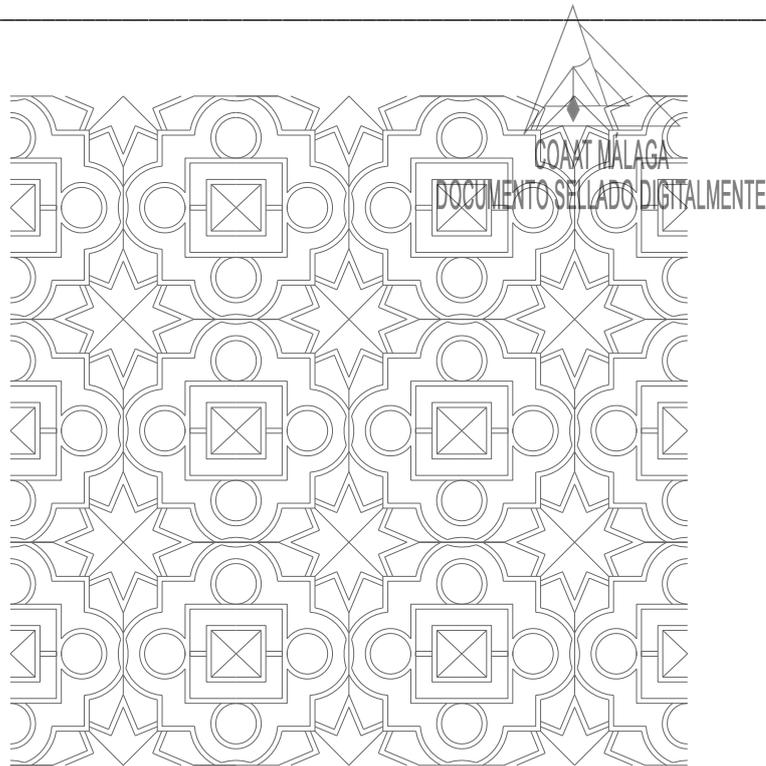


PROYECTO TECNICO



REPARACION FACHADA CALLE DON JUAN DE MALAGA EDIFICIO SEDE DE LA CAMARA DE COMERCIO DE MALAGA



MALAGA, MARZO DE 2017

PROMOTOR: CAMARA DE COMERCIO, INDUSTRIA, SERVICIOS Y NAVEGACIÓN DE MALAGA

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA
CSV: TrmUGNtMvXiz558goYSBLog2 Puede usar este código para verificar el documento en <http://repositorio.coaat.es>
Visado 20/03/2017
NºExpediente 17_01973/20032017 - Pág. 1 de 34



INDICE DE MEMORIA

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA 1

1.1.- AUTOR DEL ENCARGO 1

1.2.- INFORMACION PREVIA 1

1.2.4.- Declaración de circunstancias urbanísticas y otras normas 1

1.2.4.1.- Protección Patrimonial 13

1.2.4.2.- Protección Urbanística 14

1.2.5.- Cumplimiento de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía 14

1.2.6.- Criterios de Intervención 14

1.3.- DESCRIPCION DE LA ACTUACION 21

2.- PLIEGO DE CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN 25

3.- PRESUPUESTO Y MEDICIONES 35



CSV: TrUGNtMvXiz58goYSBLog2 Puede usar este código para verificar el documento en <http://repositorio.coaat.es>



Visado 20/03/2017

NºExpediente 17_01973/20032017 - Pág. 2 de 34



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



MEMORIA

1.-MEMORIA DESCRIPTIVA



1.1.- AUTOR DEL ENCARGO

Se redacta el presente proyecto técnico por encargo de D. Jerónimo Pérez Casero, Presidente de la Cámara de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Málaga con C.I.F. Nº Q-2973001-G, y domicilio en C/ Cortina del Muelle, 23 - Palacio de Villalcázar - 29015 MÁLAGA

1.1.1.- Equipo técnico redactor

Pablo Pastor Vega Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación
 Domicilio profesional:
 C/Cuarteles nº47 de Málaga (29002)
 Teléfonos: 952314164 y 952310982
 Fax 952310982

Colaboradores:

Beatriz Martín Peinado
 Daniel Tirador Osaca

Restauradora Licenciada
 Técnico Superior en DYPC

El presente documento es copia de su original del que es autor D. Pablo Pastor Vega. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

1.1.2.- Director de obra

Pablo Pastor Vega, arquitecto técnico colegiado Nº 1967 del COAAT de Málaga con domicilio profesional C/Cuarteles nº47 de Málaga (29002).

1.1.3.- Redactor estudio de seguridad y salud

Pablo Pastor Vega, arquitecto técnico colegiado Nº 1967 del COAAT de Málaga con domicilio profesional C/Cuarteles nº47 de Málaga (29002).

1.2.- INFORMACION PREVIA

1.2.1.- Antecedentes y condicionantes de partida.

Se redacta el presente proyecto técnico, para dar respuesta a la medida cautelar ordenada por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Málaga del Expediente RE 2016/322 de fecha 29 de septiembre de 2016, donde se ordena la "REHABILITACION INTEGRAL DE LA FACHADA LATERAL A C/ DON JUAN DE MALAGA"

Visado 20/03/2017
 NºExpediente 17_01973/20032017 - Pág. 3 de 34

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA

COAAT MÁLAGA
 DOCUMENTO SELLADO DIGITALMENTE





De Secretaría General

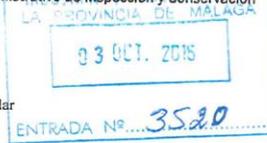
03 OCT. 2016

A: *Secretaría General*



Ayuntamiento de Málaga
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras

Departamento de Licencias y Protección Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Inspección y Conservación



Ref. 02. tras. medida cautelar
mad

Expediente: RE-2016/322
Situación: C/ Cortina del Muelle nº 23
Junta de Distrito: Nº 1 – Centro
Ref. Catastral: 3449110UF7634N
Tipo de Protección: Protección Integral
Pinturas Murales: Si
BIC: Si – Palacio del Conde Villalcázar
Interesado: Cámara Oficial de Comercio Industria y Navegación de Málaga
Asunto: Medida cautelar.

TRASLADO RESOLUCIÓN

Por el Sr. Vicepresidente del Consejo Rector de la G.M.U. se ha dictado con fecha 29 de septiembre de 2016, la siguiente **RESOLUCIÓN**:

“En relación con el expediente abierto por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística al inmueble sito en el número 23 de la calle Cortina del Muelle de esta ciudad, con fecha 29 de septiembre de , se ha emitido informe técnico por el mismo Departamento del siguiente tenor literal:

“INFORME:

Se trata de un inmueble de PB+3 de alturas, que según datos catastrales data del año 1700. Según obra en la base de datos cuenta con expediente ITE-2008/811 de Inspección Técnica de las Edificaciones con resultado Favorable.

Durante la visita se observa que la fachada principal no se encuentra en mal estado, si bien la fachada lateral a la C/ Don Juan de Málaga, se encuentra muy deteriorada presentando grafitis, suciedad, meteorización, parcheados de revestimientos, desprendimientos de pintura, etc.

Se trata de un Bien de Interés Cultural con Grado de Protección Integral y existencia de Pinturas Murales confirmadas en fachada, por lo que en cumplimiento de



DOCUMENTO SELLADO DIGITALMENTE

Paseo Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 902.210.250 ■ CIF_P - 7990002 - C ■ www.málaga.eu

Visado 20/03/2017
NºExpediente 17_01973/20032017 - Pág. 4 de 34
CSV: TrMUGNtMvXiz58goYSBLog2 Puede usar este código para verificar el documento en http://repositorio.coaat.es

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



Ayuntamiento de Málaga
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras



Departamento de Licencias y Protección Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Inspección y Conservación

TERCERO: Dar traslado a la Sección de Arqueología al tratarse de un inmueble con pinturas murales en fachada.

CUARTO: Se apercibe a los obligados que en caso de incumplimiento se incoará expediente sancionador en aplicación del artículo 191 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Así mismo, con independencia de las referidas sanciones por incumplimiento, podrán imponerse, mientras dure dicho incumplimiento, hasta 10 multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras ordenadas, de conformidad con el artículo 158 de la citada Ley, procediéndose, en su caso, a la ejecución subsidiaria de las referidas obras a costa de la propiedad.

QUINTO: Una vez realizadas las obras ordenadas deberá comunicarlo por escrito para su comprobación, por este Organismo, debiendo aportarse al efecto certificado final de obras, haciéndose constar expresamente que en caso de inexistencia de dicha comunicación se tendrá por no ejecutada dicha orden por lo que se procederá, sin más trámite, a la imposición de multas coercitivas.

SEXTO: Aprobar los derechos liquidados en concepto de tasas por la tramitación de expedientes urbanísticos tendentes a la conservación de la edificación, que le es de aplicación en virtud del artículo 10 de la Ordenanza Fiscal nº 15, conforme a la cual se devengan tasa por un importe de 120-€ por el dictado de la medida cautelar, a la Cámara Oficial de Comercio Industria y Navegación de Málaga, con C.I.F. Q-2973001-G.”

Lo que le notifico para su conocimiento y efectos, comunicándole que **contra lo dispuesto en la Resolución transcrita**, podrá interponer, **potestativamente**, recurso de reposición ante el órgano que dictó el mismo, en el plazo de un mes conforme a lo establecido en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento administrativo Común; o bien recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses. Los plazos mencionados se contarán en ambos casos desde el día siguiente al que tenga lugar la presente notificación

Asimismo, le comunico que contra el acto o acuerdo que resuelva el recurso de reposición podrá interponer **recurso contencioso-administrativo**, ante el correspondiente Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al que se notifique la resolución expresa del recurso



3

Paseo Antonio Machado, 12 ▪ 29002 ▪ Málaga ▪ TLF. 010 Y 902.210.250 ▪ CIF_P - 7990002 - C ▪ www.malaga.eu

CSV: TrUGNtMvXiz58goYSBLog2 Puede usar este código para verificar el documento en <http://repositorio.coaat.es>

Visado 20/03/2017
NºExpediente 17_01973/20032017 - Pág. 5 de 34

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA

COAAT MÁLAGA
DOCUMENTO SELLADO DIGITALMENTE



Ayuntamiento de Málaga

Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras

Departamento de Licencias y Protección Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Inspección y Conservación

TERCERO: Dar traslado a la Sección de Arqueología al tratarse de un inmueble con pinturas murales en fachada.

CUARTO: Se apercibe a los obligados que en caso de incumplimiento se incoará expediente sancionador en aplicación del artículo 191 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Así mismo, con independencia de las referidas sanciones por incumplimiento, podrán imponerse, mientras dure dicho incumplimiento, hasta 10 multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras ordenadas, de conformidad con el artículo 158 de la citada Ley, procediéndose, en su caso, a la ejecución subsidiaria de las referidas obras a costa de la propiedad.

QUINTO: Una vez realizadas las obras ordenadas deberá comunicarlo por escrito para su comprobación, por este Organismo, debiendo aportarse al efecto certificado final de obras, haciéndose constar expresamente que en caso de inexistencia de dicha comunicación se tendrá por no ejecutada dicha orden por lo que se procederá, sin más trámite, a la imposición de multas coercitivas.

SEXTO: Aprobar los derechos liquidados en concepto de tasas por la tramitación de expedientes urbanísticos tendentes a la conservación de la edificación, que le es de aplicación en virtud del artículo 10 de la Ordenanza Fiscal nº 15, conforme a la cual se devengan tasa por un importe de 120,-€ por el dictado de la medida cautelar, a la Cámara Oficial de Comercio Industria y Navegación de Málaga, con C.I.F. Q-2973001-G.”

Lo que le notifico para su conocimiento y efectos, comunicándole que **contra lo dispuesto en la Resolución transcrita**, podrá interponer, **potestativamente**, **recurso de reposición** ante el órgano que dictó el mismo, en el plazo de un mes conforme a lo establecido en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento administrativo Común; o bien recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses. Los plazos mencionados se contarán en ambos casos desde el día siguiente al que tenga lugar la presente notificación

Asimismo, le comunico que contra el acto o acuerdo que resuelva el recurso de reposición podrá interponer **recurso contencioso-administrativo**, ante el correspondiente Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al que se notifique la resolución expresa del recurso



3

Paseo Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 902.210.250 ■ CIF_P - 7990002 - C ■ www.malaga.eu

CSV: TrmUGNtMvXiz558goYSBLog2 Puede usar este código para verificar el documento en <http://repositorio.coaat.es>

Visado 20/03/2017
NºExpediente 17_01973/20032017 - Pág. 6 de 34

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



Ayuntamiento de Málaga
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras



Departamento de Licencias y Protección Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Inspección y Conservación

de reposición. Si no se hubiese resuelto expresamente dicho recurso, será de aplicación el régimen de actos presuntos a tal efecto regulado en el artículo 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Contra el punto aprobatorio de los derechos liquidados en concepto de tasas de la resolución antes transcrita podrá interponer los siguientes recursos:

a) Con carácter potestativo, **recurso de reposición** ante el órgano que dictó la misma en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación.

Contra el acto que resuelva el citado recurso podrá interponerse **reclamación económico-administrativa** ante el Jurado Tributario del Excmo. Ayuntamiento de Málaga en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de la recepción de la notificación del recurso de reposición. Si no se hubiese resuelto expresamente dicho recurso, el plazo se contará a partir del día siguiente a aquel en que haya transcurrido un mes desde su interposición.

b) **Reclamación económico-administrativa** ante el Jurado Tributario del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación. Contra el acto por el que se resuelva la reclamación económico-administrativa podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el correspondiente Juzgado de lo Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al que se notifique la resolución expresa de la reclamación económico-administrativa. Si no se hubiese resuelto expresamente, el plazo se contará a partir del día siguiente a aquel en que deba entenderse desestimada de conformidad con lo dispuesto en el art. 46 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa

En cualquier caso, se le advierte que la interposición del recurso de reposición y/o de la reclamación económico-administrativa no suspenderá la ejecución del acto impugnado, con las correspondientes consecuencias legales, incluso la recaudación de cuotas o derechos liquidados, interés y recargos, salvo que se solicite la suspensión previa prestación de garantía en la forma prevista y con las especialidades establecidas en la ley.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108 y 137 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y 14 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, artículos 25 y siguientes y 34 del Reglamento Orgánico Municipal por el que se regula el jurado tributario y



CSV: TmUGNtMvXiz58goY SBLog2 Puede usar este código para verificar el documento en <http://repositorio.coaat.es>

Visado 20/03/2017
Nº Expediente 17_01973/20032017 - Pág. 7 de 34

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA





Ayuntamiento de Málaga
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras



Departamento de Licencias y Protección Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Inspección y Conservación

el procedimiento de las reclamaciones económico-administrativa y Ley 58/2003, de 17 de Diciembre, General Tributaria.

Todo ello sin perjuicio de que puedan ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Málaga, 29 de septiembre de 2016
El Secretario General, PD
El Técnico Superior

Fdo.: Fernando Fernández Lomas



Cámara Oficial de Comercio Industria y Navegación de Málaga CIF Q-2973001-G
C/ Cortina del Muelle nº 23
29015 - Málaga



Paseo Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 902.210.250 ■ CIF_P - 7990002 - C ■ www.malaga.eu

Visado 20/03/2017
NºExpediente 17_01973/20032017 - Pág. 8 de 34
CSV: TrmUGNtMvXiz58goYSBLog2 Puede usar este código para verificar el documento en <http://repositorio.coaat.es>

COLEGIO OFICIAL DE APLICADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA

1.2.2.- Situación

El Palacio de Villaalcázar, edificio sede de la Cámara de Comercio de Málaga, se encuentra situado en la calle Cortina del Muelle nº 23, en pleno centro histórico de Málaga, junto a la antigua Aduana.



2.2.2.- Historia y Descripción

El Palacio toma su nombre actual del octavo Conde de Villalcázar de Sirga, José María Echevarri y Chacón, que también era tercer Conde de Buenavista por haber sucedido a su tío, segundo Conde, al no tener éste descendientes. Es en este palacio de Villalcázar, donde residieron los primeros Condes de Buenavista, que fue la primera residencia mandada construir por el primer Conde de Buenavista.

Posteriormente los condes de Buenavista residieron en el Palacio de Buenavista, actualmente Museo Picasso de esta ciudad. La denominación de "Condes de Buenavista" es usada hasta que en 1915 fue cambiada por la de "Condes de Buenavista de la Victoria", al ser rehabilitado este título por María Josefa de Guillamas y Caro que pasó a ser, con esta nueva denominación, VII Condesa de Buenavista de la Victoria.

En la calle Cortina del Muelle, frente a la Aduana, se levanta el Palacio de Villalcázar, un sencillo edificio de estilo barroco. Sin uso desde mediados de los años cincuenta del pasado siglo, pasó a engrosar la lista de edificios abandonados y con amenaza de ruina, hasta que la Cámara de Comercio adquirió el inmueble para rehabilitarlo y convertirlo en sede de esta organización empresarial.

El primer Conde de Buenavista (1), hijo de un comerciante Genovés que llegó a Málaga a finales del siglo XVII, y que compró las primeras casas que formarían el núcleo de lo que constituirá en el futuro el Palacio de Villalcázar. El Conde mandó labrar dos edificios, señalados con los números 95, para su propia mansión, y 97, para residencia de sus familiares, casa contigua que fue demolida para ensanche de la calle y sólo se ha conservado su portada, privada del blasón en 1934. Las casas que fueron compradas entonces no han llegado a la actualidad por lo que es imposible hacer una comparación estilística que permita situar el momento de su construcción. El segundo Conde de Buenavista murió sin descendencia, por lo que su título fue heredado por su sobrino, José Echéverri y Guerrero, Conde de Villalcázar. Con este, es cuando el palacio, independiente de la vieja casa, comienza a ser relacionado con el nombre de Villalcázar. Sin pruebas documentales, es difícil de precisar el autor del edificio, pero existen una serie de circunstancias que apuntan a Felipe de Unzurruzaga como arquitecto principal del edificio. También se atribuye, hacia 1786, al arquitecto José Martín de Aldehuela, que trabajó por esas fechas intensamente en Málaga.

En el siglo XIX parece que fue un importante centro social. Después fue una casa de viviendas, centro de operaciones del Ejército, residencia del Prelado malagueño Dr. D. Balbino Santos Olivera (2) hasta la reconstrucción del Palacio Episcopal en 1942 y centro administrativo (se realizaban los DNI y pasaportes) de la antigua Policía Armada. Este fue su último uso conocido, hasta que a mediados de los años cincuenta se cerró, hasta que la Cámara de Comercio comprara el inmueble en 1987. La rehabilitación realizada en esos años es obra del arquitecto malagueño José Seguí.

El Palacio de Villalcázar es un amplio caserón de fachada ligeramente curvada con sótano y tres plantas, aprovechándose también las cámaras bajo los tejados que se proyectan hacia el exterior mediante buhardas, alzándose en el ángulo occidental una pequeña torre cuadrada. Destaca la portada de piedra arenisca con jambas almohadilladas y dintel de igual traza encajado entre dos pilastras dóricas cajeadas y un entablamento con arquitrabe, friso con triglifos y metopas, y el escudo en el centro y cornisa apeada por canecillos. Las ventanas del entresuelo con rejas voladas de hierro forjado.

En el piso principal, un gran balcón, corrido en toda su longitud, apea en tornapuntas retorcidas que junto a altos arbotantes recogidos en el muro, dan estabilidad al largo barandil. Una imposta separa este piso del superior, donde se alternan los cierros con balcones aislados en perfecta simetría, con los vanos del principal. En la cubierta destacan las buhardillas, tan características de la arquitectura francesa en aquella época, y una torre, de proporciones cuadradas, en la parte izquierda del edificio.



CSV: TmUGNMMVxiz558goY SBL0g2 Puede usar este código para verificar el documento en <http://repositorio.coaat.es>

Visado 20/03/2017
Nº Expediente 17_01973/20032017 - Pág. 9 de 34

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA

Antes de la rehabilitación de 1990, la planta del edificio era bastante caótica, con habitaciones a diferentes niveles, posiblemente por la incorporación de otras casas durante la construcción. Lo más notable del interior es la escalera y el patio. Este, es cuadrado, con bellas columnas toscanas de mármol en tres de sus lados, sobre las que cabalgan arcos de medio punto de roca moldurada y lo centraba un pilón circular de mármol (hoy desaparecido). La existencia de cuatro plantas sobre el reducido espacio hace que resulte angosto y los huecos rectangulares que a veces se asoman son completamente lisos.

La escalera, situada en un ángulo del patio, compone su frontis con uno de los lados de éste, es amplia y de traza irregular con tramos de ida y vuelta y arcos rampantes sobre pies derechos de madera rematando alguno de aquellos en graciosos pinjantes, y decorándose su trasdós con molduras geométricas. Los tejados de la galería presentan bóvedas de ladrillos de unos treinta centímetros de ancho, separadas por maderas, mientras que los de los salones llevan pinturas al fresco o maderas vistas, molduradas.

La estructura del edificio es mixta. Se compone de muros de carga procedente de la obra original y pilares de hormigón incorporados en la restauración de 1990. Con estos últimos se consigue un espacio más diáfano en el salón de actos, planta baja y entreplanta.

En su origen el exterior estuvo decorado completamente con motivos geométricos, acabado éste muy característico en Málaga en los comienzos del siglo XVIII. También en el interior, donde se abre un patio cuadrado con arquerías, se podía apreciar una decoración arquitectónica pintada, ahora desaparecida.

Las pinturas que ornaron la fachada principal, hoy día ocultas tras sucesivas capas de pinturas, pueden describirse a partir del análisis visual de las remanentes en la calle lateral D Juan de Málaga las cuales, a pesar de su mal estado de conservación permiten apreciar su elaborado diseño geométrico, diferente en cada nivel, y que se corresponde con otros inmuebles malagueños tales como la iglesia de San Felipe Neri o la conocida como Casa del Obispo. También la Capilla de la Piedad ofrece este tapiz colorista y variado que combina motivos geométricos con arquitectónicos. (3)

(1) Título creado por Carlos II, rey de España por carta de 30-09-1691, a favor de:

I.- José Francisco Guerrero y Chavarino, Primer Conde de Buenavista de la Victoria, natural de Málaga. Bautizado en la parroquia de El sagrario el 19 de febrero de 1660. Era José Francisco hermano de padre de Esteban Alonso Guerrero de Relosillas, Vizconde y Primer Marqués de Zela, y el padre de ambos Antonio María Guerrero, e hijo también José Francisco de Clara Josefa Chavarino). Contrae matrimonio con Antonia Coronado y Zapata (hija de Alonso Barba Coronado y de María de Pedrosa), la que fallece en Madrid el 3 de octubre de 1715; habiendo fallecido José Francisco el 12 de diciembre de 1699. Son sus hijos:

1).- María Ana Marta Rita Guerrero Coronado, que casó con Juan Domingo de Echeverri Goróspe, 5º Conde de Villalcázar de Sirga y Gentilhombre de Su Majestad, natural de Jaén (hijo de Francisco Antonio Echeverri de la Vega 4º Conde de Villalcázar de Sirga y de Antonia Gorozpe Azurmendi y Zabala), habiendo sido otorgadas las capitulaciones matrimoniales el 23 de marzo de 1710. Fallece María Ana el 19 de marzo de 1744; habiendo fallecido Juan Domingo el 22 de marzo de 1725. Con descendencia que figura en la página "RAMA DEL CONDADO DE VILLALCÁZAR DE SIRGA" de esta web, junto a la ascendencia de Juan Domingo.

2).- Antonio Tomás Guerrero Coronado, (que sigue en II).

3).- Luis Carlos Guerrero Coronado.

4).- Isabel Guerrero Coronado, religiosa en el convento de San Bernardo de Málaga.

II.- Antonio Tomás Guerrero Coronado y Zapata, Segundo Conde de Buenavista de la Victoria, nacido y bautizado el 18 de septiembre de 1678 y fallecido el 8 de marzo de 1745, casó en 1712 con María Teresa Cadorniga Pimentel Estrata Sotomayor, Marquesa de Robledo de Chavela, que fallece el 11 de diciembre de 1699, (hija de Luis Cadorniga y de Agustina Estrata). Casó después con Beatriz de Cárdenas Aguilar y Marmolejo, la que fallece el 20 de octubre de 1714. Antonio y Beatriz son padres de:

1).- Antonia Luisa Guerrero de Cárdenas, natural de Málaga. Bautizada el 25 de noviembre de 1714 en la iglesia de El Sagrario, falleciendo niña.

Antonio tiene un hijo natural llamado:

2).- Antonio Guerrero, Presbítero, fallecido en 1764.

(2) Información facilitada por el Secretario de la Cámara de comercio Sr. D. Andrés García Maldonado

(3) Aportaciones al estudio del arquitecto Felipe de Unzurruzaga. Rosario Camacho Martínez



CSV: TrUGNMMVxz558goY SBLog2 Puede usar este código para verificar el documento en <http://repositorio.coaat.es>

Visado 20/03/2017
Nº Expediente 17_01973/20032017 - Pág. 10 de 34

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA

1.2.3.- Documentación Fotográfica



Vista edificio mediados del siglo XIX. Puede apreciarse que todavía existen los dos edificios Palaciegos originales



Años 40 centuria anterior. Arch. Temboury



Vista edificio años 60 de la centuria anterior, Arch. Municipal de Málaga



Detalle portada. Años 60 de la centuria anterior, Arch. Municipal de Málaga

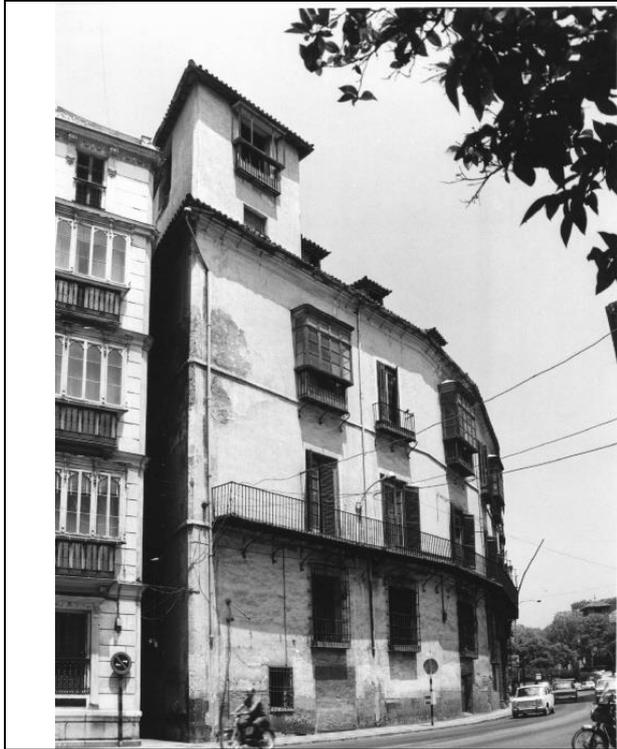


CSV: TrfUGNtWVxz558geY5BLEg2. Puede usar este código para verificar el documento en http://registro.coaat.es

Visado 20/03/2017
NºExpediente 17_01973/20032017 - Pág. 11 de 34

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA





Vista edificio años 60 de la centuria anterior, Arch. Municipal de Málaga



Vista edificio años 60 de la centuria anterior, Arch. Municipal de Málaga



Vista edificio años 60 de la centuria anterior, Arch. Cámara de Comercio Calle Juan de Málaga



Vista edificio años 60 de la centuria anterior, Arch. Cámara de Comercio Calle Juan de Málaga



U N I U G N I M V X I Z 5 8 6 0 Y S B L o g 2 - P u e d e u s a r e s t e c ó d i g o p a r a v e r i f i c a r e l d o c u m e n t o e n <http://registro.coaat.es>



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS

Visado: 20/09/2017
Nº Expediente 17_01973/20032017 - Pág. 12 de 34





Vista edificio años 40 de la centuria anterior, Arch. Temborry



Detalle portada. Años 60 de la centuria anterior, Arch. Municipal de Málaga



COOAT MÁLAGA DOCUMENTO SELLADO DIGITALMENTE
 Nº Expediente: 17_01973/20032017 - Pág. 13 de 34
 Puede usar este código para verificar el documento en http://registro.coaat.es



Estado de la fachada antes de la Intervención años 90, Arch. Cámara Comercio



Fachada estado Actual

1.2.4.- Declaración de circunstancias urbanísticas y otras normas.

1.2.4.1.- Protección Patrimonial.

El edificio sede de la Cámara de Comercio de Málaga se ubica en el antiguo Palacio de Villalcázar de Sirga declarado Monumento, mediante resolución de 3 de diciembre de 1976, asimismo se encuentra en el entorno del Palacio de la Aduana y de la catedral de Málaga en base a la disposición adicional cuarta (Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía) por lo que se establece entorno de protección de 50 metros alrededor de los Bienes de Interés Cultural.

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS DE CARRETERAS Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



1.2.4.2.- Protección Urbanística.

El vigente Plan General, aprobación en agosto de 2011, cataloga el edificio como Protección Integral.

Según el Art. 17º.- Niveles de Protección, el Nivel de Protección Integral, "Comprende los edificios que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental, y por razones histórico - artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas".

Según el art. 19º, la actuación máxima permitida para la "Protección Integral" es la "RESTAURACION". Según el art. 18º.2.- se define la actuación de Restauración:

"Actuación cuyo objetivo es la recuperación del estado "histórico" del edificio y/o su adecuación y puesta en valor de los elementos originales de su protección."

Las obras incluidas en esta definición no podrán ser otras que las que aclaren la lógica del proceso acumulativo de arquitecturas en el tiempo. La eliminación de elementos estructurales de cualquier tipo solo podrá realizarse con dicho fin y siempre en el caso de suponer añadidos que contribuyan a la degradación del edificio."

1.2.5.- Cumplimiento de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía

Las pautas generales que regirán durante todo el proceso de intervención se encaminarán a rescatar lo original existente, guardando un esmerado respeto por su conservación. Así pues, en los materiales añadidos y empleados en los diferentes trabajos será probada su compatibilidad e inocuidad con los originales, así como su eficacia y durabilidad.

En cualquier caso será preceptivo el cumplimiento del artículo nº 20 de la Ley 14/2007 de 20 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía:

"1. La realización de intervenciones sobre bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz procurará por todos los medios de la ciencia y de la técnica su conservación, restauración y rehabilitación.

2. Las restauraciones respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes, así como las pátinas, que constituyan un valor propio del bien. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará, en su caso, y siempre que quede fundamentado que los elementos que traten de suprimirse supongan una degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir la adecuada conservación del bien y una mejor interpretación histórica y cultural del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

3. Los materiales empleados en la conservación, restauración y rehabilitación deberán ser compatibles con los del bien. En su elección se seguirán criterios de reversibilidad, debiendo ofrecer comportamientos y resultados suficientemente contrastados. Los métodos constructivos y los materiales a utilizar deberán ser compatibles con la tradición constructiva del bien.

4. En el caso de bienes inmuebles, las actuaciones a que se refiere el apartado 3 evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando en su reposición se utilicen algunas partes originales de los mismos o se cuente con la precisa información documental y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas."

1.2.6.- Criterios de Intervención

Todos los métodos y técnicas empleadas en la intervención, estarán sujetas a los principios de la restauración moderna, de modo que se garantiza el respeto a la obra original, la discernibilidad de lo añadido, la compatibilidad de los materiales empleados, así como, la reversibilidad de cada una de las operaciones, principios asentados hace más de cuarenta años por Cesare Brandi, que fue el definidor de la restauración como disciplina científica.

Esta intervención entra dentro de los criterios internacionales de restauración, Carta de Venecia 1964, Carta italiana, 1972, Carta CNR, 1987, Documento de la OCPM (1991-1997).

En el tratamiento que se propone, se han tomado las directrices aceptadas internacionalmente para el estudio e intervención de bienes de interés histórico artístico:



CSV: TrUNGMVxiz58goYSBLog2 Puede usar este código para verificar el documento en <http://repositorio.coaat.es>

Visado 20/03/2017
Nº Expediente 17_01973/20032017 - Pág. 14 de 34



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA

- Necesidad de la intervención. La actuación está justificada, por el estado de conservación y nunca debe responder a satisfaciendo meros principios estéticos.

- Detectar y eliminar previamente a la intervención los factores de deterioro que directa indirectamente han incidido en el estado de conservación del bien.

- Intervención. Los tratamientos deben reducirse a los que estrictamente demande la obra en cuestión.

- Los tratamientos y materiales aplicados en conservación y restauración deben estar justificados y experimentados ampliamente en el tiempo.

- Cualquier intervención ha de quedar documentada con indicación expresa del técnico que la realiza, metodología empleada, productos y proporciones utilizados en cada uno de los tratamientos efectuados.

1.2.1.- Estudios previos

Previamente a cualquier actuación, se ha realizado un levantamiento planimétrico con cinta métrica flexible y con medidores láser HILTI PD 5. Igualmente se ha procedido a realizar un levantamiento fotográfico con cámara CANON EOS-100D. Además de su carácter como soporte gráfico de la propuesta actual queda como documento de las actuaciones previstas disponible para futuras intervenciones.

Así mismo se ha realizado un estudio y catas en los revestimientos de los paramentos exteriores, para determinar su composición, por parte de por la Restauradora Beatriz Martín Peinado (TARMA).

Reconocimiento y Diagnosis

Reseña histórica de las fachadas de Málaga

Durante los siglos XVI al XVIII Málaga fue una ciudad colorista. La costumbre de travestir la ciudad con motivo de fiestas y solemnidades públicas y convertir la calle en el escenario de una representación, con figuras pintadas en lienzos y tapices, pudo llevar a fijarlas con carácter más duradero en el muro, ofreciendo una imagen utópica de la ciudad.

Aunque los edificios podían cubrirse de un solo color uniforme, generalmente recibían una ornamentación muy variada: de esgrafiados, imitando materiales de construcción, sillería ladrillo, ornamentos geométricos u otros motivos. También decoración pintada, y en ésta había mayor diversidad: floral, figurativa y arquitectónica, muchas veces en un intento de tramponjo.

En las Ordenanzas de Málaga de 1611 se establecían las normas gremiales (ya comunes desde la tradición mudéjar), que regulaban las competencias y materiales que debían utilizar los distintos artesanos que trabajaban en la ciudad. En ellas se nombra a los pintores de los alacares (*en árabe antiguo al-hacar significaba los muros que cierran un edificio, con lo cual se cree que el término alacares se refería a los pintores de paramentos exteriores*). Esto se confirma al establecer estas ordenanzas que pintaban al fresco, *por quanto en esta pintura no puede aver engaño por que se pinta con colores muy bajas*, añadiendo que las *ymagenes* que se tengan que hacer sobre la pared se pueden hacer en seco sobre una imprimación de aceite de linaza y una capa muy fina de yeso, raspando el dibujo con una *cuchilla*. Este procedimiento se permitía para abaratar los costes de un fresco y siempre que tuviera la aprobación del señor de la obra.

Desde el siglo XIX, ya fuese por rigor arquitectónico, ya por higiene, hubo tendencia blanquear los edificios, o a prescindir de los colores, postulándose una arquitectura monocroma.

La decoración puede cumplir unos fines estéticos y así mismo un recurso para la impermeabilización y protección de los paramentos.



CSV: TrUGNtMvXiz58goYsBLog2 Puede usar este código para verificar el documento en <http://repositorio.coaat.es>

Visado 20/03/2017
NºExpediente 17_01973/20032017 - Pág. 15 de 34



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



Analítica de materiales de soporte y capas pictóricas. Técnica de ejecución.

Al igual que en otras provincias andaluzas la pintura mural y revocos exteriores alcanzó en Málaga durante el siglo XVIII un gran auge tanto a nivel productivo como artístico. A pesar de la pérdida de numerosos conjuntos pictóricos murales malagueños, tanto la labor de determinados historiadores como la restauración y conservación de algunos conjuntos, ha permitido a distintos especialistas acercarse a ese mundo pictórico mural dieciochesco, con su temática, evolución e iconografía.

La fábrica se cubre con un revestimiento de cal aplicado al menos en dos capas: una primera con mortero de árido grueso de arena de río, que regulariza la superficie en cajones y llagas, y otra segunda compuesta por un revoco más rico en cal y de árido fino, al que se da una terminación de "planchado". Sobre este revoco, aún fresco, se trazan con algún objeto punzante, las líneas de la composición decorativa.

Las decoraciones están realizadas posiblemente con una técnica mixta (en fresco y seco), predominando diversas tonalidades en función del motivo a representar.

Edificado con fábrica de ladrillo macizo y mortero de cal, se reviste exteriormente con un mortero mayoritariamente de cal aplicado en varias capas. Estos motivos pictóricos se adaptan a la superficie de las molduras y relieves que igualmente contribuyen a enriquecer estéticamente el elemento arquitectónico, realizando así su volumetría.

La técnica de ejecución empleada para aplicar los colores, es idéntica a la constatada en otras fachadas con decoración pictórica de Málaga. Sobre el último revoco fino (intonaco), una vez alisado hasta casi su pulimento, se trazan, estando aún fresco, las líneas principales del dibujo, que se marcan incisas con alguna herramienta en punta, ayudados de elementos como la regla y el compás de puntas para su trazado. Una vez seco el revoco, se procede a pintar sobre él, empleando en este caso pigmentos naturales aglutinados con un aceite.

Las dos principales apreciaciones: estética e histórica se ordenara para concebir un tratamiento con la intención de recuperar tanto el elemento histórico como los valores estéticos.

Así la intervención tendrá una especial sensibilidad en no desatender el valor artístico que la obra conserva en su conjunto, y que es aún capaz de transmitir al espectador; pero también respetando y valorando el carácter que el tiempo ha dejado sobre el revoco.

En la calle Juan de Málaga existen tres tramos con distinta tipo de ornamentación articulados por pilastras de orden toscano, siendo el primer tramo entrando por calle Cañón de ladrillo fingido, el segundo no mantiene ninguna decoración y corresponde al cerramiento de un patio (eliminado en la actuación de Seguí) y el último tramo con una ornamentación de carácter geométrico, que corresponde al esquema de lacería, entroncando con la decoración musulmana. Ejemplos parecidos se encuentran en el tambor de la iglesia de San Felipe Neri, la iglesia de San Juan Bautista, el Sagrario de Málaga o la capilla de la Piedad.

1.2.2.- Reconocimiento y diagnóstico

Las actuaciones a realizar se enmarcan en la preservación y mantenimiento de los elementos constructivos que conforman la envoltura del edificio.

Los acabados de la fachada acostumbra a ser uno de los puntos más frágiles del edificio y que están en contacto directo con la intemperie.

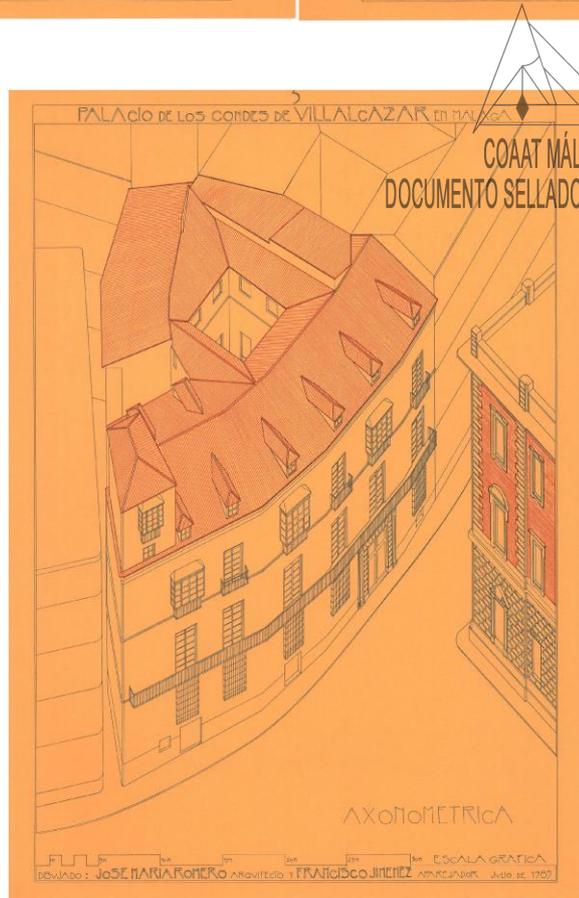
El primer tramo accediendo por la calle Cañón con la decoración de ladrillo fingido es el que más faltas del revestimiento original presenta, alrededor de un 80%, pero al ser una trama de ladrillo es fácilmente reproducible. El tramo central correspondiente al cerramiento del primitivo patio, no presenta restos de decoración. En cambio, el tramo más próximo a la fachada principal es el que conserva en mejor estado, debido a que no ha sido tocado en la rehabilitación de



CSV: TrMUGNMMVXiz556goYSBLog2 Puede usar este código para verificar el documento en <http://repositorio.coaat.es>

Visado 20/03/2017
Nº Expediente 17_01973/20032017 - Pág. 16 de 34

edificio y al estar enjalbegado por distintas capas sucesivas de cal, estas han servido de tratamiento protector de las decoraciones geométricas que existen.



Dibujo de José María Romero Martínez



CSV: TrmUGNtMvXiz58goYSBLog2 Puede usar este código para verificar el documento en <http://repositorio.coaat.es>



Visado 20/03/2017
NºExpediente 17_01973/20032017 - Pág. 17 de 34



En la rehabilitación realizada anteriormente descrita, la actuación realizada en el exterior alteró la configuración original del edificio, eliminando huecos existentes en ambas fachadas v abriendo nuevos para instalaciones.

En la fachada a la calle Don Juan Málaga se intervino eliminado el mortero original en los paramentos, utilizando morteros de cemento para su restitución, que quedaron vistos, s... realizarse ningún tipo de actuación de conservación del revoco existente de dibujos geométricos y simulación de ladrillo, original de la construcción del edificio. Así mismo se eliminó la cornisa original de ladrillo terminada con terraja de mortero de cal, con excepción de la del torreón, por una realizada con hormigón armado. También fue eliminado el canalón que recogía el agua de la cubierta dejando desprotegida la fachada y balcones. Las cornisas horizontales que marcan las diferentes alturas del edificio, fueron revestidas con mortero de cemento y en la parte central donde existió un patio se colocaron unos perfiles metálicos para sujeción de la pantalla acústica colocada para atenuar la contaminación acústica que liberan las máquinas de climatización, situadas en la cubierta que cierra el primitivo patio.

Toda esta escorrentía de agua, que a lo largo del tiempo ha venido discurriendo por la fachada y unido a la escasa entrada de luz solar, ha hecho que la misma se haya deteriorado apareciendo líquenes, disgregación del mortero de cal, etc.

En la parte inferior de la fachada, debido a la humedad de capilaridad, ha desaparecido cualquier resto de la decoración original de la fachada, siendo sustituidos periódicamente por morteros de cemento terminados con pintura acrílica con grandes pintadas de grafitis.

El estado en que se encuentran los estratos pictóricos y el soporte en las zonas examinadas se puede considerar de aceptable a malo, según las zonas.

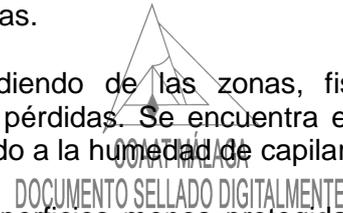
El revoco original presenta parcialmente, dependiendo de las zonas, fisuras, grietas y descohesiones con la fábrica, sales, disgregaciones y pérdidas. Se encuentra en peor estado toda la parte inferior de los paramentos, debido sobre todo a la humedad de capilaridad.

Los colores están parcialmente perdidos en las superficies menos protegidas, como es el caso del alzado central, donde la inexistencia de ninguna cornisa de protección y la colocación de los perfiles metálicos, ha facilitado la exposición continuada de esta superficie a los agentes medioambientales, especialmente al agua de lluvia. En el resto de paramentos los colores parecen mantenerse en general bastante estables, siendo puntuales las faltas de policromía



CSV: TmUGNtMvXiz558goYSBLog2 Puede usar este código para verificar el documento en http://repositorio.coaat.es

Visado 20/03/2017
NºExpediente 17_01973/20032017 - Pág. 18 de 34



DOCUMENTO SELLADO DIGITALMENTE



Detalle fachada c/ Don Juan de Málaga

Detalle de huecos cegados y revestimiento de cemento





Detalle Chapa y perfiles metálicos de pantalla acústica



Perfiles metálicos de pantalla acústica



CSV: TmUGN4V4xz559gySBLeg2. Puede usar este código para verificar el documento en <http://registro.coat.es>



Cornisa de Hormigón



Revestimiento realizado en cemento y cornisa de hormigón

COAT MÁLAGA

DOCUMENTO SELLADO DIGITALMENTE



Reparaciones en el revestimiento realizadas con cemento



Revoco original con simulación de ladrillo

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA

Visado 20/03/2017
Nº Expediente 17_01973/20032017 - Pág. 19 de 34





Ventanas originales cegadas



Apertura de huecos de instalaciones



Revoco original con decoración geométrica (torre)



Revoco original bajo las capas de cal



Revoco original con decoración geométrica (torre)



Detalle de pilastra y plinto revestido de cemento



Detalle decoración geométrica



Revoco original bajo las capas de cal



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA

Visado 20/03/2017
NºExpediente 17_01973/20032017 - Pág. 20 de 34





Detalle zócalo, (Cemento, pintura, grafitis, etc)



Detalle zócalo, (Cemento, pintura, grafitis, etc)



1.3.- DESCRIPCION DE LA ACTUACION

El objetivo de la intervención partiría de la premisa de recuperar la epidermis original del edificio y hacerla claramente legible. No se trata pues de una operación exclusivamente de conservación entendida en un sentido estricto, sino que la intervención debe entenderse dentro de un contexto fundamentalmente histórico, estético y urbano. Las dos principales apreciaciones estética e histórica, se ordenan para concebir un tratamiento con la intención de recuperar tanto el elemento histórico como los valores estéticos.

La existencia del revoco original con decoraciones de ladrillo y geométrica en la fachada a la calle Don Juan de Málaga, puede suponer además, la recuperación de una parte del desarrollo arquitectónico mutilado, tras su ocultación. Ello aconseja tomar una postura que, respetando lo preexistente y haciendo notar las diferentes huellas históricas, recupere de forma armónica los valores ornamentales del conjunto.

Tras las catas realizadas, se propone llevar a cabo la recuperación de los revestimientos originales, considerando su valor documental, histórico y estético, y teniendo en cuenta que la cantidad de original que se conserva es importante. Estas decoraciones de las fachadas que hoy aparecen aisladas, no lo estuvieron en su origen, y la sucesión de todas las fachadas decoradas reordenaba y daba un carácter diferente a la ciudad, ofreciéndonos una imagen deseada cuyos objetivos pueden suponer una respuesta coherente al rechazo de lo existente. Es la imagen de una Málaga diferente que debemos conservar.

Para intervenir en una obra de esta índole es preciso llevar a cabo una exhaustiva labor de documentación y análisis que comienza antes de los trabajos de restauración sobre la propia obra y se desarrolla a lo largo de todo el proceso de restauración.

TRABAJOS PREVIOS

1. **Montaje de andamiaje en toda la fachada del edificio**, este andamio estará dotado de sistema de alarma anti-intrusión. *“SE TENDRÁ ESPECIAL CUIDADO CON LAS FACHADAS COLINDANTES, PUES EL ESPACIO ES MUY ESTRECHO.”*
2. **Toma de datos gráficos** (fotografías y mediciones para el levantamiento planimétrico), y con la recogida de muestras de los diferentes materiales presentes en la obra para su estudio en laboratorio.
3. **Eliminación cableado en fachada.**
4. **Eliminación de Perfiles metálicos.** Se eliminarán los perfiles metálicos y la chapa de cierre de la terraza superior, sustituyéndola por un cerramiento de 1 pie de ladrillo macizo, para revestido posterior con mortero de cal.
5. **Restitución de canalones.** Colocación de canalón y bajante de cinc, con el fin de proteger la fachada de las escorrentías.



REVESTIMIENTOS

Los trabajos de conservación y restauración serán realizados en su totalidad por Restauradores Licenciados.



1. Toma de documentación gráfica y de muestras.

2. Limpieza general de polvo y depósitos de suciedad.

Se llevará a cabo con espátulas y brochas, recogiendo la suciedad con aspirador.

3. Eliminación de capas superpuestas al original.

Se procederá a la eliminación de forma mecánica, con bisturí, de las diferentes capas que cubren el revoco original, lo que permitirá tener la primera visión real de los revestimientos existentes, mostrando el estado de conservación en que se encuentran. Esta operación se realizará con sumo cuidado, teniendo en todo momento presente no dañar el original, por lo que en muchos casos se mantendrá una ligera capa o veladura que será tratada en una segunda fase de limpieza.

4. Preconsolidación de estratos con peligro de caída.

Paralelo al proceso de eliminación de parches y capas superpuestas, se realizará una preconsolidación en aquellas zonas donde los estratos estén levantados y corran peligro de desprendimiento. Se sujetarán de manera provisional con papel japonés y grapas de gasa hidrófila pegada con cola orgánica, para evitar su caída.

5. Picado de morteros inadecuados y en mal estado.

Se picarán todas aquellas que sean de mortero de cemento y yesos, por ser estos materiales en sí mismos perjudiciales, al no ser compatibles con los originales y aportar sales en su composición. Se realizará con medios mecánicos: cinces, martillos y escarpelos, para obtener una mayor precisión e intentar rescatar la máxima superficie posible de mortero original.

6. Eliminación de sales.

Las sales solubles procedentes de los morteros y del agua del subsuelo, serán suprimidas en primer lugar aspirando aquellas que sean visibles en la superficie. En continuación, en estas zonas se aplicarán sucesivas papetas de pulpa de celulosa empapada en agua desionizada. Tras colocar la pasta de celulosa sobre la superficie a tratar, se dejará secar para que durante el proceso de evaporación del agua, las sales migren al exterior, quedando así atrapadas en la papeta. Este procedimiento se repetirá varias veces hasta comprobar que no migren más sales al exterior.

Las sales insolubles que aparecen formando costras fuertemente adheridas a la superficie serán eliminadas mediante rascado minucioso, ayudado de microtornos. Se conservará una fina película en aquellas zonas donde, por su adherencia a la superficie original, su eliminación podría suponer un daño para el revoco o la policromía.

7. Eliminación de agentes bióticos superficiales.

Los microorganismos que aparezcan incluso debajo de las capas de enlucidos se eliminarán mediante un producto fungicida (New Dees) en emulsión al 2%, aplicado mediante frotación con brocha. Tras dejarlo actuar durante 10 minutos se procederá a su eliminación, lavando la zona con agua desionizada y la ayuda de cepillos de cerda de nylon.

8. Consolidación y fijación de sustratos (arricio e intonaco).

Antes de este proceso se realizará un sondeo en toda la superficie al objeto de detectar las zonas descohesionadas o sueltas, marcándolas para su posterior fijación.

Visado 20/03/2017
NºExpediente 17_01973/20032017 - Pág. 22 de 34

COLEGIO OFICIAL DE PAINTORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA

Se limpiara previamente el interior de los estratos descohesionados, aspirando el polvo y el material suelto y humectando con agua desionizada y alcohol etílico al 50% para favorecer la apertura de los poros y la penetración de la resina

La consolidación y fijación de los sustratos descohesionados que estén abolsados desprendidos se realizará mediante la inclusión con jeringas y bebederos de ur resina acrílica consolidante (Acril 33) en emulsión de agua desionizada y mortel líquido de relleno (PLM), en aquellas zonas donde la oquedad permita algún relleno.



9. Consolidación de policromía

La consolidación de la policromía se llevará a cabo mediante silicato de etilo disuelto en Nitrocelulósico al 50%.

Antes de aplicar el producto consolidante se dará una primera mano de Nitrocelulósico por aspersion para abrir los poros y favorecer su intercomunicación, garantizando de este modo la penetración y efecto del silicato. Una vez fijados todos los estratos, se procederá a realizar una limpieza detallada de toda la superficie insistiendo en los colores, para devolverles su intensidad primitiva, y sobre las manchas más visibles que pudieran llamar la atención en una visión de conjunto.

La policromía se limpiara combinando medios mecánicos y químicos para ablandar la suciedad, teniendo en todo momento presente no degradar los colores ni su pátina. Se empleará un jabón tensoactivo (C 2000) en emulsión al 10%, aplicado mediante impacos que se dejaron actuar sobre la suciedad, retirándolos transcurrido un tiempo determinado. Posteriormente se eliminarán los restos suciedad y producto de limpieza con hisopos de algodón empapados en agua desionizada y la ayuda de bisturí.

Las manchas procedentes de elementos metálicos oxidados y deyecciones de aves se eliminarán con papetas de concentrado Aniónico en emulsión.

Los restos de pintura plástica que estaban directamente sobre el original se quitaron con Tolueno aplicado con hisopos y retirado con bisturí.

10. Sellado de grietas y pequeñas oquedades

Se rellenaran y sellaran después con mortero de cal y árido de características similares al original. Los bordes con los originales se limpiarán, dejando enrasadas y delimitadas las reposiciones.

11. Recogida de bordes de lagunas

Los bordes de los revestimientos originales rotos y las lagunas (faltas de estratos de mayores dimensiones) serán consolidados y sellados del mismo modo, con resina y mortero de cal.

12. Restitución de morteros deteriorados o perdidos

Las grandes faltas de revestimientos serán reintegrados con mortero de cal de características similares al existente. Se ejecutará en dos capas. En primer lugar se aplicará un mortero de cal y árido medio (arena de río lavada). Donde el grosor sea importante este mortero se aplicará en varios estratos para evitar su agrietamiento. La última capa será un enlucido de cal en pasta y marmolina.

13. Trazado del dibujo

Las líneas incisas del dibujo, donde coincidan con los revocos de reposición, se trazarán en fresco, continuando el esquema de la traza, ya que ésta es perfectamente deducible de la decoración existente.

14. Reintegración cromática

Previo a la reintegración se aplicará una mano con Keim_A_ tzflussigkeit, diluido con agua 1:3, a cepillo, para abrir el poro del nuevo mortero y regular las diferencias de PH. Posteriormente se lavará con agua la superficie. Aplicación de una mano de fondo con colores de Keim-Restaurolasur diluidos en Keim-Special-Fixavit, aplicado con diferentes técnicas: rodillos, brochas y esponjas, manteniendo un criterio diferenciador con respecto al original.

15. Protección e hidrofugación

Para la protección final se aplicará silicato de etilo diluido en Nitrocelulósico al 50%.
Se aplicara un producto hidrofugante a base de siloxano disuelto en Nitrocelosósico dando por aspersión dos manos sobre toda la superficie.



16. Zocalo draining. Ejecución de zócalo inferior mediante la aplicación de un mortero poroso tipo drainning, compuesto por una red de microporos que absorben y extraen la humedad remanente del muro evaporándola y lanzándola a la atmósfera.

CARPINTERÍAS

Se actuará en las carpinterías exteriores de la siguiente manera:

1. Decapado general de la pintura al esmalte que cubre la madera.
2. Sustitución de elementos deteriorados, mediante desclavado, y o despegado de la pieza, posterior rearmado, con sustitución de elementos deteriorados por otros de madera curada o antigua, con ensamblajes similares a los originales,
3. Recuperación de pequeños volúmenes perdidos con masilla especial de madera adherida con adhesivo, tapado de fendas, grietas y agujeros con resina epoxi-madera
4. Lijado general, y pintado mediante Aplicación de lasures con aspecto mate, acabado liso y transparente. El lasur, al contrario que el barniz, penetra profundamente en la madera, a poro abierto. Al no formar capa permite que la madera respire y se mantenga siempre el equilibrio entre la humedad propia de la madera y la del medio ambiente que la rodea. De esta manera protege y embellece la madera respetando al máximo el aspecto natural de sus vetas. Los lasures ofrecen una alta resistencia a los rayos UV, son elásticos, repelentes al agua e incorporan además fungicidas e insecticidas para la prevención de hongos, carcomas o termitas. Son muy fáciles de aplicar y de larga duración, de 4 a 7 años.

CERRAJERÍAS

La cerrajería en general se encuentra en buen estado. Será necesaria una limpieza de la misma, aplicación de convertidor de óxido y como protección final de la misma la aplicación de un barniz transparente basado en solución acrílica de Paraloid B-72.

Málaga, marzo de 2017

El Arquitecto Técnico

Fdo: Pablo Pastor Vega



COAT MÁLAGA

DOCUMENTO SELLADO DIGITALMENTE

Visado 20/03/2017
Nº Expediente 17_01973/20032017 - Pág. 24 de 34
CSV: TrUGNtMvXiz558goY SBLog2 Puede usar este código para verificar el documento en <http://repositorio.coaat.es>

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



2.-PLIEGO DE CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN



El presente Pliego de Condiciones forma parte inseparable de la documentación del Proyecto, obliga a todas las partes intervinientes en el proceso constructivo y posterior mantenimiento, Propiedad, Dirección, Contrata, Subcontrata y Gremio.

Por el mero hecho de intervenir en las obras, se supone que todos ellos conocen y aceptan el presente Pliego de Condiciones, que juntamente con la Memoria, Mediciones, Presupuesto y Planos, son los documentos que sirven de base para la completa realización de las unidades de obra que componen el Proyecto y por consiguiente de obligada observancia. Igualmente, cualquier oferta económica para la contratación de trabajos en la ejecución del Proyecto, llevará implícita la consideración del cumplimiento total y absoluto del presente Pliego.

Este Pliego de Condiciones consta de

:

- Condiciones Técnicas Generales.
- Condiciones Facultativas.
- Condiciones Económicas.
- Condiciones Legales.

CONDICIONES TECNICAS GENERALES

1. Las obras deberán realizarse con arreglo a los planos y especificaciones que conforman el presente proyecto, así como a las órdenes, croquis y disposiciones complementarias que facilite el Arquitecto Técnico ó Aparejador director facultativo de las obras durante la fase de ejecución.

2. El Arquitecto Técnico ó Aparejador Director Facultativo es el único que impartirá instrucciones y órdenes en la obra, quedando obligado el Contratista a su cumplimiento.

3. Cualquier propuesta de interpretación ó variación sobre el proyecto requerirá previa consulta y aprobación del Director Facultativo, previa conformidad si procediera de la propiedad.

4. La propiedad deberá dirigirse para todo lo concerniente a las obras al Director Facultativo como representante Técnico para dirigir la correcta ejecución de lo proyectado.

5. El Contratista tendrá obligación de tener al frente del personal y por su cuenta un constructor cuya titulación ó especialización quedará definido en el Contrato de Ejecución de Obra.

6. El personal que intervenga en las distintas unidades de obra tendrá la capacitación técnica y la experiencia necesarias en base a la dificultad y riesgos derivados de la ejecución obligando este extremo tanto al Contratista general, como a subcontratas, instaladores gremios.

7. Las órdenes a impartir por le Director Facultativo en la obra, las dará el constructor o trabajador de mayor cualificación presente en el momento de la obra, en caso de aqué mediante comunicación escrita en libro de órdenes y visitas facilitando por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, y que estará en todo momento en la obra. El representante del Contratista firmará como enterado de su contenido.

8. El proceso de ejecución de las unidades de obra que realizarán con arreglo a las especificaciones contenidas en el Pliego de Condiciones Técnicas de la Dirección General de Arquitectura, complementadas por las órdenes del Director Facultativo. Las Condiciones de Aceptación y Rechazo serán determinadas en el Pliego de Condiciones Técnicas Particulares en su defecto se estará a lo dispuesto en la NTE correspondiente.

Visado 20/03/2017
 NºExpediente 17_01973/20032017 - Pág. 25 de 34
 CSV: TrUGNMVXiz556goYSBLog2 Puede usar este código para verificar el documento en http://repositorio.coaat.es

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA

9. Para unidades de obra no tradicionales y no previstas en el presente pliego, se estará a las condiciones de utilización del fabricante ó el Documento de Idoneidad Técnica si existiera v en todo caso bajo las instrucciones del Aparejador ó Arquitecto Técnico.

10. El contrato a suscribir entre el promotor y contratista deberá especificar la forma c abono de los trabajos que se vayan realizando y en las distintas fases en que se efectuará. En caso de realizarse por medición real de unidades de obra valorada a precio unitario convenido, la forma de realizarse será la que se describe en el epígrafe de la unidad correspondiente en el proyecto, así como el detalle de las operaciones aritméticas que explican su cálculo en el estado de dimensiones, sirviendo como aclaración ó complemento lo previsto en el capítulo 9 del Pliego de Condiciones Técnicas de la Dirección General de Arquitectura, siempre que no contradiga el Proyecto.

11. En el caso de que el Contrato se realice en base a oferta del Contratista con epígrafes distintos a los del proyecto en alguna unidad de obra, deberán ser recogidas estas unidades en contrato bajo la modalidad de variante. Caso contrario la unidad deberá realizarse bajo las especificaciones del Proyecto, quedando invalidado a todos los efectos el epígrafe de Contratista.

12. Los materiales y equipos a utilizar en la obra serán los definidos y con las calidades específicas en la documentación del Proyecto. Las Marcas comerciales que en ellos se incluyen fundamentalmente en el presupuesto, tienen un carácter orientativo y a efectos de composición de precios de forma que las ofertas de los concursantes para la ejecución de las obras sea equiparables económicamente, No obstante, el Adjudicatario, si lo desea, podrá proponer además otros similares de diferente marca ó fabricante. En todo caso, al comienzo de las obras y con suficiente antelación para que el ritmo de ejecución de las mismas no sea afectado el Adjudicatario presentará un muestrario completo de la totalidad de materiales a utilizar en la obra, tanto de los especificados en el proyecto, como de los variantes u opciones similares que él proponga. A ellos adjuntará documentación detallada, suministrada por el fabricante, de las características técnicas, ensayos de laboratorio, homologaciones, cartas de colores, garantías etc. que permitan evaluar su calidad e idoneidad técnica, Si la documentación y muestras de materiales presentados el Director Facultativo aprobará expresamente cada uno de los materiales presentados, el Director Facultativo aprobará expresamente cada uno de los materiales a utilizar, cuya muestra y documentación será guardada como referencia rechazándose el recibo de materiales que no se ajusten a la misma.

13. El hecho de que el Director Facultativo aprueba las muestras de material inspecciones, la recepción y colocación de de los mismos, no exime al adjudicatario constructor de la responsabilidad sobre la calidad de la obra ejecutada para lo que establecerá los controles que crea oportunos para la recepción de los materiales en obra, ensayos y control de la ejecución.

14. El Director Facultativo en los casos que determine, exigirá garantía de los proveedores, oficios o gremios, sobre los equipos suministrados u obra realizada. Garantías que se materializarán en póliza de seguros, aval bancario o documento suficiente a juicio del Director Facultativo.

15. El Director Facultativo podrá ordenar la práctica de análisis y ensayos de todo tipo que en cada caso resulten pertinentes, así como determinar las personas ó laboratorios que deban realizarlos, siendo los gastos que se originen de cuenta del adjudicatario, hasta un importe máximo de uno por 100 del presupuesto de la obra contratada. Si superada esa cantidad fuese necesario a juicio del Director Facultativo realizar más ensayos, su importe será abonado por la Propiedad si el resultado es positivo, siendo a cargo del adjudicatario los costos de los mismos si los resultados fueran negativos.

16. El adjudicatario tendrá en la obra un diario a disposición del Director Facultativo sobre este diario se indicarán, cuando proceda, los siguientes extremos:

- Las operaciones administrativas relativas a la ejecución y a la regularización de contrato, tales como notificaciones de toda clase de documentos (órdenes de servicio diseños mediciones, etc.,).
- Las condiciones atmosféricas comprobadas (nivel pluviométrico, temperaturas, etc.).



Visado 20/03/2017
Nº Expediente 17_01973/20032017 - Pág. 26 de 34



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TECNICOS DE MALAGA



- Los resultados de los ensayos efectuados por el laboratorio y las muestras realizadas en la obra.
- Las fechas de aprobación de muestras de materiales y de precios nuevos contradictorios.
- Las recepciones de materiales.
- Las incidencias ó detalles que presenten algún interés desde el punto de vista de la calidad ulterior de los trabajos de cálculo de precios, de coste, de la duración real de los trabajos, medios personal y maquinaria empleados, etc.



17. El Contratista adjudicatario de las obras será el único responsable de las incidencias que pudieran surgir por negligencias o inadecuado uso de los materiales o elementos de la construcción. El contratista debe poner inexcusablemente todos los medios necesarios para cumplir los preceptos del vigente Reglamento de Seguridad y Salud en el Trabajo.

18. Se cumplirán, igualmente, todas las disposiciones generales que sean de aplicación por Ordenanzas Municipales o condiciones que se expresen en la Licencia de Obras. Si el contratista tuviera dudas acerca de las medidas concretas a adoptar en cada caso de prevención de accidentes, consultara al Arquitecto Técnico, quien le asesorará sobre los medios a utilizar. El Contratista no tendrá derecho a exigir de la Propiedad el abono del costo de las medidas de seguridad adoptadas en la obra, aunque éstas hayan sido impuestas por la Dirección de la Obra, pues en el porcentaje de medios auxiliares y gastos generales que afectan a cada precio unitario se ha incluido la parte proporcional de los gastos que pudiera ocasionar el cumplimiento de las medidas de protección exigidas por la normativa vigente.

19. El Constructor tendrá en cuenta lo dispuesto en el R.D. 1627/97 a efectos de no modificar los supuestos contemplados en el presente proyecto a efectos de no incrementar los riesgos derivados de la ejecución y deberá dar cuenta al Aparejador ó Arquitecto Técnico de cualquier alteración no prevista en tal sentido.

20. Para la buena conservación de la obra terminada a fin de posibilitar su funcionamiento y durabilidad, el Director Facultativo entregará al Promotor una ficha-informe con las normas de mantenimiento y conservación de las distintas partes de obra durante el período de vida de la misma. El promotor se obliga a entregar al usuario las disposiciones señaladas en la misma. Servirá de base para las citadas normas, lo especificado en las Normas Tecnológicas de la Edificación.

Apartado I.- CONDICIONES TECNICAS GENERALES DE DEMOLICIONES

1. Antes del comienzo de los trabajos deberán tenerse en cuenta las obras existentes, especialmente las ocultas y las de tipo comunitario, cuidando de no dañar o alterar las circunstancias en que se hallen. El contratista dará cuenta al Aparejador ó Arquitecto Técnico de cualquier anomalía que surja.

2. Una vez que el Constructor haya fijado las referencias necesarias de obras ocultas que sean de afección al proyecto, y ejecutadas las demoliciones previas necesarias, se efectuará el replanteo de las obras previstas, en la forma y manera que se detalle en el Contrato de Ejecución de Obras, y si no se dijese, según lo prevenido en el Pliego General de la Dirección General de Arquitectura.

3. Las acometidas de instalaciones a la vía pública deberán ejecutarse según las normas de las empresas suministradoras ó Ayuntamiento en su caso, siendo por cuenta del Contratista proveerse de los oportunos permisos y prever las señalizaciones y protecciones necesarias.

Apartado II.- CONDICIONES GENERALES DE HORMIGONES Y MORTEROS

CSV: TrUgNtMvXiz558goYsBL0g2 Puede usar este código para verificar el documento en <http://repositorio.coaat.es>

Visado 20/03/2017
Nº Expediente 17_01973/20032017 - Pág. 27 de 34

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA

1. El Contratista deberá cuidar que la recepción de los materiales garantice los tipos, clases y categorías especificados en proyecto, y en su caso la existencia de documentos de idoneidad técnica y certificados de garantía. El almacenamiento deberá ser el adecuado para que garantice que las características del material no se verán alteradas.

2. Caso de existir diferentes tipos, clases ó categorías de materiales, deberán separarse para evitar confusión al uso. Igualmente los áridos deberán acopiarse de manera que no puedan mezclarse entre sí.

3. Los amasados de hormigón se efectuarán siempre en hormigón y por tiempo nunca inferior a un minuto, cuidando la dosificación especificada por el Director Facultativo.

4. En los hormigones suministrados premezclados por central se vigilará por el Constructor el tiempo desde salida de la central cumpliendo lo establecido a este respecto por el Director Facultativo, quedando totalmente prohibido la adición de agua en el recipiente de transporte ó en el curso de la manipulación.

5. El vertido de hormigón no se ejecutará en caída libre a altura superior a 1.50 metros, debiendo compactarse por vibrado, siempre que se emplee armado, debiendo evitar que toque las armaduras el vibrador.

6. El Director Facultativo indicará la plasticidad conveniente del hormigón, debiendo contar el Contratista en obra con cono de Abrams para controlar la misma.

7. Los morteros deberán confeccionarse en pasteras u otros elementos mecánicos que sean aprobados por el Aparejador ó Arquitecto Técnico, siendo el tiempo mínimo de batido de medio minuto.

8. La consistencia del mortero será tal que una bola de madera de cinco centímetros de diámetro colocada sobre una superficie plana del mismo, no produzca depresión mayor a un centímetro.

9. El constructor cuidará las limitaciones de empleo de hormigones y morteros en cuanto a temperaturas máximas y mínimas ambientales y en tiempo de lluvia, debiendo cumplir lo ordenado al efecto por el Director Facultativo.

10. Las barras de acero que se emplean en armaduras deberán ser del mismo tipo de acero, debiendo su colocación ajustarse a planos y a las órdenes del Director Facultativo. Se prohíben las soldaduras de las barras.

11. Los encofrados deberán apuntalarse cada metro como mínimo con puntales sanos sin empalmes y descansando sobre durmientes de madera, evitando vuelos. Los tiempos de desencofrado serán indicados por el Director Facultativo.

12. El tiempo de curado del hormigón y morteros será como mínimo de siete días debiendo regarse las superficies para mantenerlas húmedas permanentemente.

Apartado III.- CONDICIONES TECNICAS GENERALES DE LA CERRAJERIA Y CARPINTERIA DE ARMAR

1. En cerrajería se emplearán aceros laminados con el tipo de calidad especificado en proyecto, y teniendo en cuenta la utilización y tipo de fijación por soldadura ó roblonado, el Contratista deberá exigir a la recepción del material certificado de garantía del fabricante y lo exhibirá al Director Facultativo.

2. La ejecución se desarrollará basándose en los planos de taller que confeccionará el Constructor según los datos de proyecto. En éstos se definirán todos los elementos y disposición de ellos que conforman la estructura.

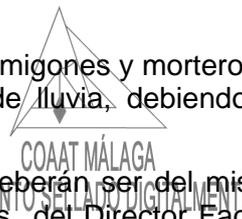
3. Las soldaduras se ejecutarán por operarios especializados, efectuándose los controles de calidad que procedan.

4. Las maderas a emplear en carpintería de armar tendrán la densidad adecuada a la resistencia a soportar y especificada en todo caso por el Director Facultativo. Serán de la



CSV: TrUGNMVxiz558goYSBLog2 Puede usar este código para verificar el documento en <http://repositorio.coaat.es>

Visado 20/03/2017
Nº Expediente 17_01973/20032017 - Pág. 28 de 34



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



escuadrías especificadas y secas. Las disposiciones de las fibras serán las más favorables en relación con los esfuerzos a soportar por cada pieza.

5. Las maderas a emplear en andamios ó medios auxiliares pueden haber sido utilizadas previamente, aunque deben someterse a controles que acrediten su resistencia. Los ensamblajes y uniones serán sometidos a la aprobación del Director Facultativo.



Apartado IV.- CONDICIONES TECNICAS GENERALES DE ALBAÑILERIA, DE CUBRIMIENTO Y CANTERIAS.

1. Los materiales a emplear cumplirán las especificaciones propias de los diferentes tipos de cada uno de ellos, debiendo vigilarse ésta a su recepción por el Constructor. En caso de elementos vistos ó de características especiales, se solicitará certificado de garantía del fabricante, si la procedencia no fuese natural.

2. La traba de fábricas de ladrillos se ejecutará con mortero según especificación y en todas las juntas que deberán quedar macizadas, rejuntadas y enrasadas y con ancho que fija el Director Facultativo.

3. Las fábricas deberán mantenerse húmedas durante cuarenta y ocho horas siguientes a su ejecución en tiempo seco y caluroso, y protegerse de heladas con plásticos si fuera menester.

4. Se prohíbe la ejecución de rozas horizontales en muros resistentes y en tabiques sin la autorización del Aparejador ó Arquitecto Técnico.

5. Las fábricas de ladrillo que insertan en elementos horizontales sometidos a carga, y siempre que aquéllos no tengan función resistente, se rematarán en la última hilada con yeso.

6. Las instalaciones empotradas en fábricas, se tomarán siempre con mortero de cemento.

7. El recibido de elementos en las fábricas tales como cercos guardavivos y otros deberán estar protegidos previamente a su colocación con aceites ó protecciones adecuadas que apruebe el Director Facultativo.

8. El material de recubrimiento en cubiertas, además de los controles de percepción de obra, deberán comprobarse a su colocación que conservan su estado sin fracturas, cortes u otros que supongan merma en su función protectora.

9. Los elementos impermeabilizantes en láminas, deberán protegerse inmediatamente después de su colocación caso que su uso sea no visto.

10. Las piedras naturales utilizadas en aplacado o solerías deberán ser fijados con la especificaciones indicadas en proyecto y a efectos de mejor identificación, con la aprobación previa de muestras del material a emplear, una de las cuales será tal como la suministrará y otra con el acabado de pulimento exigido. Deberá fijarse el espesor de cada elemento.

Apartado V.- CONDICIONES TECNICAS GENERALES DE LAS INSTALACIONES

V.1.- DESAGUES, SANEAMIENTO.

1. Las redes enterradas en terreno se apoyarán sobre hormigón en seco, asentadas, y relleno de hormigón hasta el eje. Las arquetas se enfoscarán y bruñirán, cuidando las juntas de unión según especificaciones e instrucciones del Director Facultativo.

2. Las redes sobre piso de obra se protegerán con morteros ó elementos provisionales que impidan su aplastamiento ó deterioro durante la ejecución. Deberán quedar completamente fijadas las redes empotradas antes de taparlas con revestimientos.

Puede usar este código para verificar el documento en <http://repositorio.coaat.es>
 CSV: TrmUGNtMvXiz556goYSBLog2

Visado 20/03/2017
 Nº Expediente 17_01973/20032017 - Pág. 29 de 34

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TECNICOS DE MÁLAGA



3. El trabado de las redes deberá conseguir las pendientes reseñadas en proyecto para su evacuación por gravedad, no admitiéndose cambios de dirección si no es a través de entronque con arquetas de registro. En las redes exteriores se cuidará de la posible existencia de raíces de árboles.

4. Los pasos por elementos resistentes deberán efectuarse de manera transversal y con pasatubos y holgura suficiente que evite su fractura en caso de asiento.

5. Los aparatos sanitarios tendrán sifones individuales o se agruparán en bote sifónico, situado a no más de 50 cm. Del maguetón de inodoro o bajante. No se admitirá que un mismo aparato tenga dos sifones.

6. Cuando se produzca una desviación mayor a 45º del recorrido vertical de una bajante, no se permitirá el injerto de desagües en los 60 cm Anteriores y posteriores a la desviación.

V.2.- FONTANERIA.

1. Las redes de fontanería deberán garantizar el caudal que corresponda a cada uno de los aparatos instalados, para lo que se realizarán las pruebas necesarias, teniendo en cuenta la demanda simultánea.

2. Las redes sobre piso se protegerán con morteros ó elementos provisionales que impidan su aplastamiento ó deterioro durante la ejecución de la obra. Deberán quedar completamente fijadas las redes empotradas antes de taparlas con revestimientos,

3. En los recorridos horizontales sobre paramentos verticales, las redes de distintas instalaciones se dispondrán según especificaciones y directrices del Director Facultativo, y en todo caso las redes de agua se dispondrán en la cota inferior.

4. Las pruebas de presión se realizarán como mínimo a 1,5 veces la presión de servicio prevista.

V.3.- ELECTRICIDAD.

1. La instalación eléctrica responderá al esquema unifilar reflejado en planos con los circuitos independientes que se especifican. Estarán protegidos por interruptores magnetotérmicos instalados en cuadro y de la intensidad nominal apropiada al uso del circuito según el R.E.B.T.

2. Los conductores se instalarán bajo tubo y a 2,5 metros de altura, recibiendo como mortero de cemento. Los empalmes se realizarán siempre en las cajas de registro mediante fichas.

3. Los tubos empotrados se dispondrán con guía de alambre y con curvaturas que permitan el posterior alojamiento de los conductores, una vez enlucido el paramento.

4. Los conductores eléctricos quedarán identificados por los colores que se especifican en el R.E.B.T., según sean fase, neutro ó protección.

5. La red de puesta a tierra conectará todas las tomas de corriente, centralizándose en una arqueta registrable y en permanente estado de humedad.

Apartado VI.- CONDICIONES TECNICAS GENERALES DE CERRAJERIA T CARPINTERIA DE TALLER.

1. El acopio de la carpintería deberá realizarse verticalmente y con las hojas cerradas. Previamente a su colocación en obra, deberá protegerse con pintura de imprimación adecuada a cada tipo de material empleado.



CSV: TrUGNtMvXiz58goYSBLog2 Puede usar este código para verificar el documento en <http://repositorio.coaat.es>

Visado 20/03/2017
NºExpediente 17_01973/20032017 - Pág. 30 de 34



COLEGIO OFICIAL DE AFAREJADORES Y ARQUITECTOS TECNICOS DE MALAGA



2. Los cercos de puertas deben protegerse hasta 1,00 metro de altura para evitar desperfectos por paso de materiales, útiles y herramientas.

3. Los huecos exteriores deberán sellarse contra paso de humedades en todo el contorno y en la unión con el cerramiento. La parte inferior del cerco deberá disponer de boteaguas y/o desagües suficientes que eviten filtraciones.

4. Los herrajes deberán disponer de anclajes cada 2,5

5. metros y asegurar en éstos la estanqueidad.



Apartado VII.- CONDICIONES TECNICAS GENERALES DE REVESTIMIENTOS Y ACABADOS.

1. Las baldosas, losetas y piezas de pavimentos ó paramentos deberán ser definidas en cuanto a características físicas y de resistencia, adecuadas al uso que deban soportar. Especialmente deben tener uniformidad de dimensiones y color.

2. Los materiales que se utilicen para su adherencia ó fijación serán los adecuados a la característica del elemento de revestimiento.

3. Deberán especificarse las operaciones necesarias a realizar en obra sobre el material colocado previo a su utilización por el usuario de la edificación.

4. Los revestidos en la última planta y anterior cubierta deberán realizarse cuando estuviera organizada la evacuación de agua de aquella.

CONDICIONES FACULTATIVAS

1. Al Aparejador ó Arquitecto Técnico deberá ser previamente notificado el comienzo de las obras, a fin de iniciar la asistencia de la misma y las visitas necesarias. A tal fin, el Contratista se obliga previamente a la designación del Constructor que estará al frente de la obra.

2. El Contratista habilitará un lugar adecuado en la misma obra, donde dispondrá de :

2.1. Proyecto completo de la obra a ejecutar.

2.2. Contrato suscrito entre Promotor y Contratista.

2.3. Fotocopias de licencia municipal de obra, de apertura en su caso, de ocupación de vía pública, de guindolas ó andamios, y otras que fuesen necesarias.

2.4. Estudio de Seguridad, Plan de Seguridad y libro de Incidencias, si fuera de aplicación el R.D. 1627/97.

2.5. Libro de Órdenes y Visitas expedido por el Colegio Oficial de Aparejadores Arquitectos Técnicos.

2.6. Croquis, detalles y documentación que vaya siendo aprobada por el director Facultativo durante el transcurso de la obra, además de la documentación que vaya siendo solicitada por éste, tales como ensayos, documentos de idoneidad, fichas técnicas, muestras, etc.

2.7. Los que además se señalen en el Contrato.

3. La fecha para el comienzo de obra no podrá exceder de los plazos que indique el Contrato.

Puede usar este código para verificar el documento en <http://repositorio.coaat.es>
 CSV: TrUGNtMvXiz558goYSBLog2

Visado 20/03/2017
 Nº Expediente 17_01973/20032017 - Pág. 31 de 34

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



4. Los materiales y aparatos a emplear en la obra, serán inexcusablemente los especificados en el presente proyecto, debiendo someterse al Director Facultativo cualquier alteración sea cual sea la causa que pudiera motivarlo.

5. El Contratista está obligado a realizar análisis y ensayos de materiales e instalaciones cuyo alcance y cargo del gasto, definirá el Contrato de Ejecución de obras caso de ser distinto especificado del 1%.

6. Las recepciones provisionales y definitivas, así como el período de garantía, se regularán en el Contrato.

7. Las obras a ejecutar estarán amparadas por la Licencia de obras a tramitar, siendo por tanto de exclusiva responsabilidad del Promotor las modificaciones que introduzca el mencionado proyecto tras haber sido emitido el Certificado Final de obras. Dicha observación deberá comunicarle el Promotor al usuario de la obra terminada.

8. Las interrupciones en el ritmo de ejecución por cualquier tiempo de incidencia deberán ser notificadas al Director Facultativo, detallando la causa que lo motiva.

9. Si el Director Facultativo detectase retrasos que a su juicio afectaran al plazo de ejecución acordado, podrá ordenar el incremento o sustitución de cualquier elemento de la organización del Contratista al servicio de la obra, tanto relativo a medios humanos como de maquinaria, medios auxiliares u otros necesarios.

10. Los materiales inapropiados rechazados en su caso por el Director Facultativo serán retirados de inmediato de la obra, y en las obras ya ejecutadas demolidas caso de incumplimiento de calidad o especificaciones del proyecto. En el caso que aun con la falta de calidad exigida, el Director Facultativo juzgue conveniente su conservación, deberá regularse en el Contrato la penalización a imponer al Contratista por no ajustarse a lo convenido.

11. La interpretación técnica del proyecto corresponde al Director Facultativo.

CONDICIONES ECONÓMICAS

1. La obra contratada incluye todas las descritas en el presente proyecto, siendo a cuenta del Contratista todos los materiales incluyendo su transporte y manipulación en obra; mano de obra que interviene en la ejecución y sus cargas sociales, medios auxiliares, herramientas y elementos de seguridad necesarios; mano de obra indirecta, instalaciones auxiliares y de higiene, siempre que no figuren valoradas aparte, costes de organización y estructura del Contratista; consumo de electricidad y agua y cuantos sean necesarios para la ejecución de la totalidad de las obras.

Caso de que parte de los materiales ó instalaciones sean aportados por el Promotor deberá indicarse en Contrato.

2. En el Contrato deberá indicarse el porcentaje a percibir por el Contratista en concepto de gastos generales y beneficios, así como su inclusión o no en los precios ofertados.

3. Caso de realizarse unidades de obra no previstas en el proyecto, se actuará según lo prevenido en Contrato y, en su defecto por lo indicado en el Pliego General de Condiciones. Igualmente se regulará la certificación y abono de trabajos.

4. En el caso de que la obra se contratase por valoración de unidades de obra realmente ejecutadas, el Contratista se atenderá a los criterios de medición establecidos en el proyecto.

5. El abono de acopios y su porcentaje si procediese, se regulará en las estipulaciones del Contrato.

6. Caso de realizarse alguna parte de la obra por Administración, éstas deberán autorizarse previamente por la propiedad y por el Arquitecto Técnico ó Aparejador director de la obra, estableciéndose en dicha autorización los controles y normas a seguir, Sí por el Director Facultativo se demostrase rendimientos inferiores a lo establecido en el Convenio Provincial de la Construcción.



Visado 20/03/2017
Nº Expediente 17_01973/20032017 - Pág. 32 de 34

COLECCIÓN DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA

7. Los gastos de copias de toda clase de documentos del proyecto que precise el Contratista, tanto para presentar su oferta como adicionalmente precise durante la ejecución sobre el ejemplar facilitado gratuitamente al comienzo de la obra, serán de su cuenta.

8. La colocación de anuncios o vallas publicitarias en la obra, deberán ser autorizadas convenidas previamente con el Promotor.

9. El Contratista se proveerá de los oportunos permisos municipales por ocupación de vía pública para descarga de materiales u otros, señalizaciones y pasarelas de seguridad en la vía pública, autorizaciones para andamios y cuantos otros sean necesarios, siendo a su cargo los arbitrios que fuese preciso liquidar.

10. El Contratista será responsable de los daños y perjuicios que ocasionen en las propiedades vecinas, siendo a su cargo las reparaciones necesarias para dejarlas en el estado en que se encontraban. Asimismo será responsable de los daños personales que se ocasionen a los viandantes ó terceros. Se regulará en Contrato la existencia y tipo de seguro a suscribir.

11. El Contratista no deberá efectuar gastos que supongan incremento sobre las previsiones económicas contempladas en el Proyecto, por lo que notificará previamente al Director Facultativo cualquier contingencia a fin de que éste resuelva lo procedente.

12. Caso de que sea preciso redactar precios de unidades nuevas de obra, se descompondrán éstos contradictoriamente antes de ejecutar la unidad correspondiente, regulándose en Contrato el procedimiento a seguir.

13. Cuando fuese preciso valorar obras incompletas como consecuencia de rescisión o cualquier otra causa, el Director Facultativo descompondrá el precio de la unidad total y descompondrá el que sea de aplicación a la unidad parcialmente ejecutada.

Los criterios y procedimientos a seguir se regularán en Contrato.

14. El Contrato regulará las causas de rescisión y las penalizaciones o premios así como las causas que originan estos.

CONDICIONES LEGALES

COAAT MÁLAGA
DOCUMENTO SELLADO DIGITALMENTE

1. El Contrato se formalizará mediante Documento Privado ó Público, según convengan las partes. Promotor y Contratista, y en él se especificarán las particularidades que convengan a ambos. El Contratista y el Promotor, previamente firmarán el presente pliego, obligándose a su cumplimiento, siendo nulas las cláusulas que se opongan ó anulen disposiciones del mismo.

2. El Director Facultativo deberá tener conocimiento previo del Contrato a fin de poder proponer estipulaciones que lo clarifiquen ó lo amplíen a efectos de su mejor fin. Una vez firmado por las partes, el Promotor facilitará una copia a fin de ejercer las funciones que le sean encomendadas.

3. También antes de suscribir el Contrato de ejecución, el Promotor notificará al Director Facultativo, el Contratista con el que le conviene contratar, a fin de que evalúe informe sobre su idoneidad previa la aportación de informes y garantías que juzgue convenientes.

4. El Contrato deberá definir los puntos que se citan en el presente pliego, que deben de figurar en el Contrato, debiendo desarrollar con la suficiente precisión y claridad que eviten disputas innecesarias durante la ejecución. El Contratista está obligado a presentar mensualmente el Promotor y durante el transcurso de la obra, justificantes de haber abonado los Seguros Sociales del personal adscrito a la obra.

5. El Contratista está obligado a responder por sí mediante garantías suficientes ó por medio de compañía de seguros de los posibles siniestros que se pudieran producir y de los daños físicos y materiales contra propios, colindantes ó terceros.

6. El Contratista se obliga a exigir el cumplimiento de los preceptuados el presente pliego y en el Contrato, a los subcontratistas e instaladores que intervengan en la obra, dándoles conocimiento de lo contenido en los mismos.



CSV: TrUGNtMvXiz58goYSBLog2 Puede usar este código para verificar el documento en <http://repositorio.coaat.es>

Visado 20/03/2017
NºExpediente 17_01973/20032017 - Pág. 33 de 34

COLECCION OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS DE MÁLAGA



7. El presente Proyecto quedará incorporado al Contrato como parte integrante del mismo.

8. Para todo lo no previsto en el presente pliego de Condiciones ó en el Proyecto del que forma parte, así como en el Contrato de Ejecución, se estará a lo dispuesto en el Pliego de Condiciones de la Edificación.



Málaga, marzo de 2017

El Arquitecto Técnico

Fdo: Pablo Pastor Vega



CSV: TrmUGNtMvXiz58goYSBLog2 Puede usar este código para verificar el documento en <http://repositorio.coaat.es>

Visado 20/03/2017
NºExpediente 17_01973/20032017 - Pág. 34 de 34

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA

