmueble que recae sobre ella. Esta localización de la lesión principal es debido a que la bodega no ocupa la totalidad de la proyección en planta del edificio, manifestándose los daños principales en la zona donde se sitúa la bodega (esquina suroeste de la vivienda). El estudio de las grietas verticales del edificio confirma esta teoría, pues como se ve en el mapeado, se alinean paralelas a este punto. Estas grietas presentan una morfología similar entre ellas, con una abertura en V, separándose sus labios según asciende a lo largo del muro en el que se encuentran. Esto es signo de un vuelco de la zona ya mencionada, cuyo principal punto débil es la estructura de sótano que lo sustenta, la cual se encuentra seriamente dañada y ha sufrido derrumbes y vaciado de sus muros.

Existe también una situación que, si bien no se considera la causa de estas lesiones, se puede enunciar que debilita la estructura del edificio exponiéndola más a este vuelco. Esta situación es el derrumbe del vaso del aljibe y de las tierras bajo las que se ubicaba (2), lo que ha causado movimientos de tierras que han dejado a la esquina noroeste del edificio sin apeo para su muro de fachada.



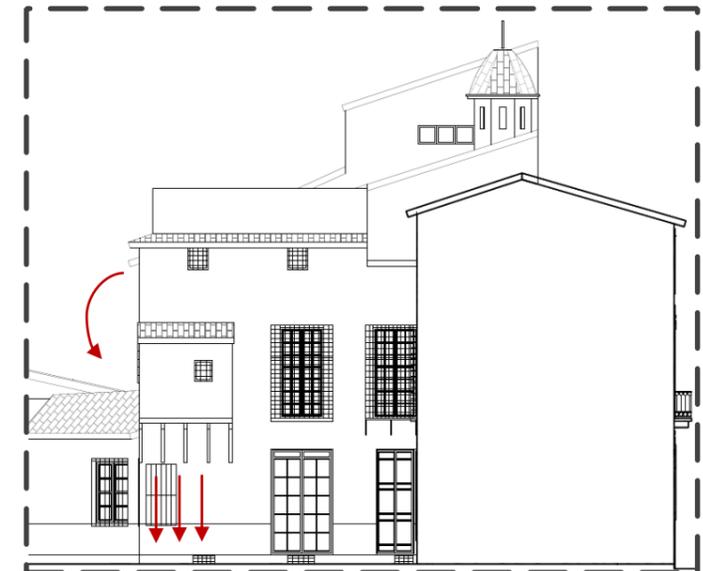
1. Derrumbe de la bóveda de bodega



2. Colapso del vaso del aljibe



3. Grieta producida por el movimiento de la estructura



Vuelco de la esquina suroeste del edificio

Lesión Nº: 1

Gravedad

Urgencia

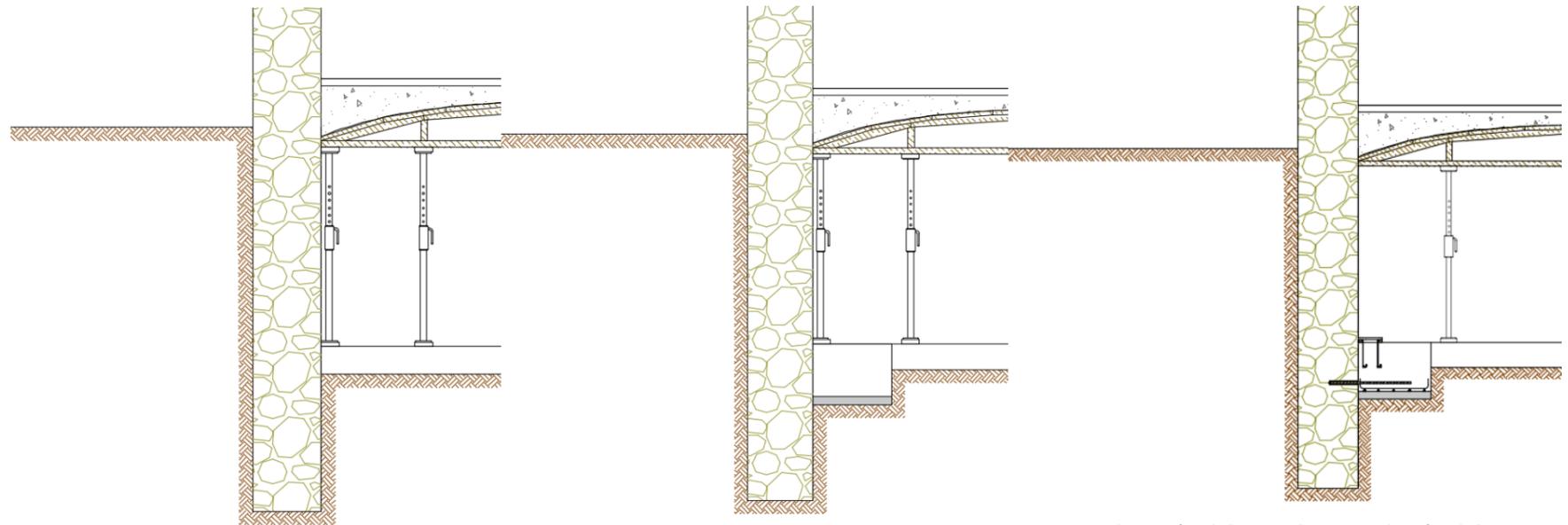


Propuesta de intervención

1. Retirada de escombros e instalación de puntales metálicos en toda la zona de la bodega. Sobre estos puntales se colocará una cimbra de madera que sustente las bóvedas que forman los techos de la bodega y que forma los suelos de la planta baja.
2. Una vez instalados estos medios auxiliares, se replantea una serie de zapatas, tanto aisladas como corridas sobre las que se instalará una estructura metálica que de estabilidad a la bodega y con ello a toda la vivienda. Replanteadas las zapatas, se excavarán con medios manuales y se verterá una capa de 15cm de hormigón de limpieza. Antes de verter dicho hormigón deben tomarse medidas contra una posible filtración de aguas del terreno, colocando una capa impermeable entre él y el terreno.
3. Sobre esta capa se colocará el armado inferior de la cimentación al que se le sumará una varilla roscada de Ø20, anclada al muro mediante un taladro y resina epoxi. Este conector tiene el cometido de conseguir que el muro existente y la nueva cimentación realicen un trabajo conjunto. Así mismo también se instalará la placa de anclaje del pilar metálico.
4. Comprobado el armado y el replanteo de la placa de anclaje se procede al vertido y vibrado del hormigón de la zapata, así como el retacado de la placa de anclaje del pilar.
5. Una vez curado y endurecido el hormigón, se procede a instalar la estructura metálica realizada mediante perfil cuadrado hueco de acero laminado.
6. Por último, y para logra un trabajo y movimiento conjunto entre la antigua estructura de mampostería y la nueva de acero, se colocarán conectores entre el muro y el pilar. Esto se conseguirá al igual que en la cimentación, instalando varillas roscadas en taladros realizados en el muro y anclados mediante resina epoxi. Estos conectores se fijarán en el pilar mediante doble rosca.

Observaciones

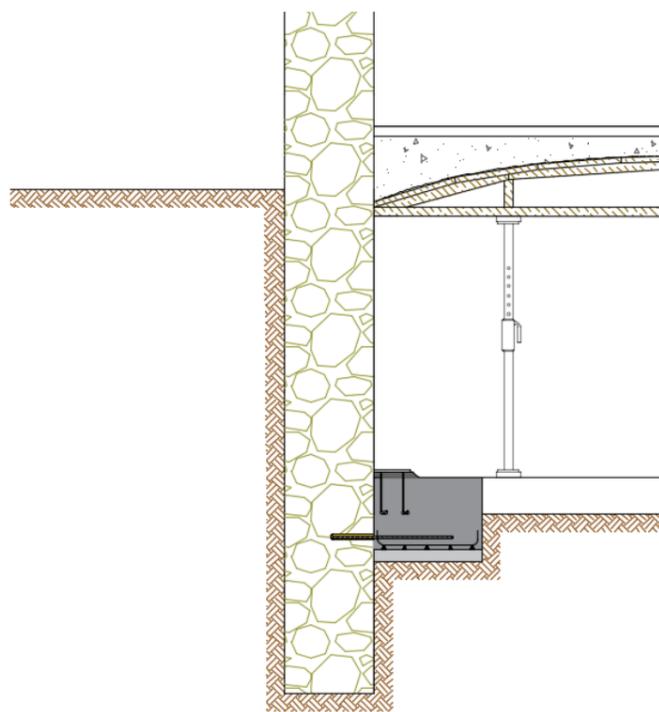
Distribución de la estructura en plano detalle nº 4.3



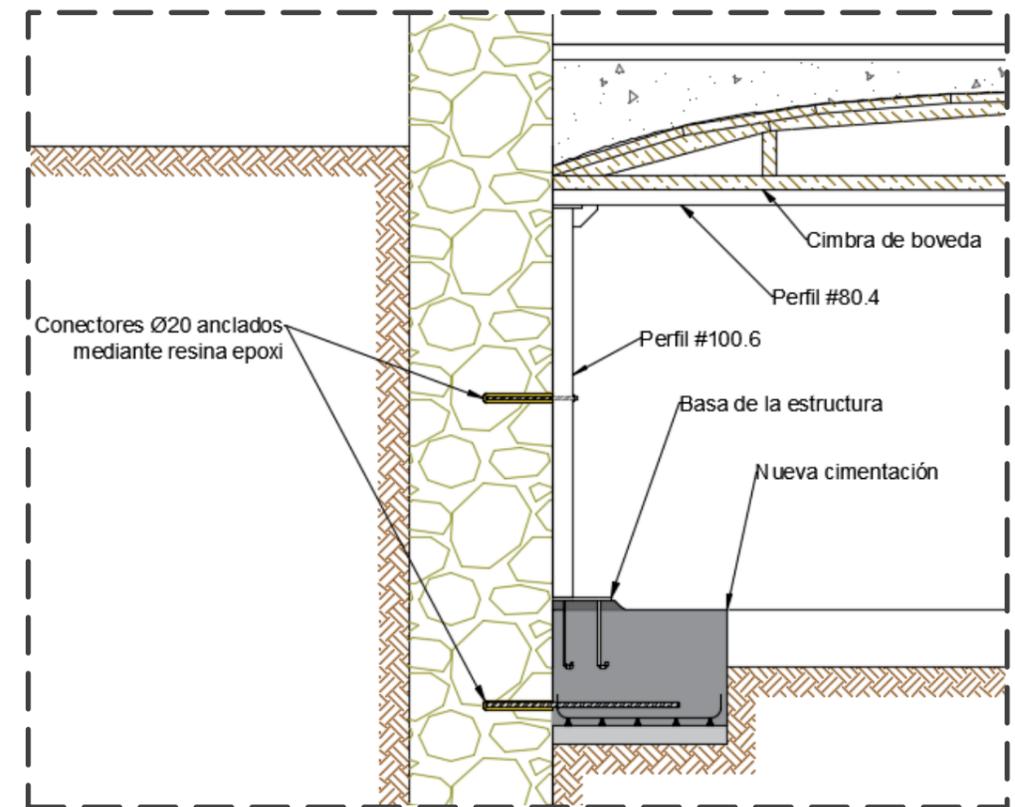
1.-Apuntalamiento de la estructura existente

2.-Excavación de las zapatas y vertido del hormigón de limpieza

3.-Colocación del armado e instalación del conector



4.-Hormigonado de las zapatas



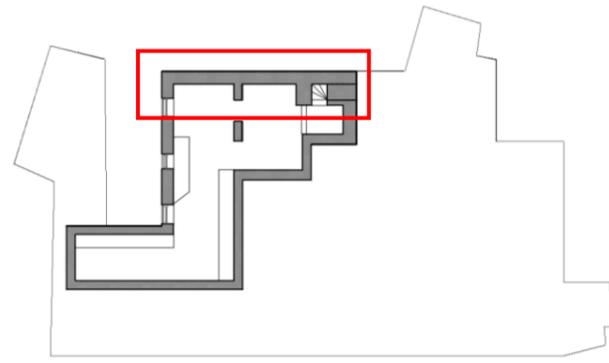
5.- Instalación de la nueva estructura metálica

Humedad de penetración en la bodega

Lesión Nº: 2

Urgencia
 ALTA

Gravedad
 GRAVE



Descripción de la lesión

En los muros de sótano que forman la bodega se puede observar una gran afección de humedades, apareciendo manchas y produciéndose desmoronamientos y vaciados del mortero de cal y los mampuestos que lo forman. Estos muros están ejecutados de tal forma que el paramento exterior está en contacto con el terreno en todo su perímetro, ya que no existen sótanos contiguos en las edificaciones anexas. Los principales daños se observan en aquellos muros que están en contacto con el patio trasero, al oeste de la vivienda.

Daños

Los daños que se derivan de esta situación se materializan principalmente en manchas provocadas por la penetración del agua a través del muro y desmoronamientos del mismo por la acción de erosión del agua. Debido a la composición del propio muro de sótano, de mampuestos aglutinados mediante mortero de cal, esto es de una grave importancia debido a que debilita la capacidad portante del elemento estructural, provocando el movimiento de toda la vivienda y el derrumbamiento de la propia bodega.

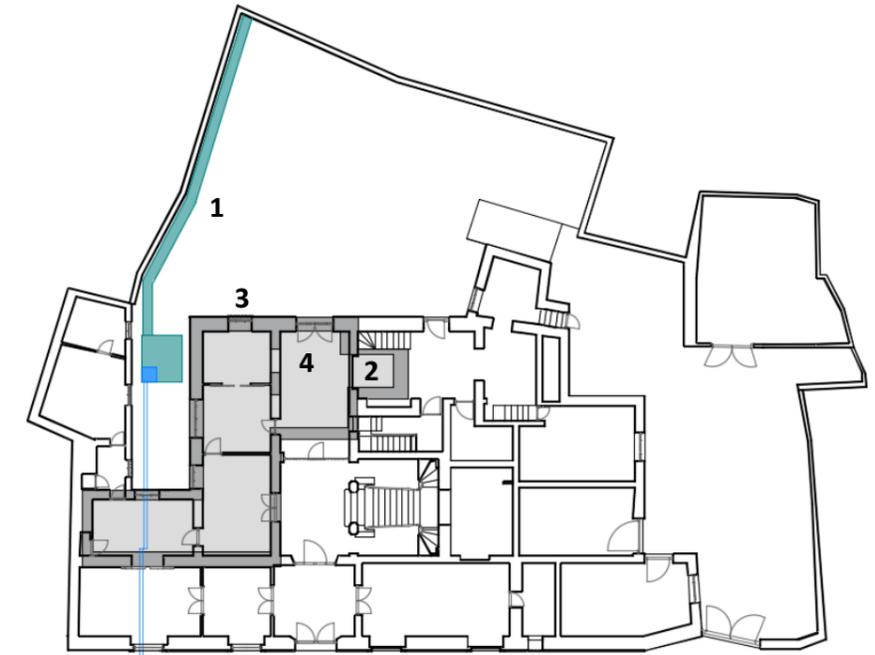
Hipótesis de las causas

La causa con la cual se identifican las lesiones es la ausencia total de impermeabilización del muro de sótano, situación a la que se le suma la existencia de un gran patio sin pavimentar a través del cual se producen cambios en el contenido de humedad del terreno de forma esporádica (lluvias, estaciones secas, etc...). Asimismo, también se puede observar una gran cantidad de canales rotos o que vierten sus aguas directamente al terreno del patio. Otra situación que podría afectar a la vivienda es la propia composición del terreno sobre el que se asienta. A través de socavones existentes en el patio, se observa una importante presencia de arcillas, que por los motivos ya mencionados estarían expuestas a las variaciones de humedad.

Por último, se ha localizado en la zona sur del patio una antigua acequia, hoy en día inutilizada, en la que se observan pequeñas balsas de 1.5m² aproximadamente, una de las cuales fue aprovechada para ejecutar un pozo ciego.



1.- Acequia existente en el patio trasero



2.- Acceso a la bodega



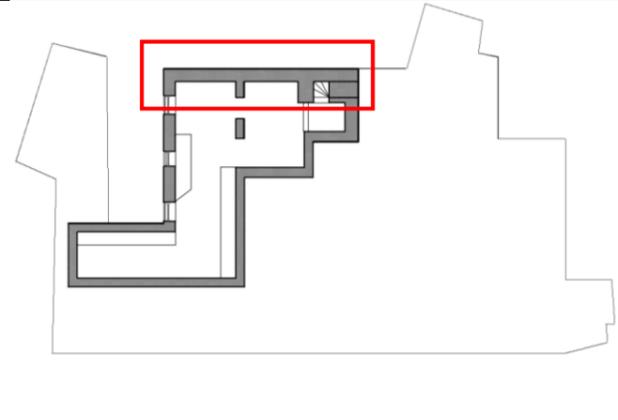
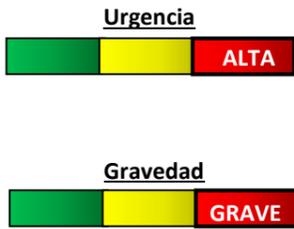
3.- Rotura de la actual acera perimetral



4.- Vaciado en los muros de la bodega

Humedad de penetración en la bodega

Lesión Nº: 2

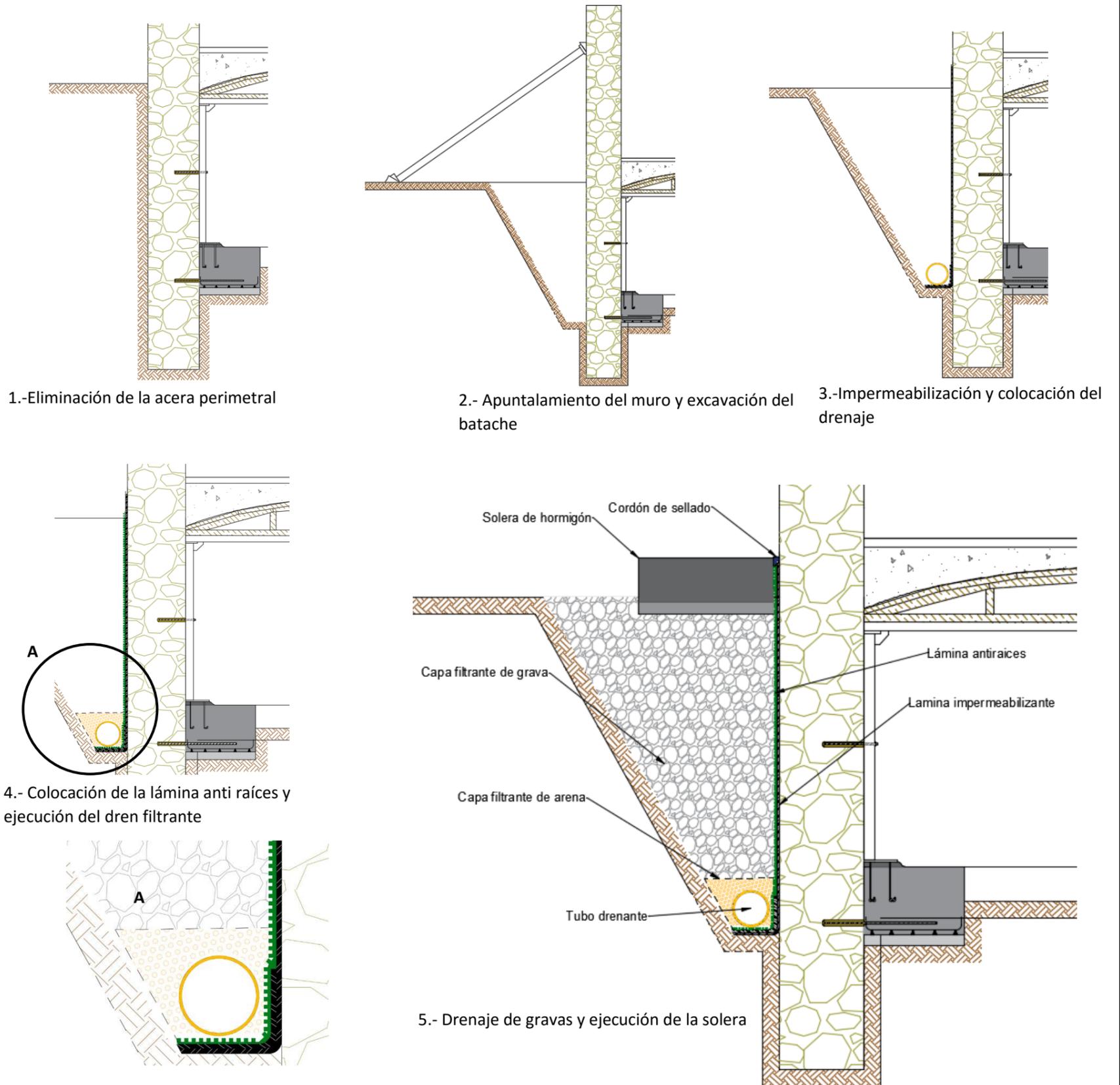


Propuesta de intervención

1. Eliminación de la acera perimetral que recorre el perímetro de la vivienda en el patio trasero, la cual se encuentra levantada.
2. Apuntalado del muro a fin de evitar el vuelco del mismo y excavación del batache hasta cota -3.00m, dejando visto el paramento exterior del muro de bodega.
3. Se aplica a dicho paramento una imprimación bituminosa sobre la que se coloca una lámina impermeable de la misma naturaleza, ejecutándose el refuerzo correspondiente en su giro. Instalación de un tubo drenante conectado a su vez a la red de pluviales.
4. Colocación de la membrana de nódulos antiraíces sobre la impermeabilización. Una vez colocada se ejecutará un dren filtrante de arenas, el cual se separará de las siguientes capas con una lámina geotextil.
5. Por último, se rellenará el batache con una capa de gravas que actúen como drenaje y se ejecutará en reposición a la acera una solera de hormigón armado a modo de encintado que impida la entrada de agua en la parte más anexa al muro. Entre esta solera y dicho muro se colocará un cordón de sellado para impedir filtraciones.

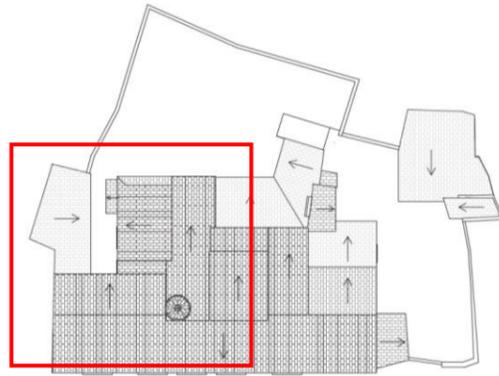
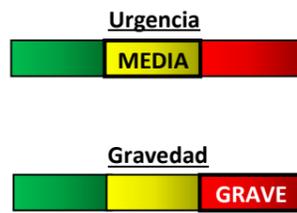
Observaciones

(Broto, 2006)
(Ordura Vidal, Ordura Dies, & Ordura Dies, 2015)



Grietas verticales

Lesión Nº: 3



Descripción de la lesión

Grietas verticales en muros tanto interiores como exteriores. Generalmente dichas grietas cuentan con espesores variables y sus labios se separan según se aumenta la altura de la misma. También es necesario destacar que la gran mayoría de estas grietas atraviesan toda la sección del muro, atravesándolo completamente. Estas grietas se encuentran principalmente en muros de carga ejecutados mediante mampostería y mortero de cal, con algunos refuerzos mediante sillarejos sobre todo como dintel y jambas de los huecos.

Daños

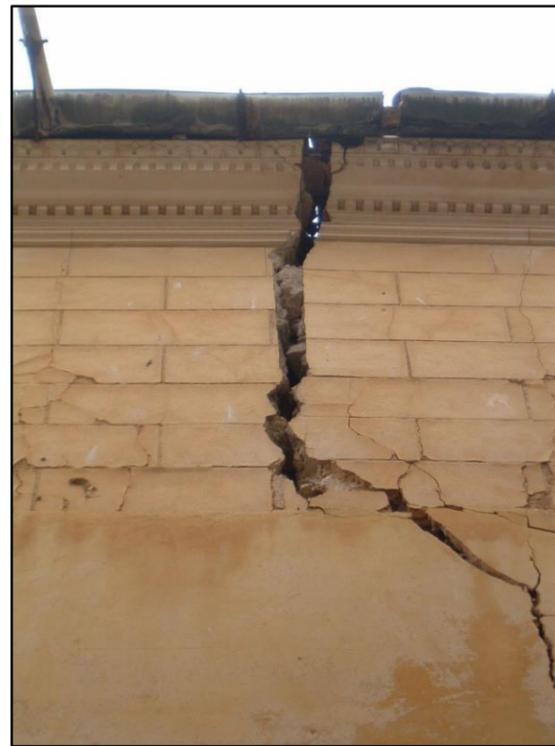
La aparición de estas grietas afecta, como es lógico, a los muros que secciona, rompiendo la continuidad del elemento que funciona principalmente a compresión. Este hecho compromete la estabilidad de toda la estructura de la vivienda, al no poder trabajar solidariamente el conjunto de la estructura. Así mismo, estas grietas generan graves daños en el revestimiento de los muros seccionados, carpinterías, pavimentos, escayolas y en la estructura horizontal que recae sobre él al estar estos elementos sometidos a los movimientos ocurridos al romper la continuidad de la estructura.

Hipótesis de las causas

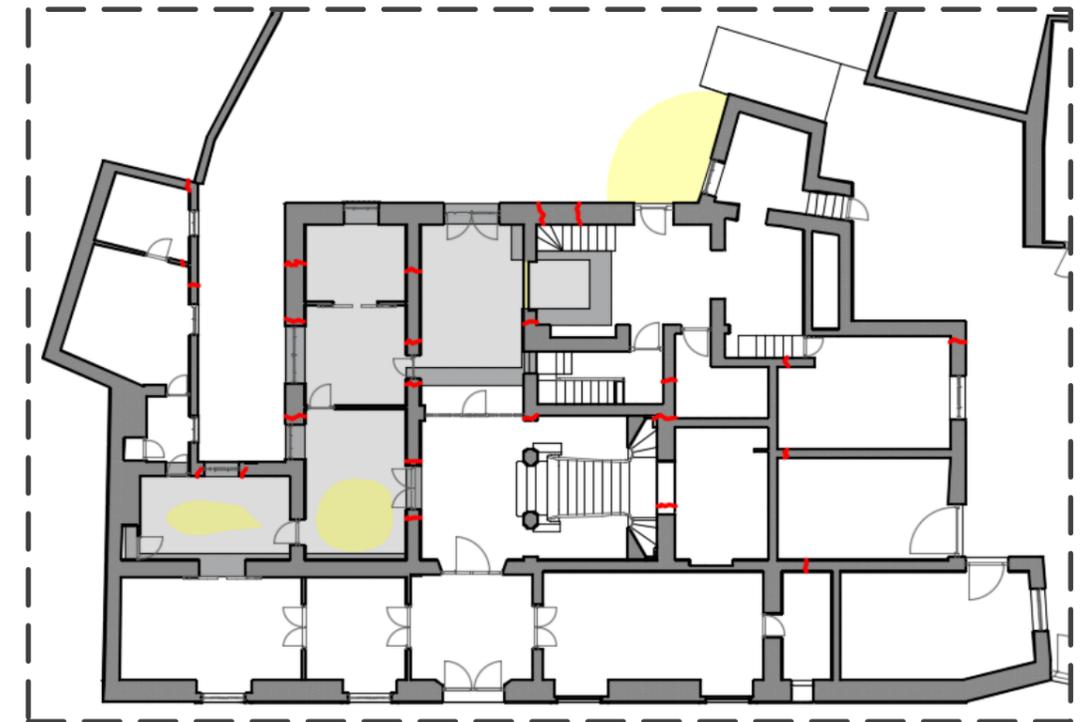
La principal hipótesis que se propone como causa de estas lesiones es que son producidas por el movimiento de la sección suroeste de la vivienda debido esto al hundimiento de la bodega y consecuente vuelco de aquel sector de la edificación. Esto se corresponde con la geometría de las grietas, de menos abertura en su inferior que en su punto más alto. También se observa que dichas grietas se localizan en torno a la zona de la bodega y se intensifican conforme se avanza hacia la esquina suroeste.

Existen otra serie de grietas, de menor entidad, tanto en fachada como en la zona de la cocina. Estas grietas tienen otras causas de aparición las cuales se nombran a continuación:

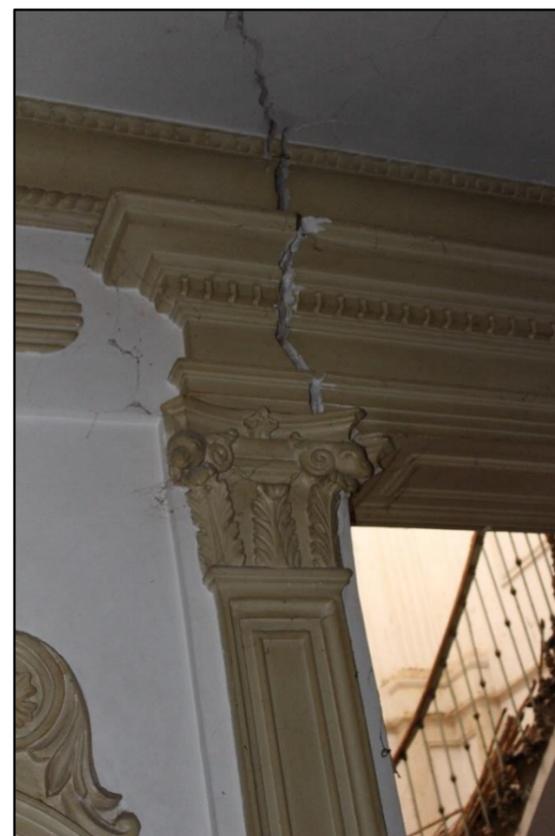
En la zona de la cocina, las grietas han aparecido por el movimiento de tierras ocurrido con el hundimiento del aljibe, que ha dejado esa zona de la edificación sin apoyo para su exigua cimentación. En cuanto a la fachada existe una grieta la cual se vincula con un hundimiento ocurrido en el pasado en la zona norte de la vivienda, en la misma línea de fachada.



Grieta en la fachada principal



Distribución de las grietas en planta baja. En sombreado la situación de la bodega inferior.



Grieta en el acceso a la escalera principal



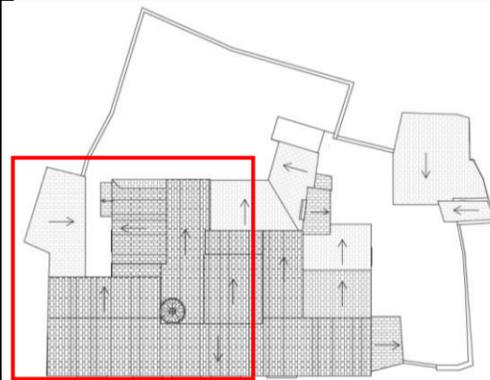
Grietas los muros de la vivienda

Grietas verticales

Lesión Nº: 3

Urgencia

Gravedad



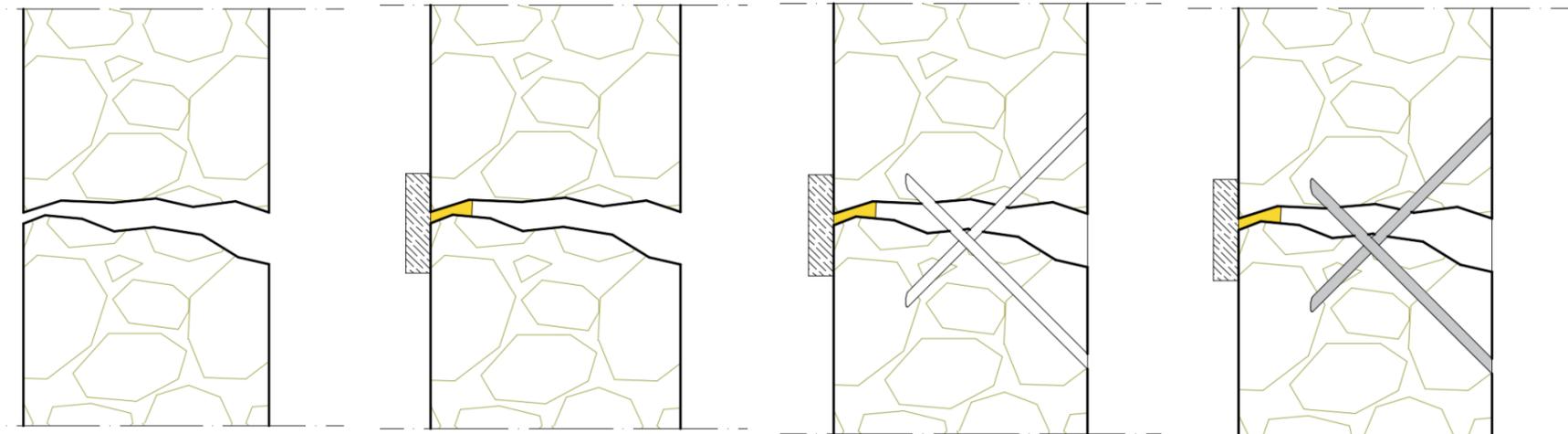
Propuesta de intervención

Tras realizar un seguimiento de las grietas y sus dimensiones a lo largo de los meses de abril, mayo y junio de 2016 se ha podido comprobar que el movimiento de la estructura en la que se encuentran está deteniendo, por tanto, al tratarse de grietas pasivas se procede a intervenir sobre ellas siguiendo los siguientes pasos:

1. Tras estabilizar y solucionar el hundimiento de la bodega, se procede a intervenir sobre las grietas existentes. Para ello se comenzará saneando la grieta a fin de eliminar elementos sueltos o disgregados.
2. Seguidamente, en el caso de que la grieta seccione totalmente el muro, se colocará un fondo a modo de encofrado en uno de los paramentos del muro en el que se encuentre la lesión y se practicará en la grieta una inyección de poliuretano a fin de garantizar la estanqueidad de la grieta.
3. Tras realizar este paso, o en el caso en el que la grieta no sea pasante, se ejecutarán en el muro unos taladros cada 30cm a lo largo de la grieta. Estos taladros se ejecutarán formando 45º con ambos ejes de la superficie del paramento y de forma alternada a la izquierda y derecha de la grieta.
4. Tras estas perforaciones se realiza una limpieza del interior con un soplado de aire comprimido y se introduce resina epoxi en su interior.
5. Se introducen las varillas de fibra de vidrio que coserán la grieta en el interior de los taladros.
6. Una vez introducidas las varillas se procede a rejuntar la grieta con mortero de cal y se ejecuta el acabado correspondiente.

Observaciones

(Consortio RehabiMed, 2007)
 (Instituto de tecnología de la construcción de Cataluña, 1986)

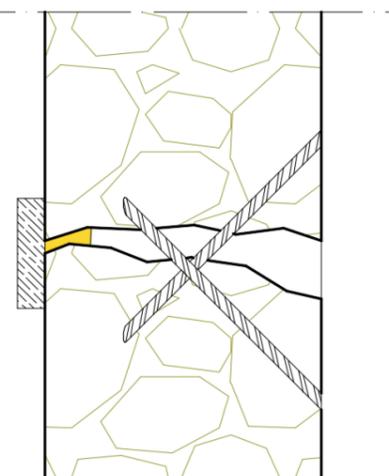


1.- Limpieza de la grieta

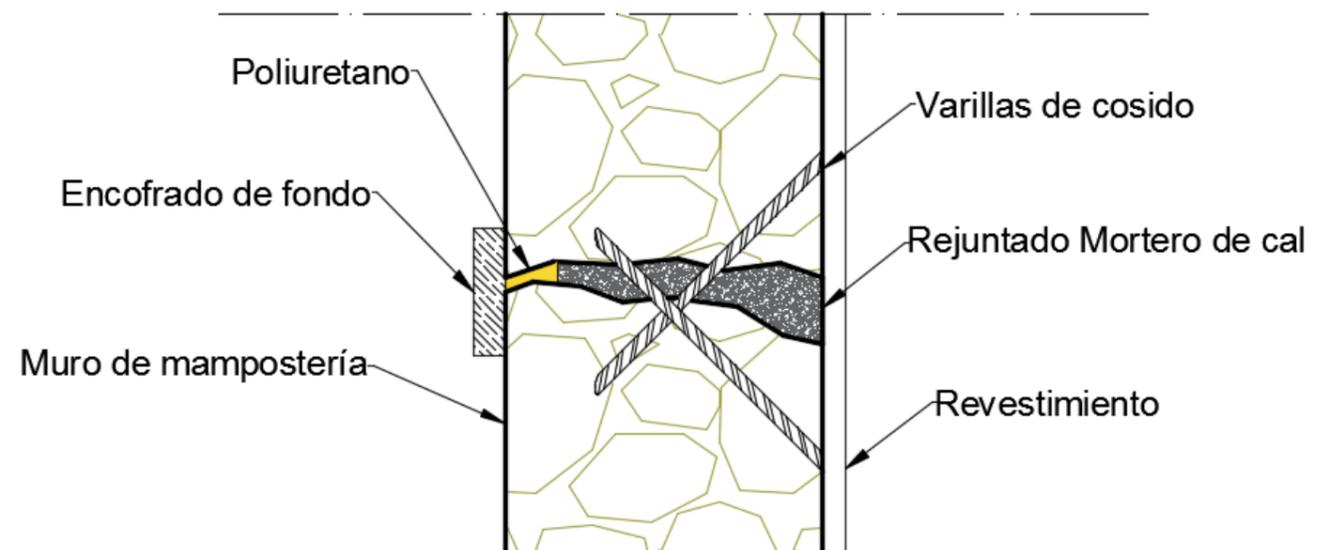
2.- Sellado estanco de la grieta

3.- Ejecución de los taladros en el muro

4.- Relleno de los taladros con resina epoxi



5.- Introducción de las varillas a modo de cosido de la grieta



6.- Relleno de la grieta y reposición del acabado

Agrietamiento del revestimiento en fachada

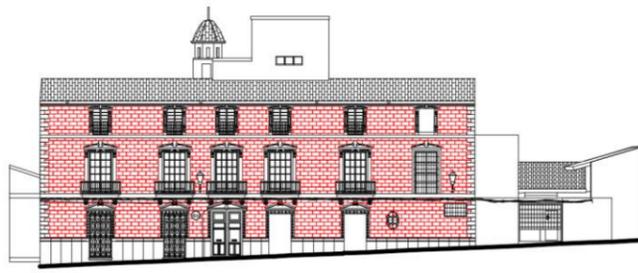
Lesión Nº: 4

Urgencia

BAJA

Gravedad

LEVE



Descripción de la lesión

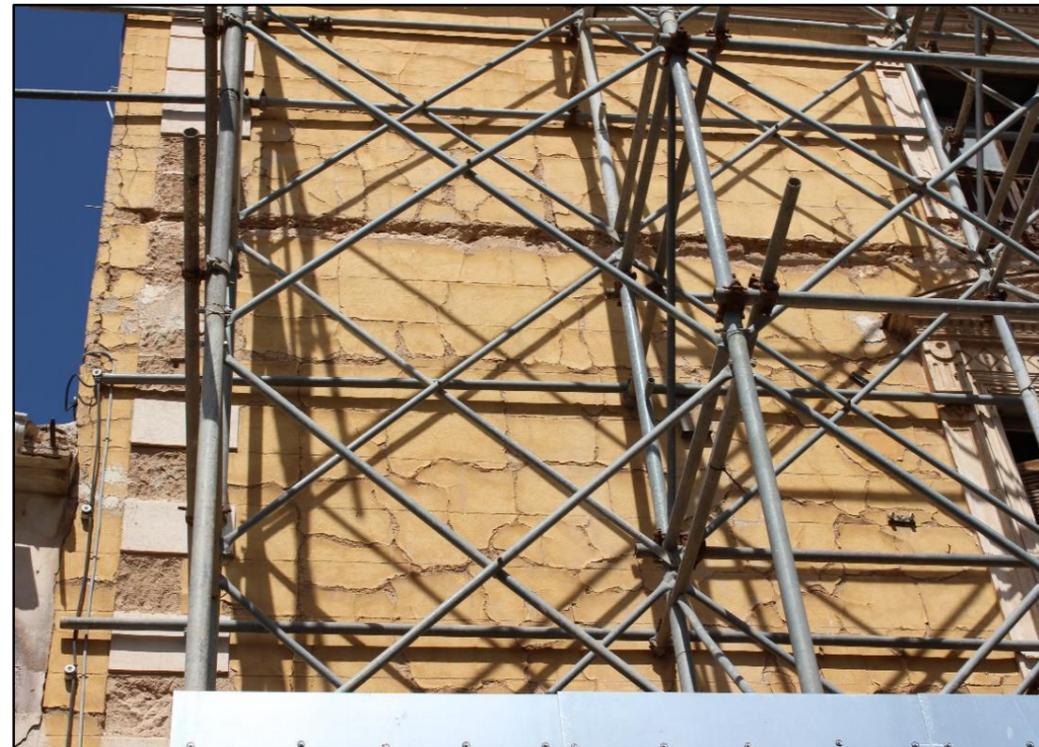
Agrietamiento del revestimiento a base de mortero en toda la fachada. Este agrietamiento se encuentra generalizado en todo el paramento exterior en forma de grietas o fisuras de diferente entidad, dando lugar en diversos puntos a desconchados. Se observa también la ausencia de dicho revestimiento en una franja de aproximadamente 1m de altura por encima del zócalo en toda la fachada, fruto de una retirada anterior debido al mal estado del mismo. El revestimiento de mortero presenta un aplastillado que imita una fábrica de sillería.

Daños

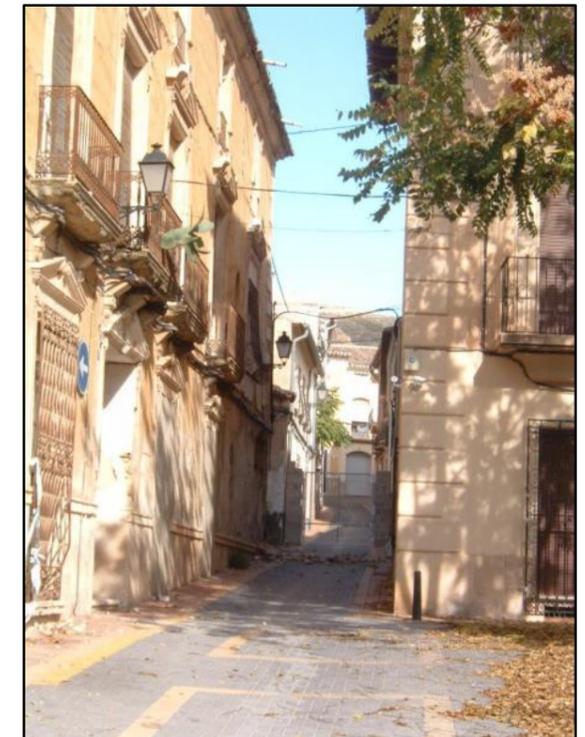
Los principales daños que se observan en este revestimiento son el agrietamiento del mismo que en determinados lugares ha provocado el desconchamiento de lascas y fragmentos del mortero. Estos fragmentos han caído o están en situación de caer hacia la vía pública, existiendo además en la plaza hacia donde recae la fachada un jardín público con instalaciones infantiles. Es necesario recordar las protecciones con las cuales cuenta el edificio, además de que se encuentra situado dentro de un entorno de protección BIC y en el centro de un conjunto histórico, por lo cual su fachada adquiere un cariz monumental por el cual debe ser conservada.

Hipótesis de las causas

La principal hipótesis sobre la causa que ha provocado esta lesión es que dichos daños han sido causados por los agentes atmosféricos como pueden ser las lluvias, heladas, cambios térmicos, etc... El clima de Jumilla es propenso a los contrastes térmicos, los cuales han podido provocar tanto en el mortero como en el propio muro de fachada movimientos y ciclos de dilatación-contracción que haya provocado el agrietamiento del mortero. Otro factor que puede haber influido en este deterioro es la propia antigüedad del mortero, del cual se tiene constancia en fotografías del año 1899. Estos años de exposición al clima, así como los materiales y dosificaciones de la época hacen a este revestimiento frágil.



Desprendimiento y agrietamiento del mortero de la fachada



Caída de material a la vía pública



Agrietamiento generalizado en toda la fachada.

Agrietamiento del revestimiento en fachada

Lesión Nº: 4

Urgencia

BAJA

Gravedad

LEVE



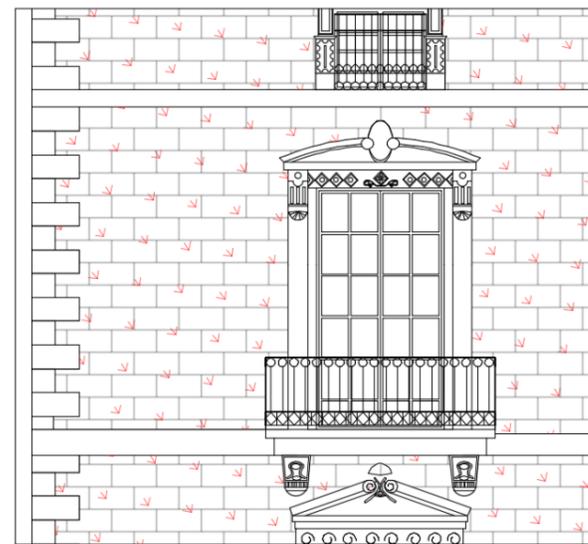
Propuesta de intervención

1. En primer lugar, será necesario la instalación de un andamio tubular que permita trabajar en toda la línea de fachada.
2. Una vez instalados los medios auxiliares necesarios, se procederá a eliminar todo el revestimiento de mortero existente en la fachada mediante un picado manual del mismo.
3. Tras realizar este paso, se procederá a reparar mediante un relleno con mortero de cal cualquier daño encontrado en el muro de fachada fruto del picado o del desprendimiento del propio revestimiento, preparando después toda la superficie mediante una humectación para la ejecución del nuevo revestimiento.
4. Antes de iniciar la ejecución del revestimiento, se coloca una malla tipo MALLATEX con el objetivo de armar la capa de mortero de cal de revestimiento a fin de que sea capaz de resistir las dilataciones y contracciones provocadas por la temperatura. Esta malla se colocará clavada al paramento del muro de fachada.
5. Preparada la superficie, se ejecuta el nuevo revestimiento de fachada mediante un mortero de cal 1:3 de color similar al original y utilizando mediante su colocación una plantilla rectangular que simule el aspecto del mortero eliminado.

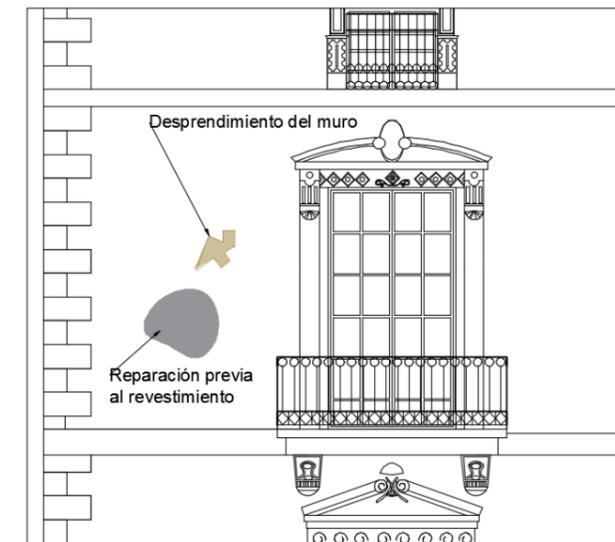
Observaciones

Para la reparación de esta lesión será necesaria la instalación de un andamio tubular que cuente con medidas que prevengan la proyección de partículas o fragmento del mortero hacia la vía pública.

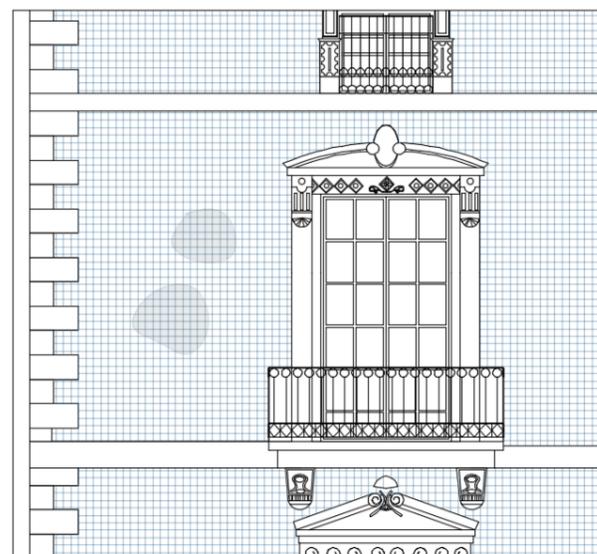
(Akzo Nobel Coatings, S.L.)
 (Instituto de tecnología de la construcción de Cataluña, 1990)
 (Alejandro Sanchez, 2015)



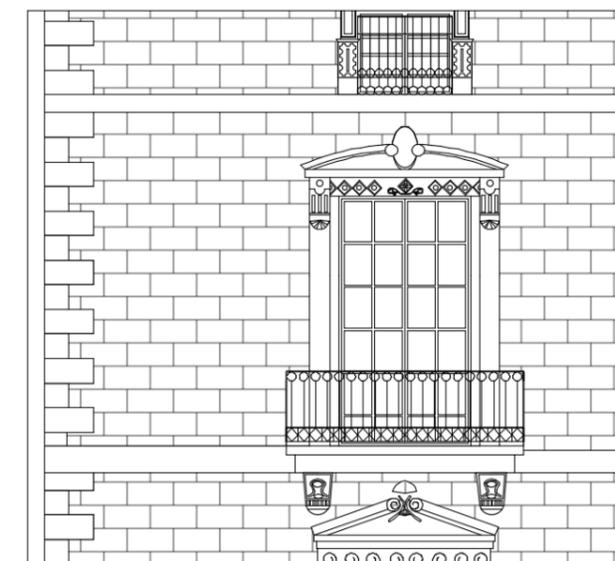
Mortero dañado en la fachada



Eliminación del acabado y reparación de los daños



Instalación de malla de armado



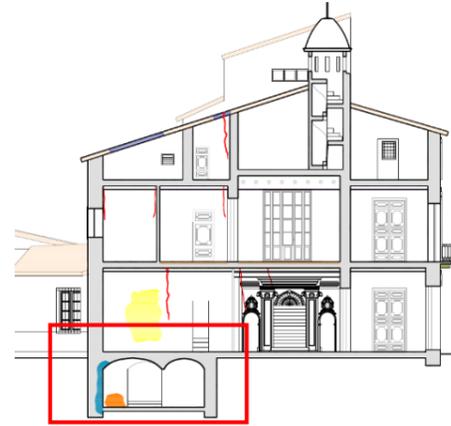
Ejecución del nuevo acabado imitando al original

Vaciado del muro

Lesión Nº: 5

Urgencia


Gravedad

Descripción de la lesión

Vaciado del mortero de cal y los mampuestos que conforman el núcleo portante del muro.

Daños

Estos vaciados provocan en el elemento de la estructura vertical una pérdida puntual de sección, el cual debilita en ese tramo un punto crítico respecto a su resistencia a compresión.

Hipótesis de las causas

La causa de esta lesión se identifica con una meteorización del material conglomerante del muro, en nuestro caso compuesto de mortero de cal, causada por la acción del agua filtrada desde el terreno del patio trasero como se ha explicado en la lesión Nº 2. Esta debilitación del material del muro se combina con el empuje del terreno junto a las cargas recibidas propias de la estructura.

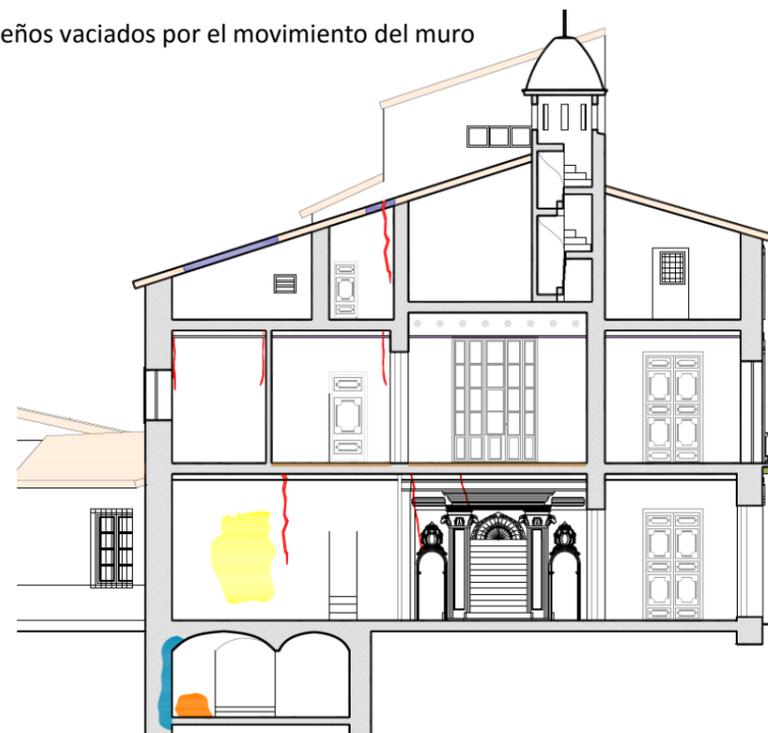
También se observan estos vaciados en la planta baja del edificio, concretamente en el paso debajo de la escalera principal, si bien en menor entidad. Estos vaciados se explican como una acción derivada de una carga a compresión excesiva fruto del movimiento de la estructura superior causada por el hundimiento de la bodega y el consecuente vuelco del edificio.



Pequeños vaciados por el movimiento del muro



Vaciado en el muro de la bodega



Sección S1

Vaciado del muro

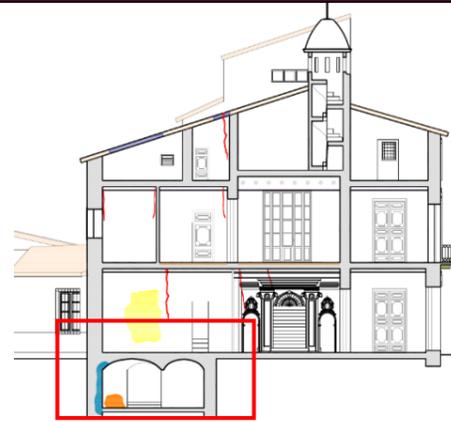
Lesión Nº: 5

Urgencia

MEDIA

Gravedad

MEDIA

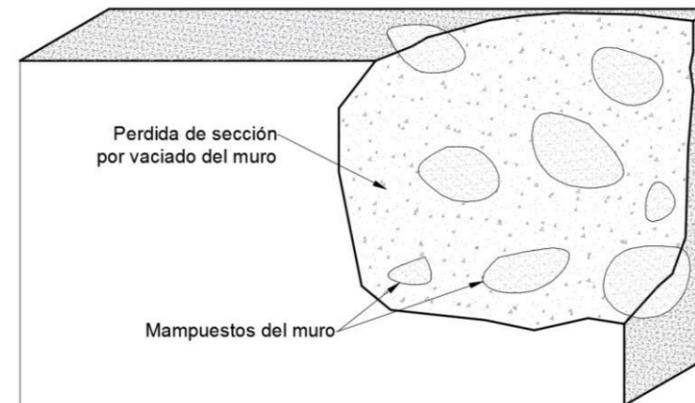


Propuesta de intervención

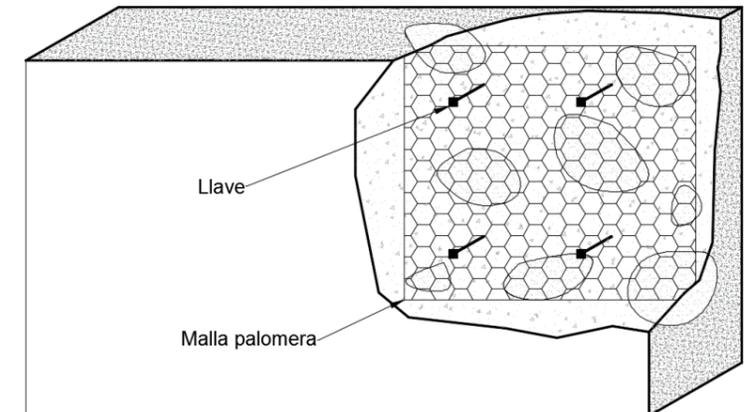
1. Eliminación de los fragmentos disgregados o sueltos del muro que se hayan desprendido del cuerpo principal. Tras la eliminación de estos fragmentos, se procederá a realizar un saneamiento de la superficie del vaciado que se ha producido en el muro mediante un picado y rascado.
2. Tras realizar esta limpieza se procederá a humectar el mortero de cal que forma la masa conglomerante del muro para mejorar la adherencia con el nuevo material a ejecutar.
3. A continuación, se introducirán en el muro unas varillas corrugadas o clavos de cabeza cuadrada a modo de llaves que conecten la estructura original con la nueva intervención. A estas llaves se les fijará una malla a fin de dotar a la masa de mortero a reponer de una capa que actúe de armado para posibles movimientos.
4. En función del volumen vaciado en el muro se podrán incluir en él piezas de mampuestos para darle mayor capacidad estructural y coherencia con la tipología constructiva del elemento.
5. A continuación, se procede a realizar un gunitado de mortero de cal mediante tongadas consecutivas hasta alcanzar la línea del paramento.
6. Realizado el relleno del muro, se coloca una malla elástica antifisuras en el encuentro entre la intervención y el muro para evitar la aparición de fisuras en el revestimiento de dicho elemento ante los posibles movimientos del relleno de mortero ejecutado.

Observaciones

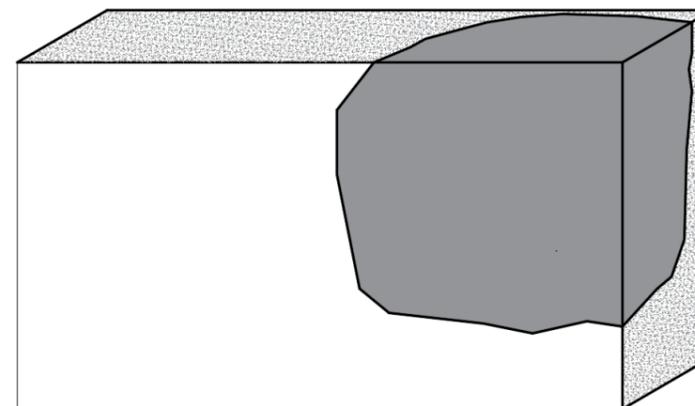
(Instituto de tecnología de la construcción de Cataluña, 1986)
(Consortio RehabiMed, 2007)



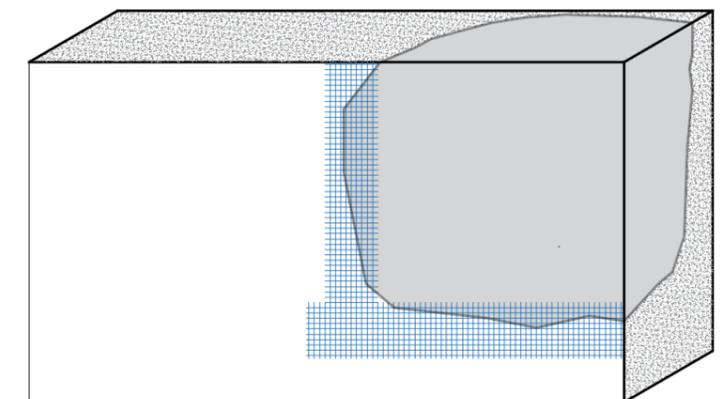
Limpieza de la zona



Colocación de las llaves conectoras y fijación de la malla



Relleno del vaciado mediante mortero de cal



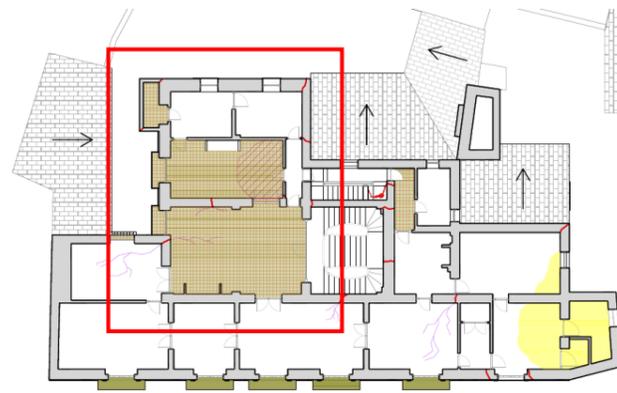
Colocación de la malla antifisuras y ejecución del nuevo acabado

Rotura y suciedad del pavimento

Lesión Nº: 6

Urgencia
BAJA

Gravedad
LEVE



Descripción de la lesión

Roturas en las baldosas y piezas que forman el pavimento de las estancias de la vivienda, principalmente en la planta baja y primera. Así mismo, durante esta intervención se aprovechará para eliminar la suciedad propia del pavimento a fin de prevenir futuros desperfectos por ataques químicos o vegetales.

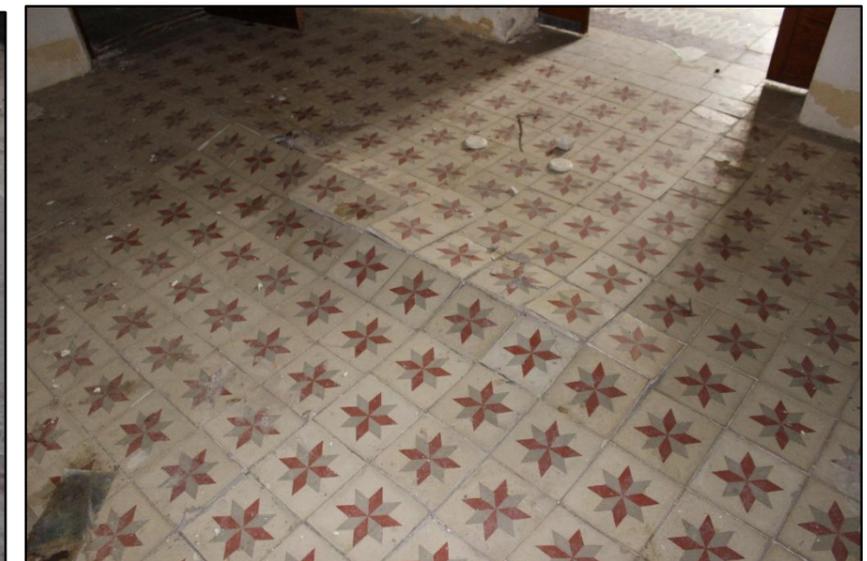
Daños

En los pavimentos de la vivienda se observan principalmente roturas en sus piezas, así como desprendimiento de parte de ellas, abriéndose grietas en el solado. También existen levantamientos de dichas piezas o incluso la desaparición de parte de ellas por el hundimiento del forjado. También se ha de mencionar el mal estado de los pavimentos debido al abandono de la vivienda.

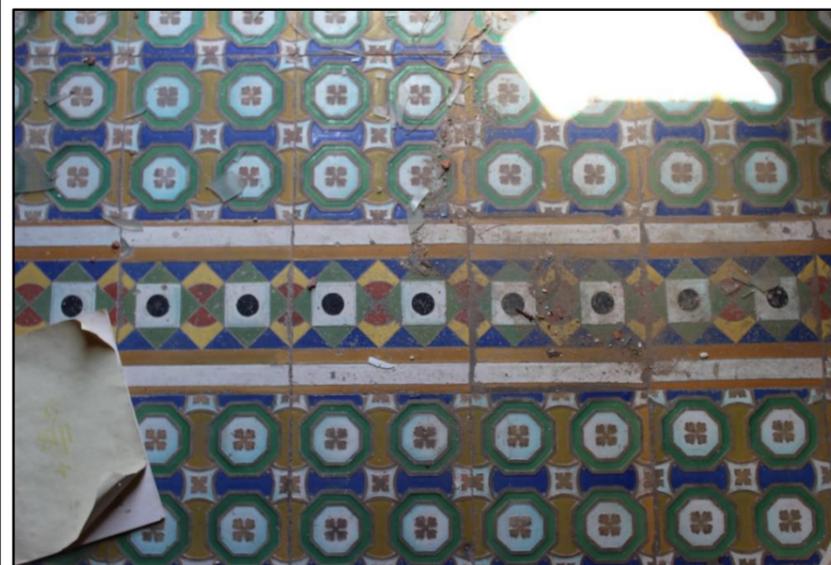
Hipótesis de las causas

La principal hipótesis sobre las causas que hayan podido originar estas lesiones son las acciones mecánicas producidas por el movimiento de la propia estructura, las cuales han afectado a los diferentes solados al no existir en ellos junta alguna capaz de absorber dichos movimientos.

También se observan bajo las piezas desprendidas un claro deterioro del material de agarre de las piezas, lo que, combinado con un uso constante del pavimento sin mantenimiento ha producido la rotura y el desprendimiento de las piezas.



Roturas y movimientos de las piezas de pavimento



Suciedad y acumulación de desechos sobre el pavimento

Rotura y suciedad del pavimento

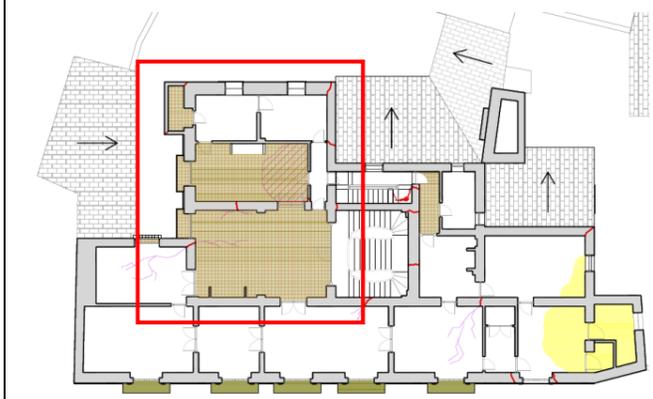
Lesión Nº: 6

Urgencia

BAJA

Gravedad

LEVE

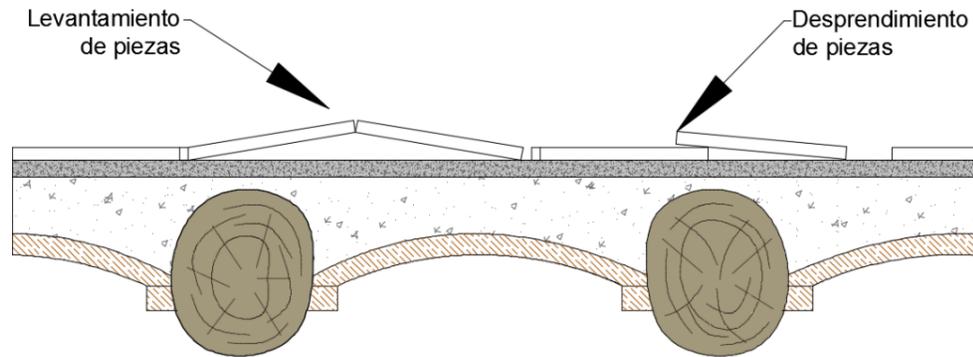


Propuesta de intervención

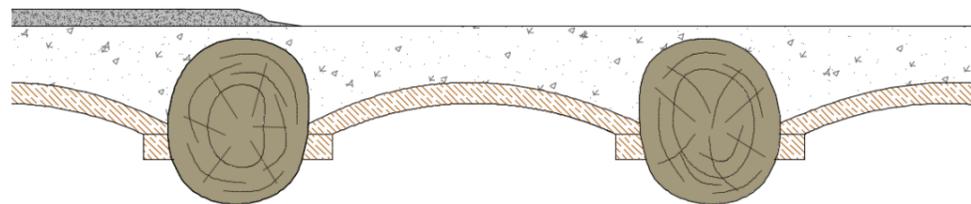
1. En primer lugar, se deberá realizar una retirada de los restos y escombros existentes sobre el pavimento a fin de preparar el espacio de trabajo para realizar la intervención.
2. A continuación, se procederá a la retirada de todas las piezas del pavimento con sumo cuidado, realizado un correcto acopio de las piezas para su reutilización.
3. Aquellas piezas que presenten roturas o graves daños serán descartadas para su reutilización, debiendo reponerse.
4. Se realizará una limpieza de las piezas del pavimento con desengrasante y agua caliente, cepillando su superficie y rascando allí donde la suciedad haya formado costras.
5. En el forjado, se eliminará la capa de agarre del pavimento mediante un picado y se repondrá con una capa de nivelación de 3cm con un maestreado de mortero M-5. Se deberán prever en este punto la realización de juntas perimetral de pavimento capaces de absorber los empujes y movimientos de la estructura.
6. Sobre esta capa, se instalarán las piezas, ya tratadas, del pavimento anteriormente retirado y las nuevas piezas que sustituyan las rotas o inexistentes. Esta nueva instalación se realizará fijando las piezas mediante una capa de mortero de cemento pobre de 2cm.
7. Una vez reinstalado el pavimento se le aplicará un rejuntado de las piezas mediante una lechada de cemento coloreada según el diseño del pavimento.

Observaciones

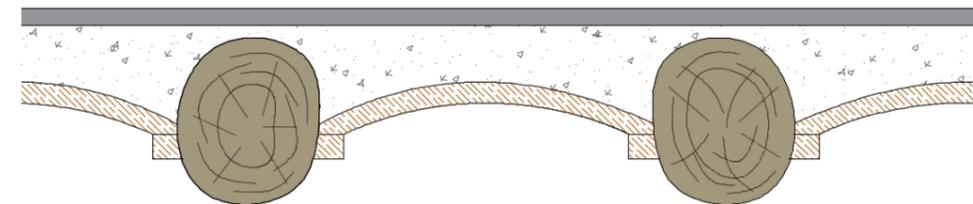
Las piezas que por motivo de su estado físico o bien por inexistencia de las mismas sean necesario reponer en la presente intervención serán sustituidas por repuestos encontrados en la misma vivienda.
(Broto, 2006)



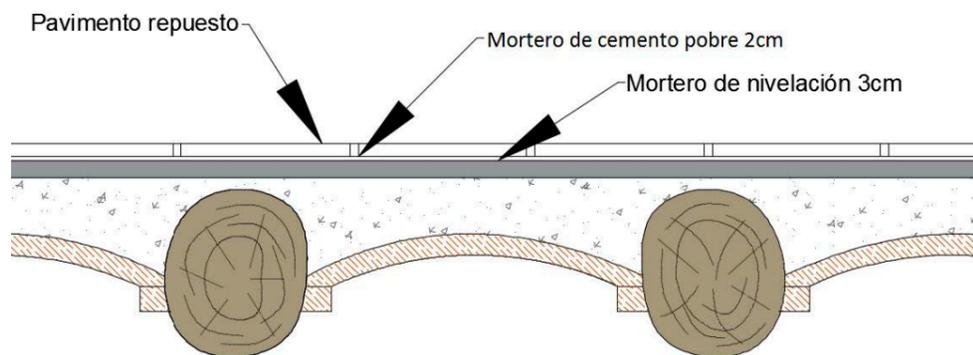
Retirada del pavimento de la estancia



Eliminación de la capa de mortero de agarre



Ejecución de una capa de nivelación de 3cm



Sobre la nivelación, restitución del pavimento colocado mediante cemento cola

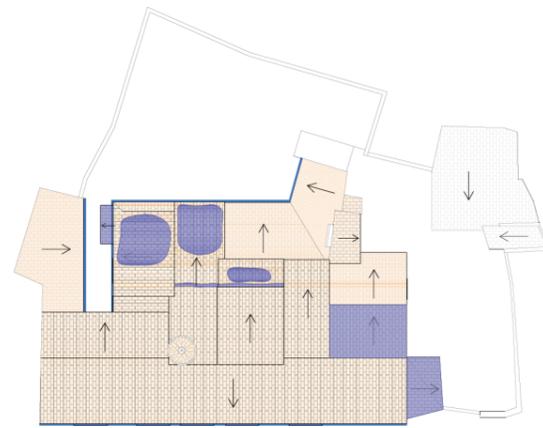
Rotura en las cubiertas

Lesión N°: 7

Urgencia



Gravedad



Descripción de la lesión

Roturas en las cubiertas de madera y cañizo del edificio, ya sea en sus encuentros con la estructura o puntuales en la superficie del alero. En algunos casos estas cubiertas han sufrido hundimientos parciales, dejando el interior del edificio abierto al exterior.



Daños

Se puede observar en las cubiertas de la vivienda numerosos daños, como la caída de los pares de la cubierta, desprendimientos del mortero de cal que compone la formación de pendientes y una destrucción generalizada de la capa de cañizo. En diversos puntos estos daños han dado lugar a un hundimiento de la cubierta que ha abierto una vía de acceso a las aguas de lluvia y a la entrada de aves, generalmente palomas, que han anidado en la planta bajo cubiertas.

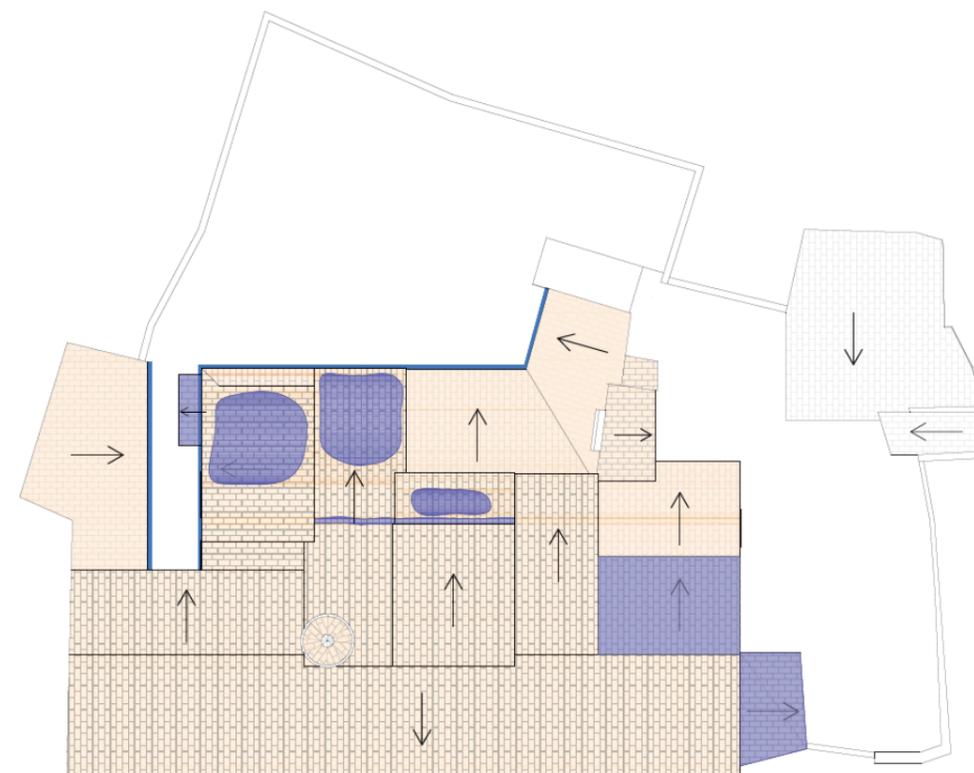
Movimiento de la cubierta que cubre la escalera de servicio

Hipótesis de las causas

Las causas de esta lesión son varias, siendo la principal la antigüedad de las cubiertas y su falta de mantenimiento, que ha provocado entradas de aguas, cuyos daños se han ido acrecentando durante los años.

A este hecho se le suma los movimientos de la estructura debidos al hundimiento de la bodega, que ha dejado espacios abiertos al desplazarse uno de los apoyos de los pares, provocando también la caída de los mismos. Esta apertura de huecos permitió la entrada de aves, con el consiguiente efecto destructivo.

Cubierta "A la molinera" se observa la separación del alero respecto al muro izquierdo.



Leyenda

- Hundimiento de la cubierta
- Daños en canales
- Rotura de tejas

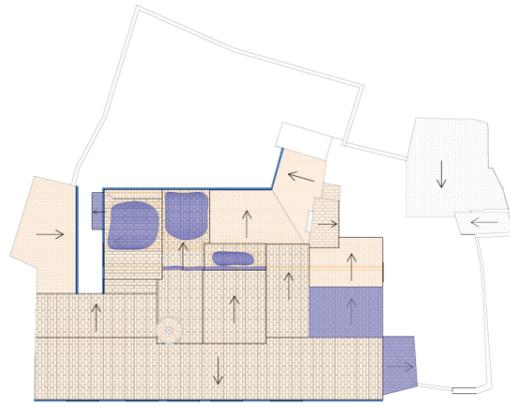
Distribución de las lesiones en cubierta

Roturas en las cubiertas

Lesión N°: 7

Urgencia
ALTA

Gravedad
MEDIA

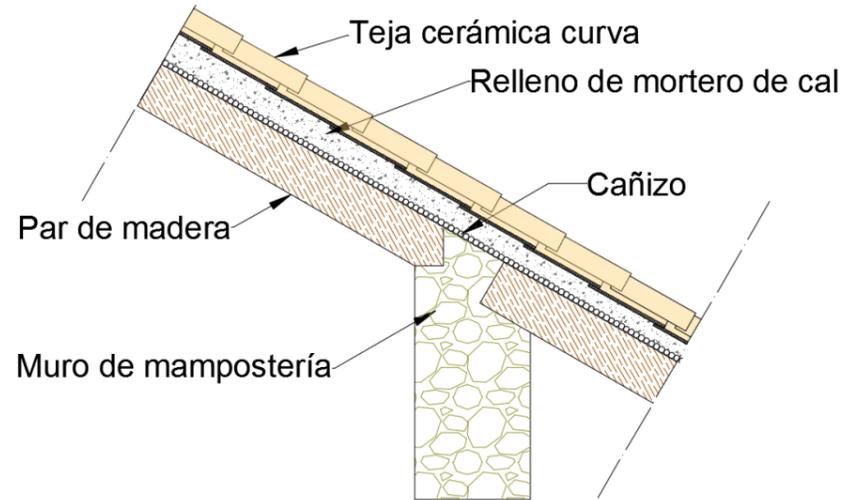


Propuesta de intervención

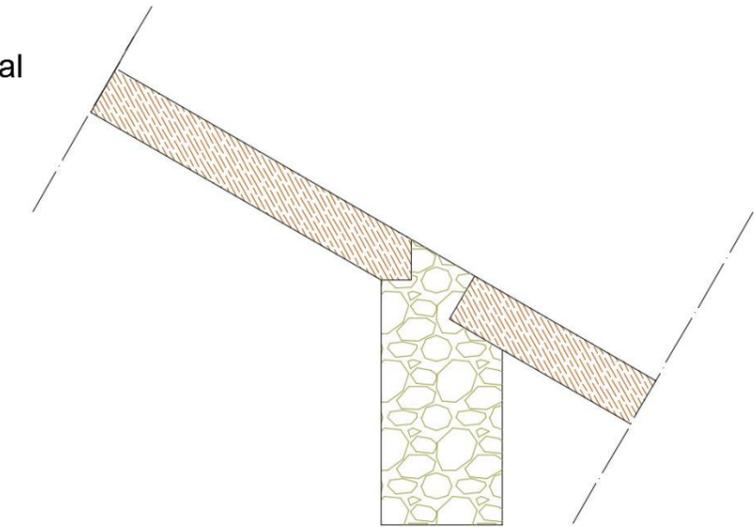
1. En primer lugar, se procederá al desmontaje de la cubierta dañada existente acopiando las tejas cerámicas para su reutilización.
2. Tras el desmontaje de la actual cubierta se procederá a inspeccionar los pares de madera a fin de constatar su estado estructural, dimensiones y existencia de entidades xilófagas en vista de mantener dichos pares como estructura para la nueva cubierta, reemplazando los que no cumplan los requisitos para ellos y preparándolos para su utilización.
3. Una vez preparado los pares, se ejecutará sobre ellos un entablado de tablas de madera clavadas a dichos pares como formación de pendientes. En el exterior de dicho entablado se fijarán unos rastreles de madera para la posterior sujeción de una placa ondulada.
4. Entre estos rastreles se instalará una plancha de poliestireno extruido de 40mm de espesor como aislamiento de la cubierta.
5. A continuación, se ancla a los rastreles una placa ondulada (ONDULINE) que haga las funciones tanto de impermeabilización del interior de la cubierta como de sujeción de las tejas cerámicas curvas que la protegen.
6. Por último, y haciendo uso de las tejas anteriormente retiradas, se procede al retejado de la nueva cubierta.

Observaciones

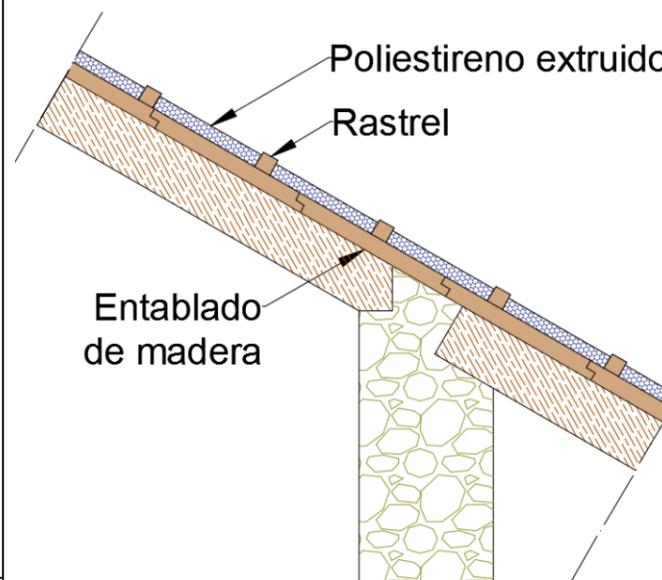
(Ramirez Laguna, 2016)
(Instituto de tecnología de la construcción de Cataluña, 1990)



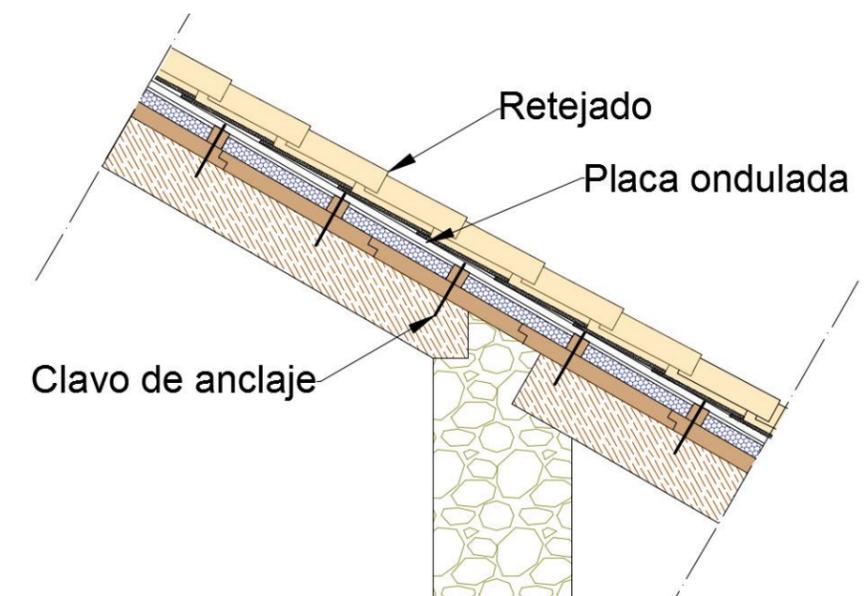
Composición original de las cubiertas de la vivienda



Eliminación del faldón de la cubierta



Ejecución de un entablado sobre los pares.
Colocación de rastreles y aislamiento



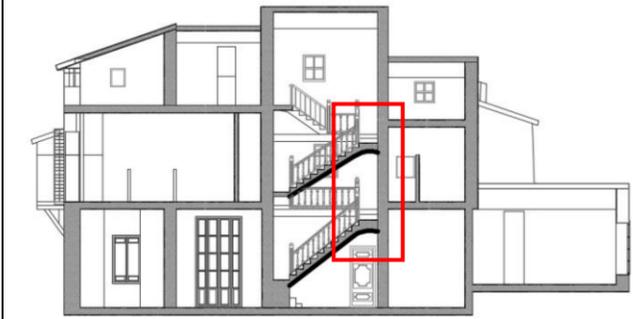
Anclaje de la placa ondulada sobre los rastreles y colocación sobre ella de las tejas

Agrietamiento de la bóveda tabicada de escalera

Lesión N.º: 8

Urgencia


Gravedad

Descripción de la lesión

Agrietamiento, desconchados y desprendimiento de material en la bóveda tabicada que forma la estructura sustentante de la escalera del servicio. Esta bóveda está compuesta por ladrillos de barro cocido colocados a tabla, formando roscas. Se cree que la bóveda de la escalera está formada por dos roscas de este ladrillo, por las inspecciones que se han podido hacer a través de los daños. Las lesiones se encuentran situadas en los desembarcos de las tramadas recayentes en el muro norte de la caja de escalera.

Daños

Los principales daños que se observan en la escalera son el agrietamiento de la bóveda, de mayor entidad en la primera tramada. A raíz de este agrietamiento se ha producido desconchados en la superficie de yeso que cubre dicho trasdós, lo que ha dejado al descubierto las roscas de ladrillo de la bóveda, donde algunos de los ladrillos que las forman se ha desprendido y ha caído.

Hipótesis de las causas

La causa de esta lesión se atribuye al movimiento de la pared norte de la caja de escalera, donde se observa una gran grieta anexa a los daños en la bóveda. Esta grieta es fruto del movimiento de la estructura, causa general de los daños en la vivienda.

Así mismo se observan otros posibles agravantes de la lesión, como es la gran acumulación de excrementos de aves en la última tramada de la escalera y en su descansillo, lo que le añade un peso extra a la escalera. Esto es debido a la rotura de la cubierta que cubre la caja de la escalera, cuyos escombros también recaen sobre esta escalera.

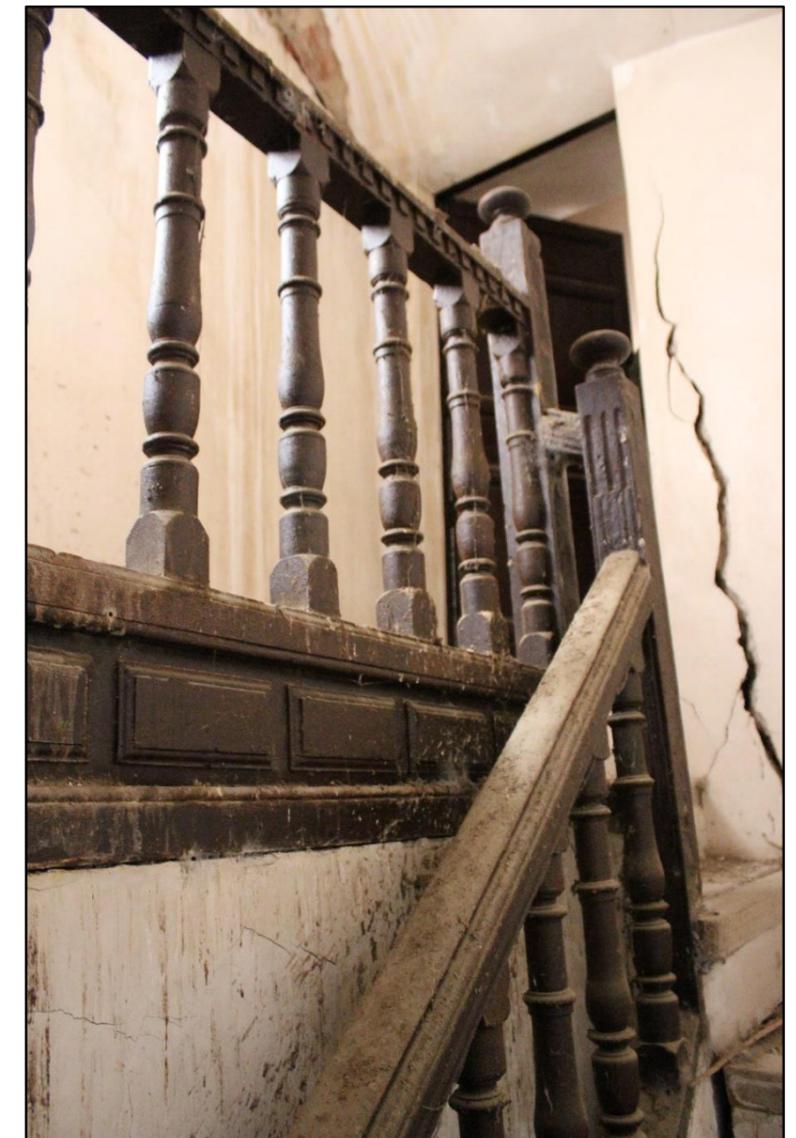
Esta rotura de la cubierta ha dejado a la escalera expuesta a los agentes ambientales y la entrada de agua.



Desconchado y desprendimiento de los ladrillos de la bóveda tabicada



Mal estado de los elementos de la bóveda



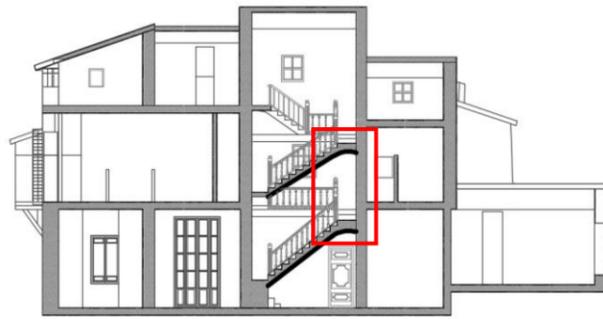
Grieta vertical surgida fruto del movimiento estructural de la vivienda

Agrietamiento de la bóveda tabicada de escalera

Lesión Nº: 8

Urgencia


Gravedad

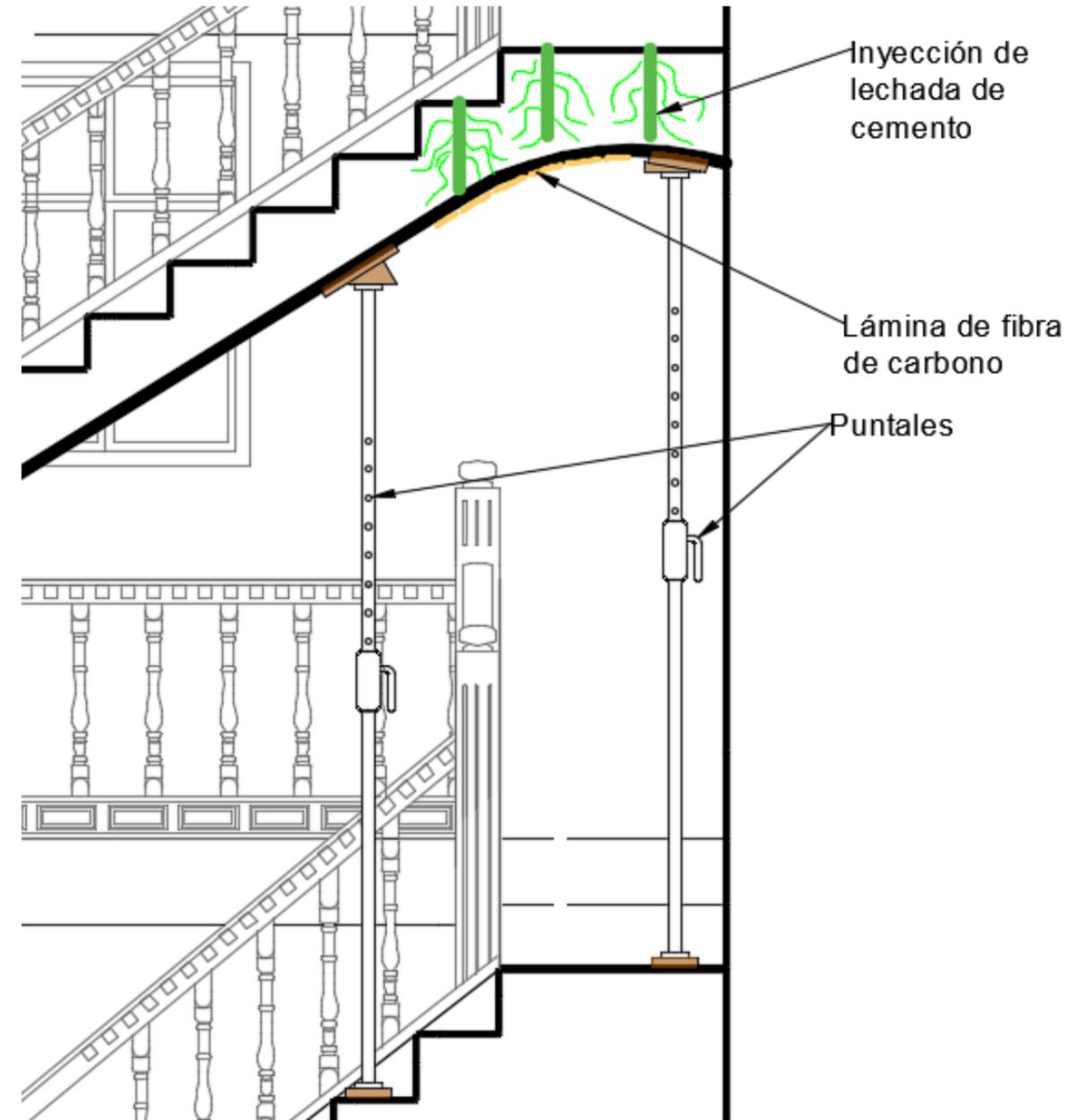



Propuesta de intervención

1. Antes de comenzar la intervención se retirarán los escombros y excrementos acumulados sobre la escalera.
2. Una vez retirados estos desechos, se procederá a apuntalar la bóveda con la ayuda de puntales metálicos y durmientes de madera.
3. A continuación, se reparará la cubierta que cubre la caja de escalera según lo descrito en la lesión Nº 7.
4. Una vez reparada la cubierta, se procederá a retirar el enlucido que cubre el trasdós de la bóveda en la zona donde se encuentran las lesiones, limpiando la superficie y eliminando los fragmentos disgregados que queden.
5. Descubierta el trasdós de la rosca interior, se realizará una reposición de los ladrillos desprendidos mediante un mortero de cemento M-80.
6. Repuestas las piezas desprendidas, se procederá a realizar un cosido de las grietas que se han formado en la bóveda. Para ello se replantearán dichas grietas sobre el peldaño y se colocarán a ambos lados de ellas sendas láminas de fibra de carbono mediante resina epoxi. Estas láminas tienen como objetivo absorber las tensiones que puedan producirse en estos puntos al actuar la grieta como una rotula.
7. A continuación, se procederá a realizar sobre el replanteo de las grietas unos taladros de $\varnothing \geq 22\text{mm}$ cada 30cm a lo largo de la grieta. En estos taladros se inyectará mediante una jeringa manual lechada de cemento ligeramente expansiva y con gran capacidad de penetración en grietas y fisuras. Esta inyección mejorará el comportamiento de la grieta a compresión.
8. Por último, se cubrirá el trasdós de la bóveda con un enlucido de yeso, devolviéndola a su estado original.

Observaciones

(Baquer, Diciembre 2012)



Detalle del método de inyección de lechada de cemento en el interior de la losa de escalera.

Corrosión de las rejerías

Lesión Nº: 9

Urgencia
BAJA

Gravedad
LEVE



Descripción de la lesión

Corrosión generalizada en todas las rejerías de la viviendas recayentes al exterior de la misma. Debido al interés artístico de la vivienda y su rejería al tratarse de una vivienda protegida, se procederá a intervenir sobre ellas a fin de devolverá dichos elementos a su estado original y protegerlos de futuros daños.

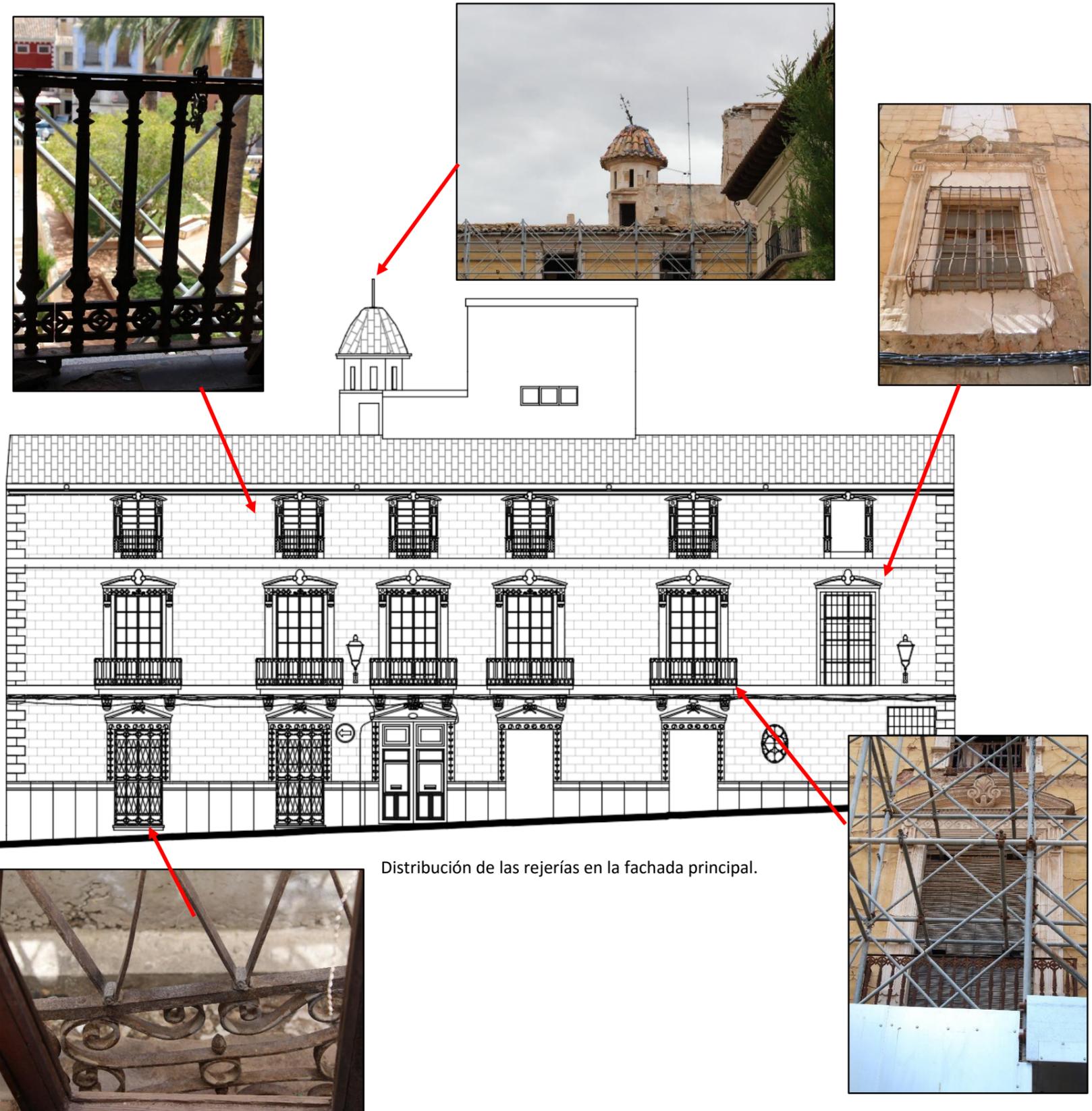
Daños

Principalmente se observa una corrosión de todos los elementos que forman las rejerías de la vivienda, creándose sobre ellos una pátina de óxido. Este efecto daña también las uniones que fijan la reja a la jamba del muro debido al aumento de volumen de la pieza de unión por el efecto de oxidación.

Hipótesis de las causas

La causa que origina el efecto de corrosión en las rejerías es la acción química de la oxidación del hierro, la cual ocurre en elementos férricos expuestos al oxígeno diatómico (O₂), presente en los agentes atmosféricos como el agua de la lluvia o el aire.

Una exposición constante a estos agentes durante los años junto a una ausencia total de mantenimiento de las rejerías, así como de protecciones contra la oxidación del metal ha derivado en el actual estado de corrosión que presentan las rejerías de la vivienda.



Distribución de las rejerías en la fachada principal.

Corrosión de las rejerías

Lesión Nº: 9

Urgencia
BAJA

Gravedad
LEVE



Propuesta de intervención

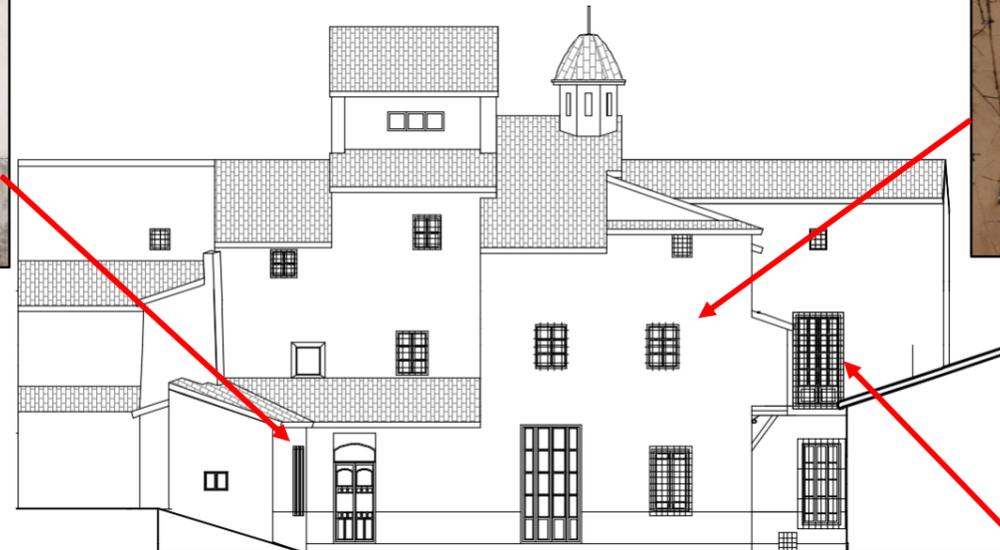
1. Cepillado mediante un cepillo de alambre de todos los elementos de la reja hasta eliminar la capa de oxidación por completo.
2. Restituir las piezas de las mismas que hayan sido destruidas o mutiladas, uniendo las nuevas mediante una soldadura posterior y un lijado de la junta a fin de crear un elemento continuo.
3. Aplicación de una pintura de protección a base de pintura de minio de plomo electrolítico.
4. Sobre esta capa, aplicación de un esmalte sintético para exteriores.
5. Instalación en obra de aquellas rejas que hayan tenido que ser extraídas para su tratamiento y de aquellas que no estuvieran instaladas.

En la presente intervención sobre las rejerías de la vivienda se incluirá la veleta existente sobre la torre del palomar y la cual se cree original de la construcción de la vivienda. Esta veleta se retirará para realizarle el mismo tratamiento que a las rejerías y posteriormente será reinstalada en su lugar original.

Observaciones

Los dos huecos que se abren en la fachada principal y recaen sobre el comedor, que actualmente se encuentran cegados mediante albañilería, serán abiertos y en ellos se instalarán sus rejas originales, las cuales se encuentran almacenadas en el interior de la vivienda.

(Akzo Nobel Coatings, S.L.)



Distribución de las rejerías en la fachada trasera.



Distribución de las rejerías en la fachada sur.



Colapso del vaso del aljibe

Lesión Nº: 10

Urgencia
 **ALTA**

Gravedad
 **MEDIA**



Descripción de la lesión

Socavón formado a raíz del colapso del vaso del aljibe existente en el patio trasero, anexo a la zona de las cocinas. En el interior del socavón se encuentran los restos del propio vaso, el brocal del pozo y restos de escombros y tierras que se desprendieron con el hundimiento.

Daños

Con el hundimiento se formó un fuerte movimiento de tierras en el patio trasero que provocó graves daños en los muros cercanos. El hundimiento dejó al descubierto un ahucamiento en el subsuelo del terreno que hacía las funciones de vaso de almacenamiento de aguas para el uso de la vivienda. Este vaso, del que aún se puede observar parte, se adentra bajo la estructura de la cocina, dejándola parcialmente sin cimentación, y por tanto con un alto grado de inestabilidad por falta de apoyo.

Hipótesis de las causas

Existen varias causas que han podido dar lugar, en combinación, al colapso del aljibe. Principalmente se prevé que la existencia de raíces en el terreno del patio trasero ha podido perforar el vaso, debilitando su capacidad portante y haciendo que vertiera parte de su agua almacenada a dicho terreno, en el que se observa presencia de arcillas. Esto habría modificado la higrometría del terreno, dando lugar a expansiones del mismo.



Vaso del aljibe derrumbado



Socavón producido tras el hundimiento



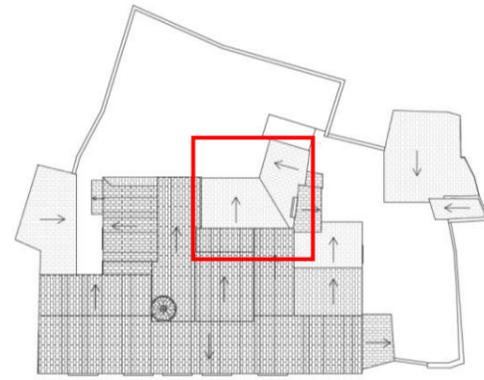
Situación de la vivienda sobre el socavón

Colapso del vaso del aljibe

Lesión Nº: 10

Urgencia
 ALTA

Gravedad
 MEDIA

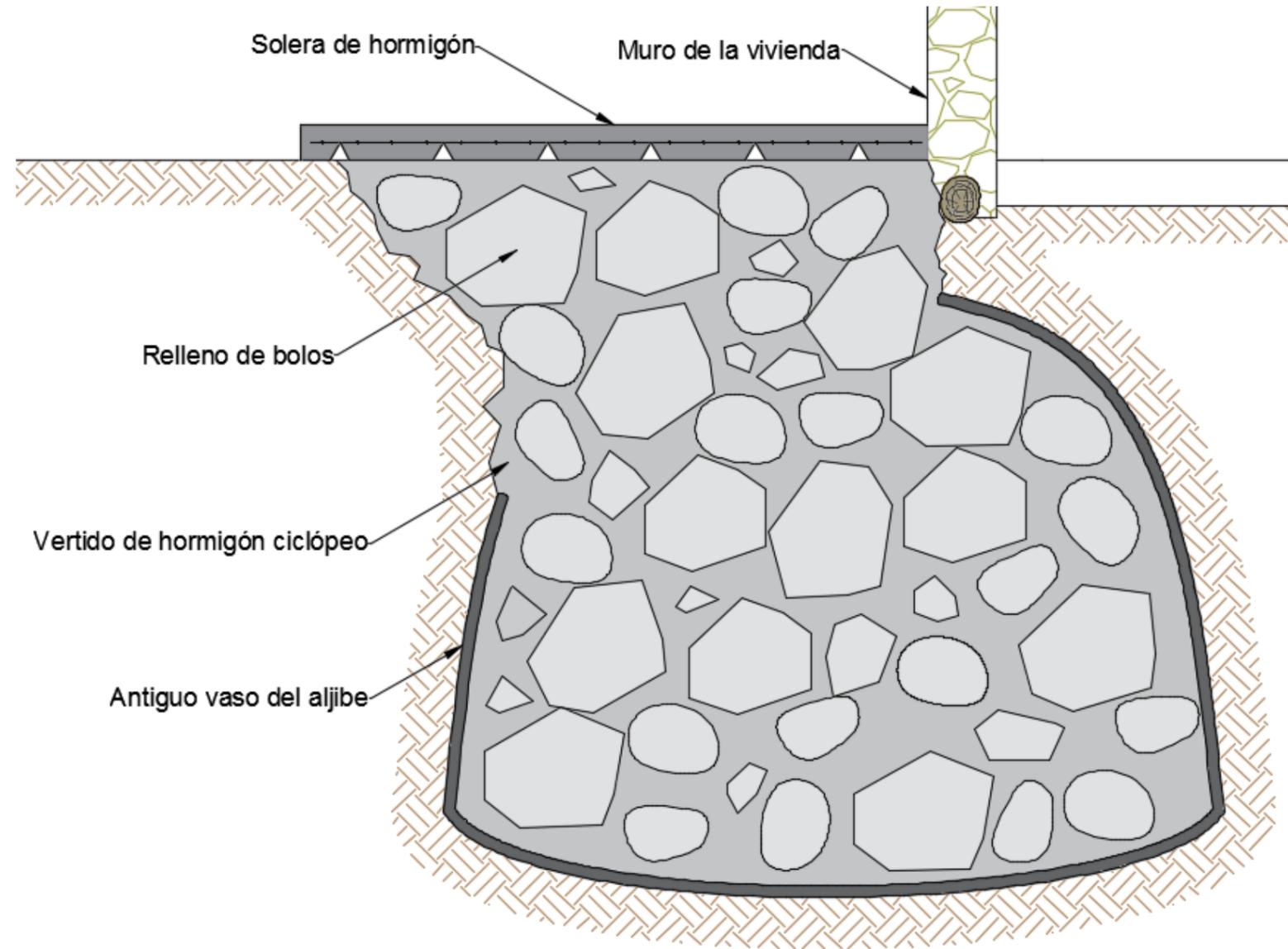


Propuesta de intervención

1. Antes de comenzar la intervención se realizará un vaciado de los escombros existentes en el interior del vaso, recuperando así el brocal y otros elementos recuperables.
2. A continuación, se verterá un relleno de bolos en el interior del pozo.
3. Realizado el vertido de bolos en el pozo, se procederá a verter un hormigón ciclópeo o reciclado que haga la función de materia aglutinante del relleno de bolos.
4. Por último, sobre la superficie resultante, se colocará un mallazo electrosoldado 15x15x6 y se ejecutará una solera de hormigón armado de 15cm de espesor.

Observaciones

(Apuntes construcción I, 2012)



Relleno del pozo mediante hormigón ciclópeo y ejecución de la solera superior

Erosión en voladizos pétreos

Lesión Nº: 11

Urgencia


Gravedad




Descripción de la lesión

Erosión avanzada en todas las piezas pétreas que forman el voladizo de los balcones de la fachada principal. Esta situación conlleva un riesgo para la seguridad debido a que recaen sobre la vía pública, pudiendo desprenderse arrojando sus fragmentos sobre ella.

Daños

La principal lesión que se puede observar es la erosión en todo el elemento, con la consecuente pérdida de sección. Esta pérdida de sección es de gran importancia en este caso debido a que el elemento es de naturaleza pétreo y está colocado como piso de un balcón, apoyado sobre dos pequeñas ménsulas, por lo que se puede aventurar que está realizando un trabajo a flexión. Esta forma de trabajo de un elemento pétreo junto a la pérdida de sección del mismo puede provocar su rotura.

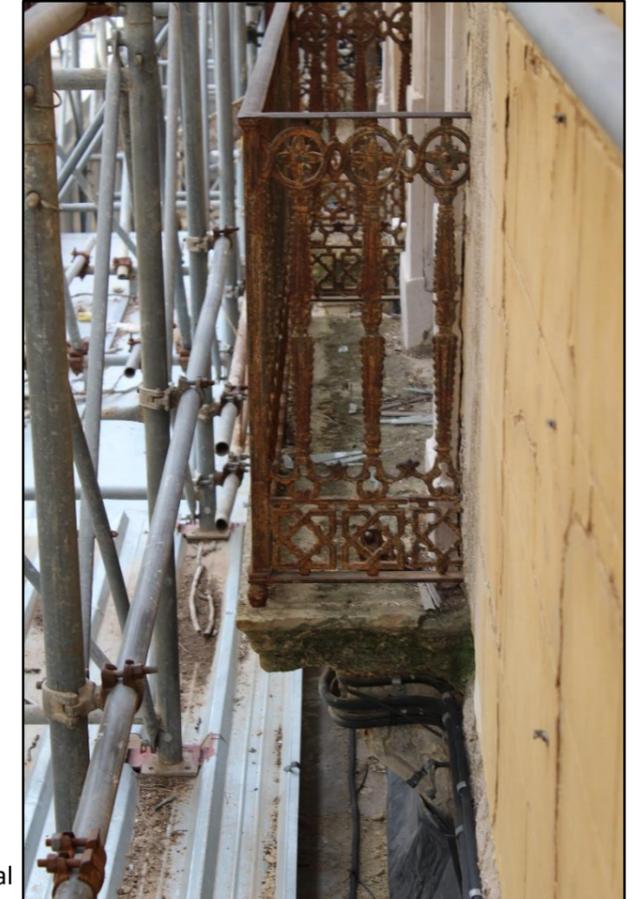
Hipótesis de las causas

La principal causa de la erosión en estas piezas de los balcones es su exposición continuada a los agentes ambientales. Esta exposición los somete a las acciones térmicas y a la erosión causada por la escorrentía del agua de lluvia.

Esta exposición a los agentes ambientales es proclive a favorecer la aparición de especies vegetales que crezcan en los voladizos, dañándolos y provocando su deterioro.



Vista de la fachada con sus voladizos



Voladizo del balcón en la fachada principal



Mutilación de parte del voladizo

Erosión en voladizos pétreos

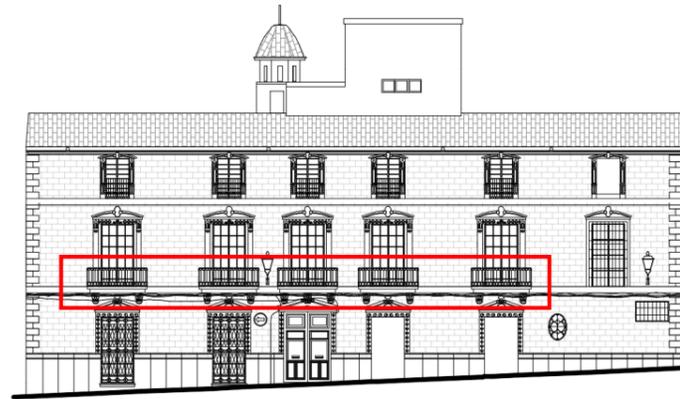
Lesión Nº: 11

Urgencia

MEDIA

Gravedad

MEDIA



Propuesta de intervención

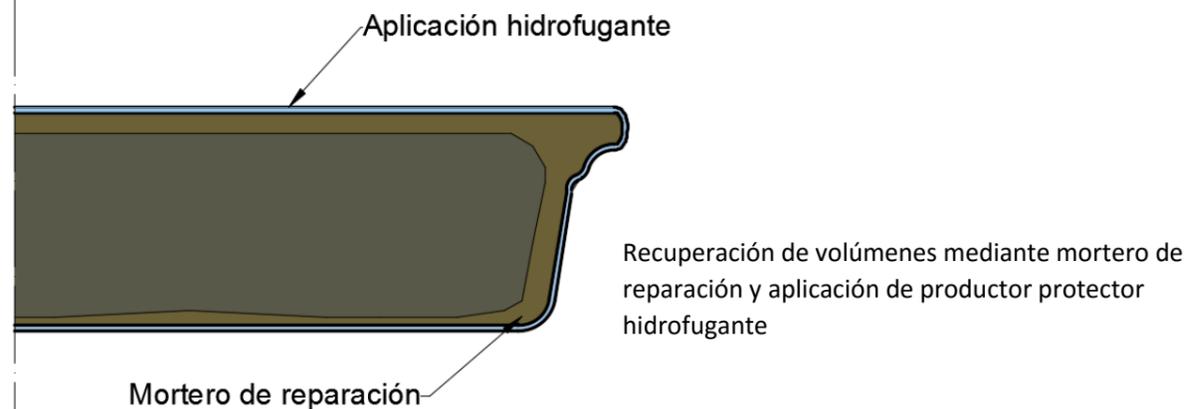
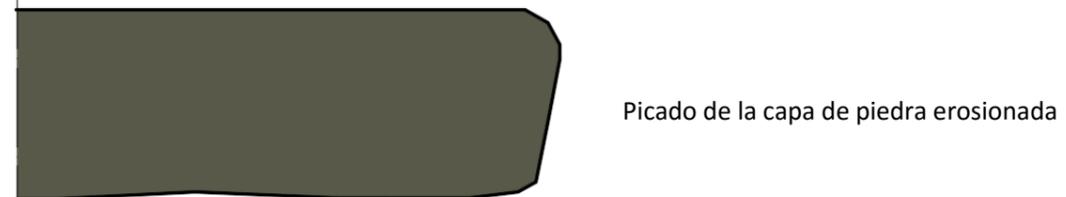
1. En primer lugar, se procederá a realizar una limpieza del elemento y a la eliminación de la capa exterior del material, muy debilitada ya por la erosión mediante un rascado y picado manual.
2. A continuación, se usará un mortero de reparación con resinas sintéticas incorporadas que aumenten su adherencia para reconstruir y recuperar volúmenes y formas originales de la pieza sirviéndonos de un molde.
3. Una vez reparada la pieza de voladizo, se le aplicará un hidrofugante con el fin de evitar nuevos daños debido a la acción del agua.

Observaciones

(Akzo Nobel Coatings, S.L.)
(Instituto de tecnología de la construcción de Cataluña, 1990)



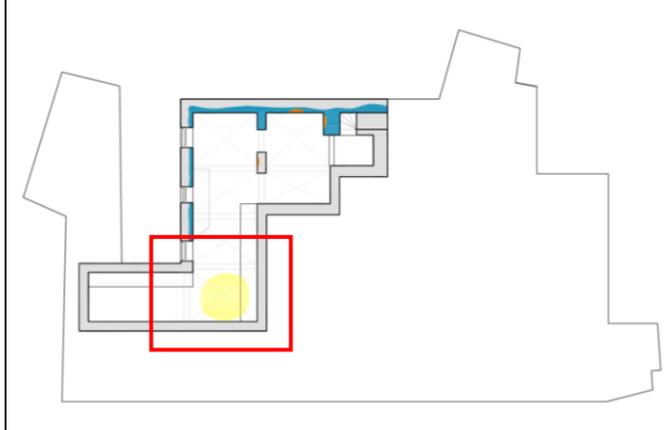
Núcleo de piedra sana



Hundimiento de bóveda tabicada de arista

Urgencia


Gravedad

Descripción de la lesión

Derrumbe de parte de la bóveda que transcurre bajo la habitación enfrentada a la escalera principal en la planta baja. Se puede observar en dicho derrumbe la composición de la bóveda tabicada, siendo esta de dos hojas de ladrillo macizo tomadas con mortero de cal.

Daños

EL principal daño que observamos es el propio hundimiento de la bóveda, que ha roto la continuidad del elemento, debilitándolo y comprometiendo la estabilidad del piso superior que dicha bóveda sustentaba. Así mismo también se aprecia la destrucción del pavimento situado sobre la sección de la bóveda que colapsó, lo que además provocó el movimiento del resto de pavimento de la estancia.

Hipótesis de las causas

La principal causa de dicho hundimiento es atribuida al mal estado de la bodega, en la que existe un alto grado de humedad que ha debilitado la estructura mediante muros de mampostería, provocándoles vaciados que reducen su sección y por tanto su capacidad portante, lo que ha provocado movimientos provocando la rotura de lo bóveda y posterior derrumbe.

Otro factor clave es el diseño y estado de la propia bóveda. En primer lugar, el arco generatriz de la bóveda es un arco escarzano (su trazado geométrico forma un triángulo equilátero de 60º) con un peralte muy rebajado, lo que lo hace más vulnerable al transmitir un mayor empuje horizontal. Este diseño original es correcto, ya que al tratarse de una bóveda de sótano los empujes horizontales serian absorbidos, a través del muro, por el propio terreno. Pero al debilitarse dichos muros de sótano se ha producido un movimiento en el estribo de la bóveda provocando la rotura de esta, que al funcionar como rótula ha provocado el desplome de la bóveda.



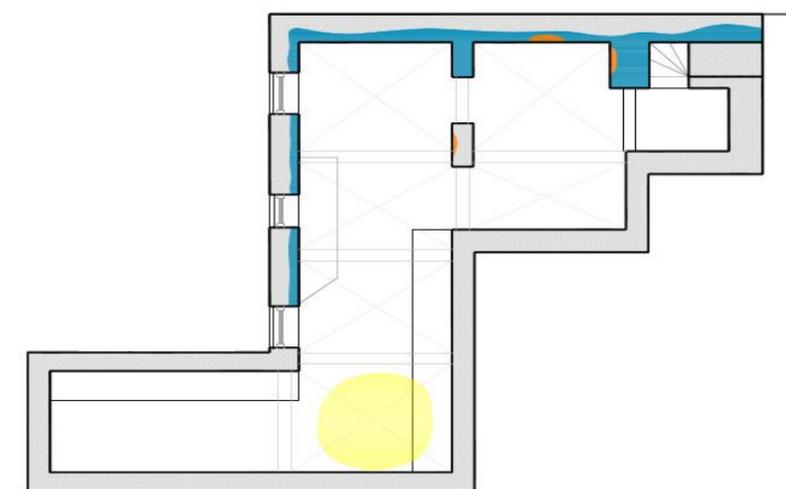
Colapso de la bóveda



Rotura de las rosas de la bóveda tabicada y desprendimiento del pavimento



Geometría inferior de la bóveda



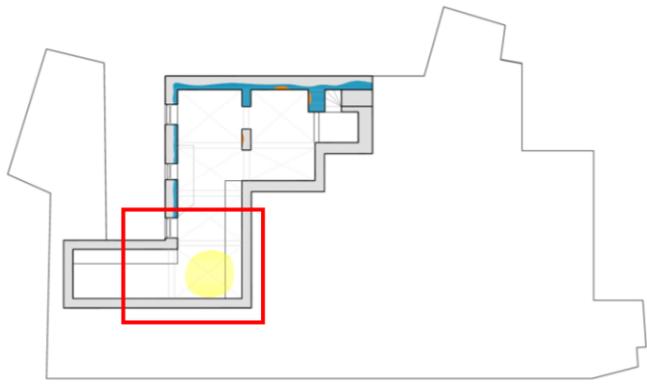
Localización de la bóveda colapsada en la bodega

Hundimiento de bóveda tabicada de arista

Lesión Nº: 12

Urgencia


Gravedad

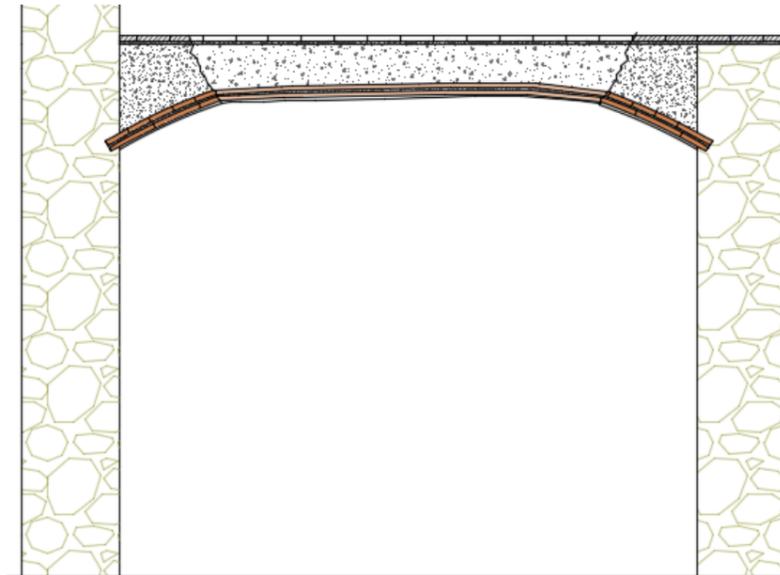



Propuesta de intervención

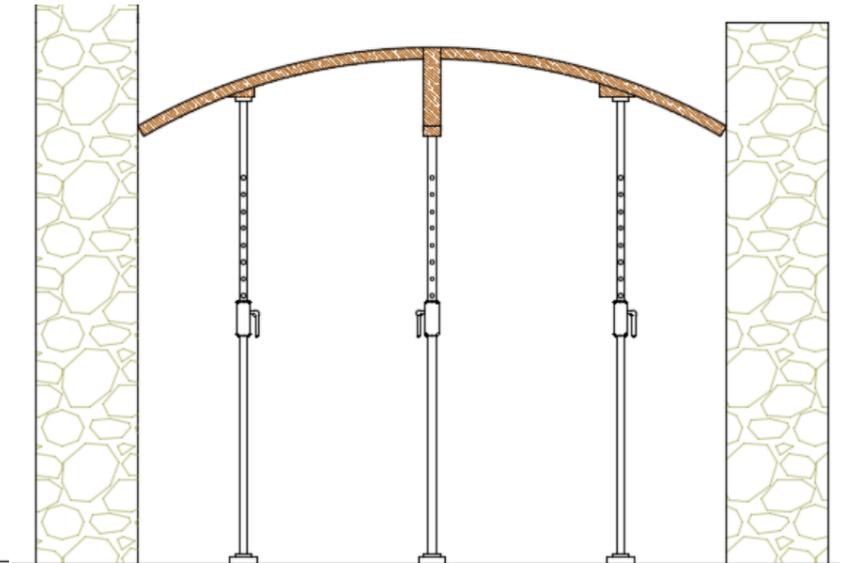
1. Para comenzar la reconstrucción de la bóveda, en primer lugar, se comenzará extrayendo los escombros procedentes de su hundimiento e instalando bajo ella una cimbra parcial que sirva de apeo provisional durante la ejecución y de guía para seguir la geometría y curvatura correcta.
2. A continuación, se eliminarán los restos de la bóveda derruida a fin de ejecutar una sustitución total retirando previamente el pavimento superior, el cual será acopiado para su reutilización.
3. Se practicará una roza perimetral, siguiendo la geometría de la bóveda, y se realizará bajo las pechinas un macizado de ladrillo que ayude a transmitir las cargas al muro.
4. A continuación, se comienza la ejecución de la primera hilada de la bóveda mediante la colocación de los ladrillos a tabla en la roza tomándolos con yeso de fraguado rápido. En la roza se introducirá 1/3 de la testa, quedando el resto volado, tomándose la siguiente hilada sobre el canto mediante yeso.
5. Una vez cerrada la primera rosca, se coloca una segunda a rompejuntas, adhiriéndola a la primera mediante un mortero mixto de cal y cemento blanco que asegure el trabajo conjunto de ambas roscas.
6. Ejecutadas ambas roscas de la bóveda, se verterá en su trasdós un relleno mediante mortero mixto de cal y cemento, sobre el cual se ejecutará una capa de compresión mediante la colocación de un mallazo electrosoldado de 15x15x6 y un vertido de hormigón ligero, el cual se maestreará en su superficie para colocar mediante cemento cola el pavimento original de mosaico hidráulico, reponiendo las piezas destruidas.
7. Por último, se procederá al descimbrado de la bóveda y se enlucirá la superficie inferior con yeso

Observaciones

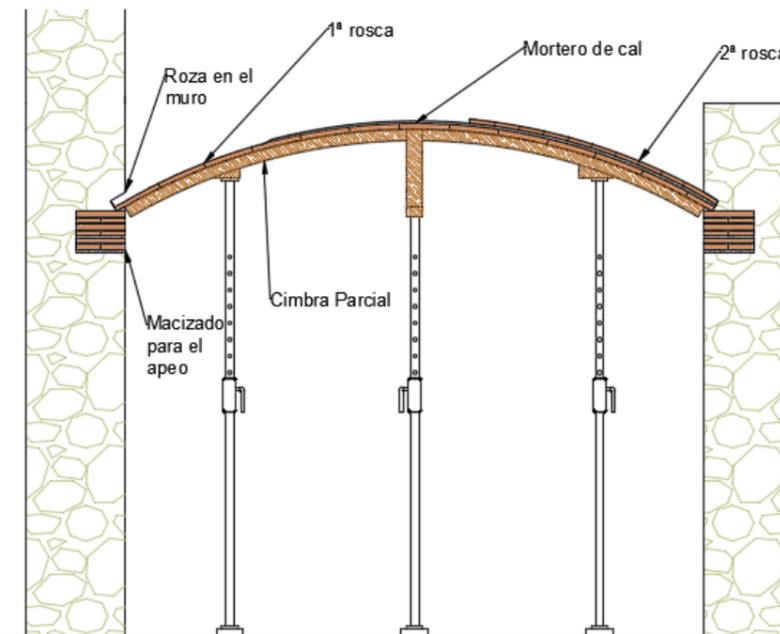
(Hofbauerová, 2016)
 (Redondo Martínez, 2013)



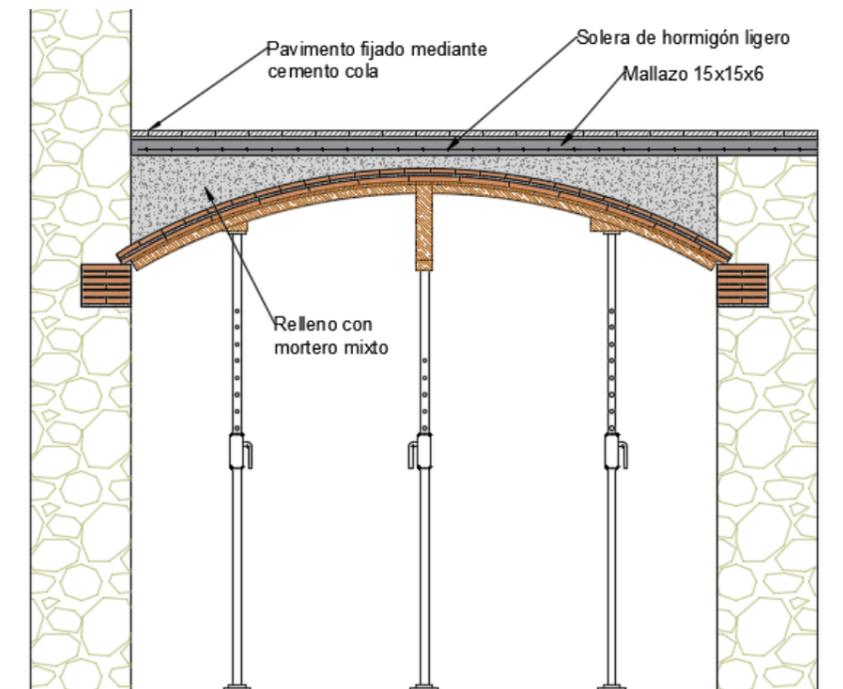
Situación actual



Eliminación de los restos de la bóveda destruida e instalación de la cimbra parcial



Ejecución del macizado en los estribos y de las roscas de la bóveda



Relleno del trasdós mediante mortero mixto y ejecución de una solera sobre la que se recolocará el pavimento



6. PROPUESTA GENERAL DE INTERVENCIÓN



A pesar de haber enunciado diferentes propuestas de intervención sobre las principales lesiones del edificio en sus correspondientes fichas, se hace necesario el elaborar una propuesta general sobre la intervención en todo el conjunto del inmueble, englobando las diferentes propuestas específicas de cada lesión en particular junto con otras de carácter general.

6.1. Criterio

Previo a la realización de la propuesta de intervención en el edificio se ha formulado la siguiente pregunta:

¿Cuál es el propósito de dicha intervención?

La casa de los Cobos es un inmueble de gran relevancia histórica y arquitectónica para el municipio de Jumilla, y una de sus viviendas más características. Así mismo es un testigo de la evolución histórica de Jumilla, a través del cual se ha desarrollado parte de su historia y en el que han residido algunos de sus habitantes más ilustres

Arquitectónicamente, la vivienda es de gran relevancia dentro de las edificaciones jumillanas, sirviendo como patrón para otros edificios, públicos y privados. Es el caso de la escalera imperial de su interior, la más antigua de la ciudad y a semejanza de la cual se diseñaron otras escaleras imperiales, como la de la casa de “Los Molina” o la del ayuntamiento municipal.



La actual distribución es prueba de la evolución urbana de Jumilla, con su giro hacia la nueva “plaza de abajo”, la cual cobraba importancia por la expansión y crecimiento de la villa.

Todos estos hechos dotan a la casa de los Cobos de una gran importancia cultural y casi simbólica para Jumilla y por ello ha de ser conservada, preservando su arquitectura original y respetando la evolución de la misma durante el tiempo. Jumilla tiene un gran patrimonio histórico y cultural local, gran parte de él desconocido u olvidado, pero de vital importancia para preservar su historia, tradiciones y orgullo, por ello se ha de recuperar y proteger.

Es por ello que en esta propuesta se prevé la recuperación de la vivienda tan fielmente como sea posible a su idiosincrasia original, recuperando los materiales originales y reponiendo los faltantes por elementos lo más similares posibles. En este punto será de vital importancia el acopio de materiales encontrados en la planta bajo cubierta, entre el que se encuentran los moldes originales de las molduras de la vivienda, repuestos de la gran mayoría de pavimentos y multitud de rollos de los papeles de pared y telas que recubren los pavimentos de la vivienda.

El objetivo del seguimiento de estos criterios como base es conseguir recuperar una de las viviendas más características del patrimonio civil local, para que lo que ha logrado alcanzar nuestros días pueda ser heredado por nuestros sucesores y continúe por muchos años siendo testigo de la historia de Jumilla.



6.2. Propuesta

A fin de realizar una descripción concisa y ordenada de las medidas y consideraciones a tener en cuenta a la hora de intervenir sobre el edificio, la propuesta se ha estructurado en seis zonas o elementos de la vivienda:

6.2.1. Bodega

La bodega es la zona más dañada de la vivienda y el origen principal de la mayoría de sus lesiones. Por todo esto, es en este punto donde se ha intervenido de manera más contundente. Con la intervención de la estructura metálica que sirva de apeo a la esquina suroeste del edificio se choca ligeramente con los criterios enunciados en el apartado anterior, pero se considera un mal menor la instalación de esta estructura, fácilmente disimulable, comparado con la solución que por ella se consigue sobre la estabilidad de la edificación.

En esta zona, no existen elementos de gran importancia arquitectónica, salvando las bóvedas de arista que sirven de forjado de la planta baja. Estas bóvedas serán reforzadas de forma que no se altere demasiado su aspecto original. En el caso de aquellas que estén muy deterioradas o incluso destruidas, como es el caso de una de ellas, se demolerán y se reconstruirán.



6.2.2. Planta Baja

En esta primera planta se prestará especial importancia al aspecto estético y visual de las estancias, restaurando las molduras y decoraciones de la escalera principal. Será fundamental la recuperación de esta escalera, así como de la de servicio y su balaustrada. También se recuperarán pavimentos y decoraciones de los paramentos, así como restauración y reconstrucción de los falsos techos de escayola.

Se deberán recuperar las carpinterías, herrajes y muebles de pared que se encuentran en toda la planta, así como los elementos característicos que se hayan en las estancias de trabajo que contengan algún valor etnológico, como la antigua cocina, los fregaderos de mármol y las pilas del lavadero.

6.2.3. Primera planta

Esta planta, concebida para el uso privado de los propietarios de la vivienda, es rica en decoraciones en sus habitaciones. Estas decoraciones serán conservadas y recuperadas, restaurándose los pavimentos según lo indicado en la ficha de intervención nº 6. Respecto a los forjados, no se observa ningún daño estructura, pero de aparecer durante la intervención se deberá proceder reforzándolos de manera que afecte gravemente la apariencia de los mismo. En caso de que este refuerzo no sea suficiente, se reconstruirá pudiendo hacer uso de materiales actuales, pero conservando su aspecto exterior de revoltón y vigueta de madera.



En esta planta existen espacios muy característicos de la vivienda que deben preservarse, como son la biblioteca con distintas puertas ocultas en sus muebles, la habitación infantil o el oratorio.

6.2.4. Planta bajo cubierta

La planta bajo cubierta está diseñada como una función meramente de almacén o lugar de trabajo. Por ello no está aislada ni existe en decoración. A pesar de esto es una gran superficie que puede ser aprovechada con materiales actuales, pero siempre conservando un estilo coherente con el resto de la vivienda. Gracias a la necesidad de rehabilitar y en algunos casos reconstruir las cubiertas se podrá ejecutar una mejora en las condiciones interiores mediante un aislamiento e impermeabilización de los aleros.

También es necesaria a la hora de conservar el carácter de la vivienda la recuperación de la torreta o palomar, el cual es un elemento singular de la vivienda, así como retejar la superficie de las cubiertas, lo que se hará conservando la mayor cantidad de tejas que sea posible.



6.2.5. Patios

Los patios de la vivienda son un espacio de vital importancia para la vivienda. En ellos se pretende conservar su funcionalidad original, reservándose el trasero como jardín y el superior como un patio.

Para ello será necesario realizar un desbroce de su superficie, permitiendo trabajar en ellos y recuperando así su vegetación característica.

El caso de la vegetación cobra mayor importancia en el patio trasero, donde existen una gran cantidad de árboles. Estos árboles han podido contribuir a los daños encontrados en el pozo y la bodega. Entre estos árboles se pueden encontrar las siguientes especies:

- Pino doncel (*Pinus pinea*)
- Palmera canaria (*Phoenix Canariensis*)
- Azahar de china (*Pittosporum tobira*)
- Naranja imperial o Sucreña (*Citrus × sinensis*)



De estas variedades se ha podido observar que las palmeras canarias han causado daños, principalmente en el hundimiento del aljibe, debido a sus raíces, las cuales se pueden observar en el socavón causado por dicho derrumbe. Debido al mal estado de las palmeras es recomendable su eliminación.

Por otro lado, el Azahar de china se encuentra a escasos 2m del muro de la bodega, pero se desconocen la capacidad destructiva de sus raíces. Por ello, al realizar la zanja necesaria para proceder a la impermeabilización, se observarán sus raíces y se decidirá si el árbol es eliminado o no.

Respecto al pino doncel y al naranjo imperial debido a sus raíces, comportamiento y su situación no se cree que puedan estar causando daños significativos a la vivienda.

Por último, en el patio superior se recuperará el gran portón que da acceso a la calle de la labor.



6.2.6. Fachada

La fachada principal de la vivienda es un elemento significativo no solo para la vivienda en sí misma, sino para todo el conjunto histórico del casco antiguo de Jumilla. Por ello se debe intervenir en ella con el máximo rigor histórico, recuperando sus colores, molduras y rejeras. Así mismo se eliminarán todos los elementos impropios como señales de tráfico, cableados e incluso el estabilizador de fachada. Se instalará una copia del escudo original, el cual fue eliminado y se reparará la posible erosión del paramento de piedra, instando al ayuntamiento municipal a que declare la línea de fachada como vado permanente a fin de evitar la destrucción de la fachada y la contaminación de sus elementos.

Con esta intervención en la fachada se pretende recuperar la estética tradicional del edificio y con ello de la plaza de la Constitución, integrando a la vivienda en su conjunto.



7. CONCLUSIÓN



Durante la realización de este proyecto, por el cual se busca realizar un estudio a través del cual formular una propuesta lo más acertada posible para una intervención sobre la Casa de los Cobos, he tenido la oportunidad y la necesidad de desarrollar y aplicar los conocimientos adquiridos a lo largo de los cuatro años que he estado cursando el grado de arquitectura técnica en la ETSIE.

Debido al enfoque de este trabajo como una propuesta de intervención sobre las lesiones de una vivienda y a las características constructivas del propio inmueble, he aplicado principalmente los conocimientos adquiridos sobre construcciones históricas, intervención en edificación, construcción y urbanismo. Pero realmente no hubiera podido comprender los problemas que han surgido durante este proyecto únicamente con esos conocimientos si no hubiera sido por haberlos podido sintetizar mediante el resto de disciplinas y conceptos aprendidos durante estos años.

Respecto a los avances e innovaciones en este trabajo es necesario destacar el estudio y aplicación de las medidas enunciadas en el PEPCHA, en previsión de que sea aprobado en los próximos meses. La previsión de este plan permite asegurar que la propuesta no tenga que ser modificada sustancialmente en el momento de aprobación de la norma municipal.

Uno de mis incentivos a la hora de la elección y realización de este proyecto fue su facilidad de aplicación a la hora de contribuir como información complementaria en la redacción de un proyecto con el mismo propósito, sirviendo como idea de intervención en una futura rehabilitación de la casa de los Cobos.



La reciente orden de rehabilitación a los propietarios por parte de la consejería de cultura de la Región de Murcia hace que este motivo cobre mayor importancia.

Por supuesto es necesario reconocer las claras limitaciones del presente proyecto, al carecer su redactor de experiencia en estas actuaciones y no habiendo realizado los cálculos necesarios con la rigurosidad preceptiva.

Por otro lado, tengo la esperanza de que este trabajo produzca un impacto al lector, descubriéndole el patrimonio local de mi ciudad, Jumilla, del cual la casa de los Cobos tiene el orgullo de pertenecer. Patrimonio que en muchos de los casos se encuentra abandonado, ya sea por falta de dinero, de motivación o de colaboración con las autoridades, como es en gran cantidad de los casos que he tenido el placer de descubrir.

España es un país con un inmenso patrimonio el cual se encuentra en muchas ocasiones infravalorado y desaprovechado, y es deber de los españoles conservarlo y fomentarlo para que algún día nuestros sucesores nos recuerden como aquellos que salvaron su historia y no como los que la destruimos u abandonamos.

La realización de este proyecto me ha dado la oportunidad de acercarme más con el patrimonio de mi ciudad, entrar en lugares que desconocía, subir a campanarios, entrar a tumbas romanas y bajar a pasadizos medievales y me ha servido para descubrir la importancia de la construcción a lo largo de la historia, cuidándose hasta el último detalle de unas construcciones que están diseñadas para ser eternas y ha acrecentado mi pasión por ellas.



Es por esto que pongo mi proyecto a disposición de cualquiera que quiera descubrir más sobre el patrimonio arquitectónico más cercano, el que puede encerrar cualquier casa de cualquier pueblo.

Por ello he intentado realizar este trabajo de una forma muy visual, incluyendo gran cantidad de imágenes y planos que ayuden a la comprensión del proyecto en sí, realizando el proceso de ejecución de varias de las lesiones de forma escrita y visual, esperando que cualquier persona pueda valerse de este trabajo en el que tanto he trabajado y con el que he disfrutado.



8. BIBLIOGRAFÍA



Publicaciones

- Alejandro Sanchez, F. J. (2015). *Historia, caracterización y restauración de morteros*. Universidad de Sevilla.
- Broto, C. (2006). *Enciclopedia Broto: Patologías de la construcción*. Structure.
- Collins, P. (1981). *Los ideales de la arquitectura moderna; su evolución (1750-1950)*. Gustavo Gili, S.A.
- Cutillas de Mora, J. M. (2003). *Jumilla. Repertorio Heráldico*. Editora regional de Murcia.
- Ensenada, M. d. (1990). *Jumilla 1755. Según las Respuestas Generales del catastro de Ensenada*. Alcabala del viento.
- Excmo. Ayuntamiento de Jumilla. (1997). *Jumilla*. Editorial Evergráficas.
- Excmo. Ayuntamiento de Jumilla. (2015). *Guía Turística de Jumilla*. ECA.
- Fatás, G., & M. Borrás, G. (1993). *Diccionario de términos de arte*. Alianza editorial.
- Ordura Vidal, V., Ordura Dies, A., & Ordura Dies, V. (2015). *CS Hormigonería*. Obrapropia.



- Rodríguez Estévez, V. (2008, nº 34). Dar de nuevo vida a los palomares tradicionales. *La fertilidad de la tierra. Ministerio de Medio Ambiente.*, 62-65.
- VV.AA. (1994). *Gran enciclopedia de la Región de Murcia.* Ayalga ediciones.

Documentos históricos consultados

- Abarca López, P. (15 de 03 de 1800). *Relación de calles y número de viviendas en la Villa.* Archivo histórico de Jumilla.
- Ayuntamiento de Jumilla. (30 de 09 de 1936). *Actas incautación de fincas propiedad de Hros. de Isidoro Molina Herrero.* Centro documental de la memoria histórica.
- Ayuntamiento de Jumilla. Actas capitulares 1789-1798. (04 de 11 de 1790). *Tapiar el callejón del castillo.* Archivo histórico de Jumilla.
- Francisco ceballos y Vargas. Director general de Sanidad Militar. (09 de 08 de 1878). Comunicación oficial a D. Isidoro Molina. *Concesión de la cruz laureada de San Fernando.* Archivo privado familia Molina Pérez de los Cobos.
- Francisco de Borja Queipo de Llano y Gayoso de los Cobos. Ministro de fomento. (22 de 12 de 1876). Correspondencia con Jose Maía Guillén. *Nombramiento oficial.* Archivo privado familia Molina Pérez de los Cobos.



- Guillén, J. M. (1898). *Inventario General de bienes de D. Jose Maria Guillén*. Archivo privado familia Molina Pérez de los Cobos.
- Ministerio de Defensa. Instituto de historia y cultura militar. (07 de 01 de 1896). *Junta consultiva de guerra. Hoja de servicios de D. Isidoro Molina*. Archivo General Militar de Segovia.
- Molina, I. (1910). *Inventario general de bienes de D. Isidoro Molina*. Archivo privado familia Molina Pérez de los Cobos.

Referencias de las fichas de lesiones

- Akzo Nobel Coatings, S.L. (s.f.). *Renova. Expertos en fachadas: Los cuatro pilares de la protección de fachadas en procolor*.
Obtenido de Procolor:
<http://www.procolor.es/servicios/renova>
- Baquer, J. (Diciembre 2012). *Escala amb volta a la catalana. El informatiu del CAATEEB*, 92-101.
- Consorcio RehabiMed. (2007). *Método RehabiMed: Arquitectura tradicional mediterranea*. Novedades Editorial.



- Hofbauerová, V. (10 de 05 de 2016). *Restauración de cubierta y bóvedas en la iglesia parroquial de Nuestra Señora de la Asunción de Traiguera*. Obtenido de Vera Hofbauerová.
Arquitecta:
http://www.veraarquitecta.com/memoria/restauracion-de-cubierta-y-bovedas-en-la-iglesia-parroquial-de-nuestra-senora-de-la-asuncion-de-traiguera-castello/#Resea_historica_y_formal_del_edificio
- IBERMAPEI. S.A. (s.f.). Guía para la elección de los morteros de reparación y enlucidos. *Guía comercial*.
- Instituto de tecnología de la construcción de Cataluña. (1986). *Soluciones constructivas para la rehabilitación de viviendas de alta montaña*. Instituto de tecnología de la construcción de Cataluña - ITEC.
- Instituto de tecnología de la construcción de Cataluña. (1990). *Fichas de rehabilitación*. Instituto de tecnología de la construcción de Cataluña - ITEC.
- Ramirez Laguna, A. (17 de 05 de 2016). *Proyecto de reparación de las cubiertas del antiguo convento de nuestra señora de la concepción de Pedroche*. Obtenido de Pedroche en la red:
<http://www.pedrocheenlared.com/category/patrimonio/convento-madres-concepcionistas/>
- Redondo Martinez, E. (2013). La bóveda tabicada en España en el siglo XIX: La transformación de un sistema constructivo. (*Tesis Doctoral*). Madrid: Universidad Politécnica de Madrid.



Referencias legislativas

- España, Ley 16/1985 del 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, Boletín oficial del estado, 29/06/1985, núm 155.
- España, Ley 4/2007 del 16 de Marzo del Patrimonio Cultural de la Comunidad autónoma de la Región de Murcia, Boletí oficial de la Región de Murcia, 12 de Abril de 2007, núm 83.
- España, Plan General de Ordenación Municipal de Jumilla, Boletín oficial de la Región de Murcia, 18 de Marzo de 2005, núm 64, p. 6760-6844.
- España, R.D. 3382/1981 del 27 de Noviembre por el que se delimita el conjunto histórico artístico de Jumilla, Boletín oficial del estado, 25 de Enero de 1982, núm. 21, p. 1799.

Sitios Web consultados

- Asociación Metereológica del Sureste. (20 de 05 de 2016). *Estación meteorológica del Carche. Datos 2015*. Obtenido de Climacarche. AMETSE: <http://www.climacarche.ametse.es/9-climacarche>
- Excmo. Ayuntamiento de Jumilla. (21 de 05 de 2016). *Excelentísimo ayuntamiento de Jumila*. Obtenido de <http://www.jumilla.org/>
- *Fichas de plantas* . (12 de 06 de 2016). Obtenido de Inforjardín: <http://articulos.infojardin.com/plantas/plantas.htm>



- Instituto nacional de estadística. (12 de 04 de 2016). *Estadísticas territoriales de 2015*. Obtenido de INE: <http://www.ine.es/>
- Ministerio de hacienda y administraciones públicas. (23 de 03 de 2016). *Consulta de datos catastrales*. Obtenido de Sede electronica del catastro: <http://www.catastro.meh.es/>
- Ministerio de hacienda y administraciones públicas. (15 de 05 de 2016). *Datos del registro de entidades locales publicados por el ministerio de hacienda y administraciones públicas*. Obtenido de Secretaría de estado de administraciones públicas: <http://ssweb.seap.minhap.es/REL/>
- Mnisterio de educación, cultura y deporte. (04 de 04 de 2016). *Bienes culturales protegidos*. Obtenido de MECD: <http://www.mecd.gob.es/cultura-mecd/areas-cultura/patrimonio/bienes-culturales-protegidos.html>

Referencias de imágenes

Imagen 1. Localización de Jumilla dentro de la Región de Murcia

- <http://www.meligrana.com/alojamiento/murcia/articulos/informacion-general/mapa-de-la-region-de-murcia.asp>

Imagen 2. Localización de la vivienda dentro del casco urbano

- <http://www.jumilla.org/>

Imagen 3. Situación de la vivienda

- <http://www.jumilla.org/>

Imagen 4. Comarcas de la región de Murcia

- [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Mapa_de_Altiplano_\(Murcia\).svg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Mapa_de_Altiplano_(Murcia).svg)

Imagen 5. Cultivos de vid

- <http://www.jumilla.org/>

Imagen 6. Estela funeraria hallada en el yacimiento ibero de Coimbra del barranco ancho.

- <http://algargosarte.blogspot.com.es/2015/07/los-monumentos-funerarios-ibericos-de.html>

Imagen 7. Castillo de Jumilla

- <http://www.jumilla.org/castillo/>

Imagen 8. Escudo del marqués de Villena

- <https://torregrandealmansa.com/2014/09/29/rutas-del-marquesado-jumilla-27-septiembre-2014/jumilla-castillo-escudo-1/>

Imagen 9. Patio del actual ayuntamiento de Jumilla

- <http://viveelnordeste.com/municipios/jumilla/>

Imagen 10. Delimitación del Conjunto Histórico

- <http://www.jumilla.org/noticia.asp?id=5793>

Todas aquellas imágenes nombradas con el prefijo “Fot.” son fotos realizadas por el autor o cedidas por los propietarios de la vivienda objeto del estudio.



ANEXOS



Índice de anexos

Ficha catastral.....	I
Ficha del catálogo de bienes protegidos de la Región de Murcia.....	II
Ficha del plan de protección del conjunto histórico artístico de jumilla (PEPCHA)	III



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de JUMILLA Provincia de MURCIA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

5600208XH4650B0001YP

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

PZ CONSTITUCION 2

30528 JUMILLA [MURCIA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

1880

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

1.166

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

PZ CONSTITUCION 2

JUMILLA [MURCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

1.166

SUPERFICIE SUELO [m²]

991

TIPO DE FINCA

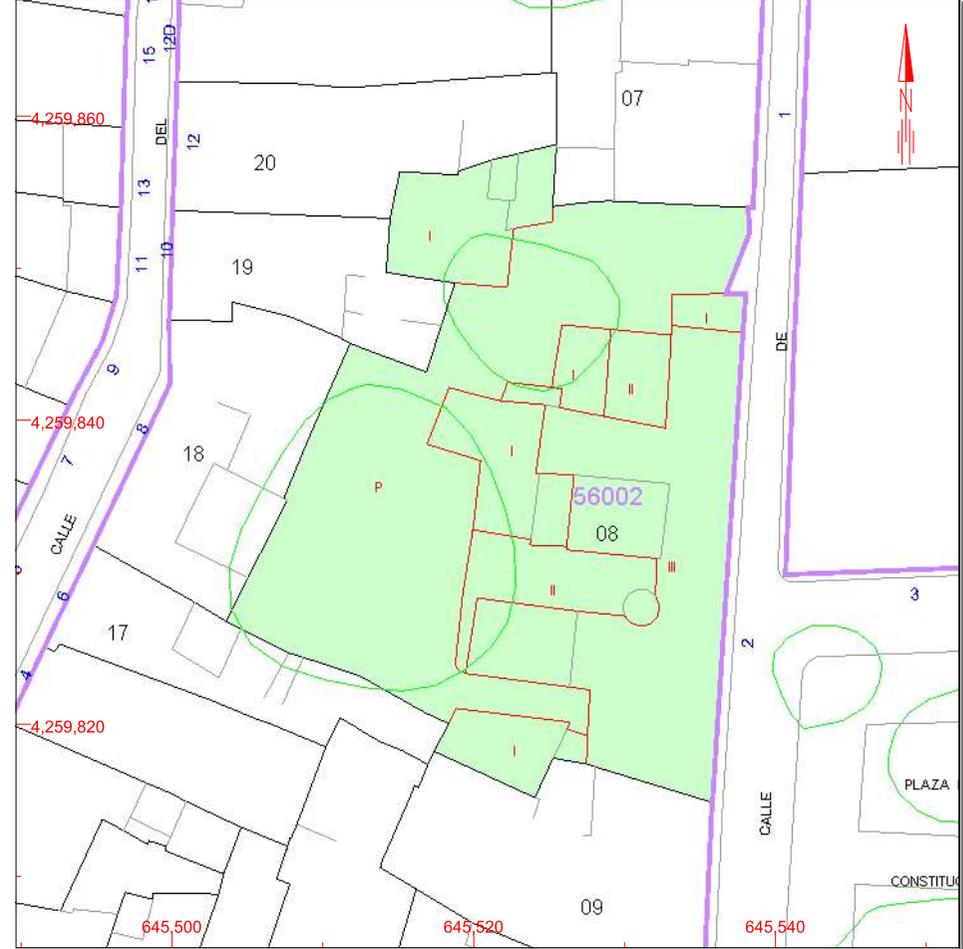
Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN		02	00	38
VIVIENDA		00	01	421
ALMACEN		00		117
VIVIENDA		01		325
ALMACEN		01		26
VIVIENDA		02		239

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

645,540 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 --- Limite de Manzana
 --- Limite de Parcela
 --- Limite de Construcciones
 --- Mobiliario y aceras
 --- Limite zona verde
 --- Hidrografía

Viernes , 1 de Abril de 2016



NIC: 22210/2009

Nº Inventario: 22018

Dirección: Plaza de la Constitución, 02

Municipio: JUMILLA

Entidad Local Menor: JUMILLA

IDENTIFICACIÓN

Denominación/Título: Casa de los Cobos

Siglo: XIX

Tipo: Inmueble

Subtipo: Arquitectura Civil

Especificación: Parte de BIC

Grado Protección Ayuntamiento: 2

Coord. X: 645531,638

Coord. Y: 4259841,395

Condición: Mal

OBSERVACIONES (PROTECCIÓN):

Se aplica el artículo 46 de la Ley 4/2007.

OBSERVACIONES:

Situada en el Nº2 de la Plaza de las Ranas (actual Plaza de la Constitución)

DESCRIPCION INMUEBLE:

Esta edificación ecléctica del siglo XIX se articula en tres pisos.

En el piso inferior cabría destacar los recercados de las ventanas con motivos vegetales muy estilizados. En este piso, las ventanas están coronadas por frontones triangulares, partidos por la clave de donde aparecen unas palmetas.

En el piso noble, los balcones, de bella rejería jumillana, están sostenidos por ménsulas y rematados con frontones

CATÁLOGO DE BIENES

FICHA Nº **b-05**

CASA DE LOS COBOS



Situación



Emplazamiento



SITUACIÓN ACTUAL

DATOS GENERALES

DIRECCIÓN: PLAZA DE LA CONSTITUCION 2
 REFERENCIA CATASTRAL 56002-08
 Nº CATÁLOGO (según Patrimonio) **22018**
 SUPERFICIE DEL SOLAR (m2) 991
 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2) 1.166
 PROPIEDAD Privado
 HABITADO No
 EDAD (SEGÚN CATASTRO) 1880

VOLUMEN / USOS / MATERIALES

SÓTANO/BODEGA No
 PATIOS Si
 CÁMARA No
 ALTURA EN FACHADA III
 USOS EN PLANTA BAJA Vivienda
 USOS EN PLANTAS SUP. Vivienda
 EDIFICABILIDAD 1,18
 MAT. FACHADA Revoco
 MAT. CUBIERTA Teja curva
 CARPINTERÍA Madera
 CERRAJERÍA Metálica

PROTECCIÓN / TIPO / CONSERVACIÓN

CATEGORÍA BCR
 GRADO DE PROTECCIÓN 2
 TIPOLOGÍA EDIFICATORIA -
 ESTADO DE CONSERVACIÓN M
 ALTURAS PEPCHA III
 REGULACIÓN ESTÉTICA B
 ELEMENTOS DE INTERÉS (en fachada):
 - recercados, balcón, cerrajería, cornisa

ELEMENTOS NEGATIVOS (en fachada):
 - Cables, farola, señal de tráfico

COMENTARIOS

Mal estado de conservación

PROPUESTA DE ACTUACIÓN

MEDIDAS DE CONSERVACIÓN

Al tratarse de una edificación con significación propia en el ámbito de CHA se considera muy recomendable la conservación integral de la edificación existente, de su tipología y de su organización arquitectónica básica; aunque solo resulta obligatoria la conservación de la fachada, en todos sus atributos, de cara a futuras intervenciones, salvo que se identifiquen elementos interiores de especial relevancia que también deberán conservarse en su caso.

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

La intervención más recomendable es la rehabilitación integral de la edificación, buscando la reparación de los elementos deteriorados existentes, con la actualización y adaptaciones oportunas para mejorar las condiciones generales de la edificación. En el caso de reducir la conservación a la fachada se deben preservar los niveles de forjados originales y diseñar los elementos arquitectónicos en consonancia material y formal con la tipología original.

USOS PERMITIDOS:

Principal: Residencial
 Compatibles: Cultural, comercial, administrativo, oficina, educativo

OBRAS PERMITIDAS:

En fachada:
 Renovación de tratamientos superficiales, respetando dibujos y composición.
 Sustitución parcial o integral de carpinterías, respetando dimensiones de huecos.
 Reparación de elementos decorativos.
 En cubierta:
 Serán siempre cubiertas inclinadas de teja árabe.
 En el resto:
 Hasta la completa renovación interior