

OBJETO

Es objeto del Presente Proyecto definir las actuaciones a contemplar en el mencionado Edificio, dentro del marco del Programa de Adecuación y Conservación de Fachadas, Cubiertas y Medianeras (orden del 16 de Febrero de 1999 de la Conserjería de Política Territorial y Obras Publicas de la Comunidad Autónoma de Murcia, de bases reguladoras de concesión de subvenciones a corporaciones locales para determinadas actuaciones arquitectónicas y urbanísticas de la Región de Murcia.)

Las actuaciones comprenden la rehabilitación - restauración de las 3 fachadas del edificio y el conjunto de cubierta y lucernario, estos últimos en un estado de ruina parcial .

Este Proyecto comprende todas las obras necesarias para el logro de los fines propuestos, de acuerdo con el artículo 125 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Publicas (R.D. 1098/2001), teniendo como particularidad la recuperación de todos aquellos elementos de fachadas y cubiertas primigenios y cuya recuperación se describe en la Memoria tomando de base los testimonios fotográficos que se han podido recabar.

ARQUITECTO REDACTOR

Este Proyecto ha sido redactado por Antonio Martínez de la Casa Pulido, Arquitecto colegiado en el COAM con el número 15.158. En el mismo ha participado Reinaldo Sotolongo Lorente, Ingeniero Químico colegiado en el CQM con el número 1435, que ha aportado su conocimiento sobre materiales aplicado en restauración y rehabilitación. Manuel Lloret nos ha proporcionado el material fotográfico tan valioso como necesario para un Proyecto de estas características. Lorenzo Hernández Pallares nos ha dejado participar de su vasto conocimiento de las disyuntivas, historias y detalles de la ciudad en relación al edificio, así como de su génesis. Lorenzo Martínez y Antonio Mateo Bosch han creado y dado forma a los documentos que lo componen.

Para la elaboración de este Proyecto ha sido vital la paciencia y comprensión de Diego Martínez López, responsable de su gestión económica.

1. SITUACION

El casino se encuentra en la Calle Coronel Pareja, nº 2 de la Ciudad de Águilas, Murcia. Su ubicación en las inmediaciones del puerto lo convierte en uno de los pocos ejemplos aún existentes de casinos playeros en Murcia, que se utilizaban principalmente para el ocio de los veraneantes, que allí tenían fijada su residencia.



Fuente de imagen: Google Earth

2. HISTORIA

Evolución histórica

Cuando se conforma la Sociedad de Amigos, que tomó el nombre de Casino, en 1876, ya contaba con 152 socios. Sin embargo, el edificio actual hoy en día no se empieza a construir hasta 1894 en una explanada del muelle.

El diario *El Liberal* ya elogiaba a finales del siglo XIX el interés por el edificio del Casino, que se convertiría en un aliciente más para el turismo, aliviando en cierto modo la penuria económica local.

Lentamente el Casino de Águilas se convierte en un centro de reunión y en el promotor de fiestas y bailes en la ciudad, realizándose también festivales al aire libre en una plaza próxima, que estaba cercada por una verja modernista.

Además de la sociedad burguesa local, en su mayoría procedente de Lorca y que se dedicaba principalmente a la actividad minera en la zona, el Casino de Águilas fue visitado por los ingleses establecidos en la ciudad. Éstos eran empleados y técnicos de las compañías de capital británico que explotaban el mineral en la localidad, teniendo en cuenta que allí se encontraba el embarcadero de El Hornillo, desde donde se exportaba el mineral a Inglaterra procedente de Lorca, Almería o Granada. Aunque sus costumbres de tomar el té a las cinco y sus partidas de bridge los aislaba del resto de los socios.

En plena Guerra Civil, el Frente Popular expropia el Casino, convirtiéndolo en Casa del Pueblo. Tras la guerra, el General Franco prohíbe los casinos, así que éste comienza a denominarse Liceo.

En los años 60 y 70 se inicia el declive del Casino como centro cultural, y cuando estaba a punto de convertirse en un edificio irrecuperable, surgió un grupo de comerciantes, que decidieron recuperar el edificio y habilitarlo para asambleas y diferentes actos culturales.

La actividad más destacada en el Casino de Águilas, ha sido la recuperación de los bailes de carnaval y piñata tan tradicionales en Águilas. Una celebración que en su origen era muy elitista, ya que sólo podían acudir los socios, aunque posteriormente se permitiría el acceso a personas que no estuvieran vinculadas con la sociedad del casino. Esta celebración se convirtió durante la dictadura franquista en el último baluarte del carnaval nocturno.

Uno de los personajes ilustres destacados en la historia del Casino de Águilas fue su primer presidente Don Idelfonso Jiménez Cano, padre de D. Máximo, secretario del Ayuntamiento y promotor de la obra.

Otros socios importantes fueron: Francisco Álvarez Moreno, jefe de la Milicia Nacional Aguilense; Enrique Parra Osorio, alcalde de gran prestigio o el actor aguilense Francisco Rabal.

El programa decorativo del Casino de Águilas se planteó como evocación de los valores burgueses de la época, ya que el edificio estaba dirigido a los veraneantes, en particular a la alta sociedad lorquina, que hizo de Águilas su destino habitual.

Del edificio sobresalen la escalera y el patio de luces, ambos con lienzos realizados en 1905 por el totanero José Sánchez Carlos.

En el lienzo existente sobre la escalera aparece representado un jinete que porta una antorcha y que es conducido por una figura femenina portadora de una lira, mientras

que, por otro lado, un hombre cae con una serpiente enroscada sobre su pie. Según el libro de Jorge Aragonese (citado en las fuentes) sobre pintura decorativa en Murcia, son las alegorías de los triunfos del bien sobre el mal, la luz sobre las tinieblas o la verdad sobre la mentira.



Casino Águilas- Pintura decorativa del Salón de Baile

En el patio se encuentran varias pinturas encastradas con molduras realizadas en escayola; una matrona, que por sus atributos ha sido interpretada como la sabiduría, la agricultura, diferentes elementos representativos como alegorías de la guerra y el arte, dos mujeres trabajadoras interpretadas como el hogar y por último, una alegoría de Murcia representada por la Caridad.

En cuanto a las pinturas del Salón de Baile, que representaban unos bucólicos paisajes, fueron desprendidas de su emplazamiento hacia 1930.

Desde finales del siglo XIX las pinturas alegóricas se utilizaron para decorar algunos de los principales edificios de las ciudades, aportando además cierta nobleza al inmueble, por lo que es muy frecuente que nos encontremos casinos de esta época con este tipo de decoración.

La actuación contenida en el presente Proyecto no se puede desvincular de la evolución morfológica que ha sufrido el edificio. Por ello en la Memoria se describen todas aquellas operaciones necesarias para **devolver el edificio a las condiciones formales con las que fue concebido en 1894-1895** por el arquitecto Emiliano de la Cruz y construido por el contratista de obra local José Pérez Sánchez. En aquellos años la industria y los quehaceres de los habitantes se dividían entre la industria mineral (en coordinación con los ingleses) y las labores del esparto.

Se trata de un edificio de planta cuadrada, que se encuentra organizado en torno a un patio de luces cubierto con una estructura metálica (lucernario).

Proyectado con dos plantas y un semisótano, se convertía en un edificio de gran nobleza y sencillez decorativa, que destacaba con respecto a las dimensiones arquitectónicas de otros edificios existentes en la ciudad.

El primer documento gráfico que poseemos data del año de su construcción (1894)

1894

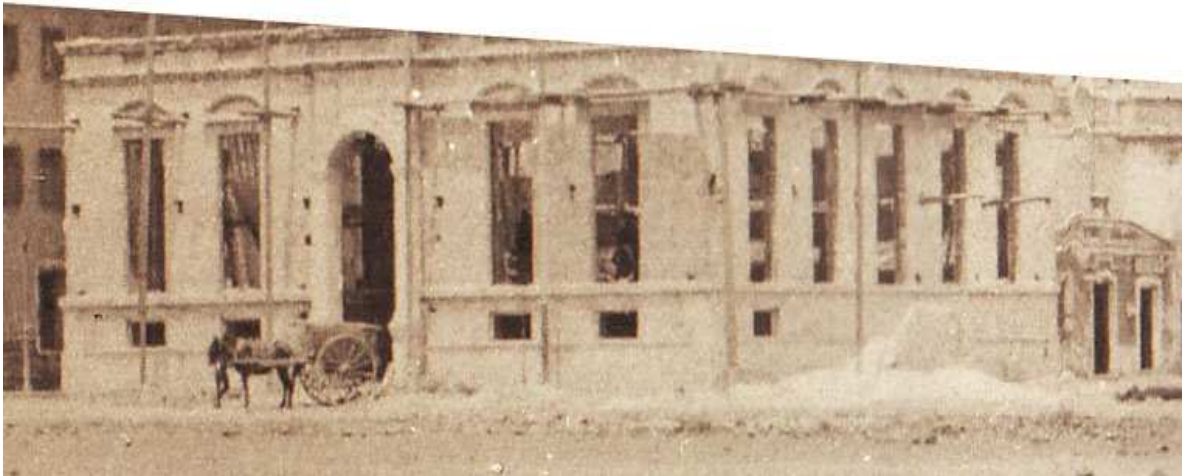


Imagen de la construcción del edificio 1894.

En la imagen se observa la construcción del edificio en su estado de cerramiento hasta la planta 1ª. Se pueden apreciar el único vano inicial del semisótano en la fachada Este, paño en el que hoy se abren en total 4 huecos que arrojan luces y ventilación al bar ubicado a ese nivel: "*La Bodeguilla*".

Los vanos del semisótano han experimentado una alteración dimensional, para dar las condiciones de ventilación e iluminación mencionadas anteriormente y por este mismo motivo, no se considera viable devolverlas a las dimensiones originales.

Es muy interesante la tonalidad originaria de la piedra del zócalo y de la puerta de acceso, muy similar a la de la fábrica de ladrillo.

La imagen muestra el sistema de andamiaje de la época, en el que troncos de madera se clavaban en los muros formando la base de una estructura reticular construida también en madera. En las imágenes siguientes se observa que la planta primera constaba de los arcos adintelados que hoy día se observan solo en los laterales y que este proyecto en su ambición de devolver al edificio su esencia, recupera.

1900

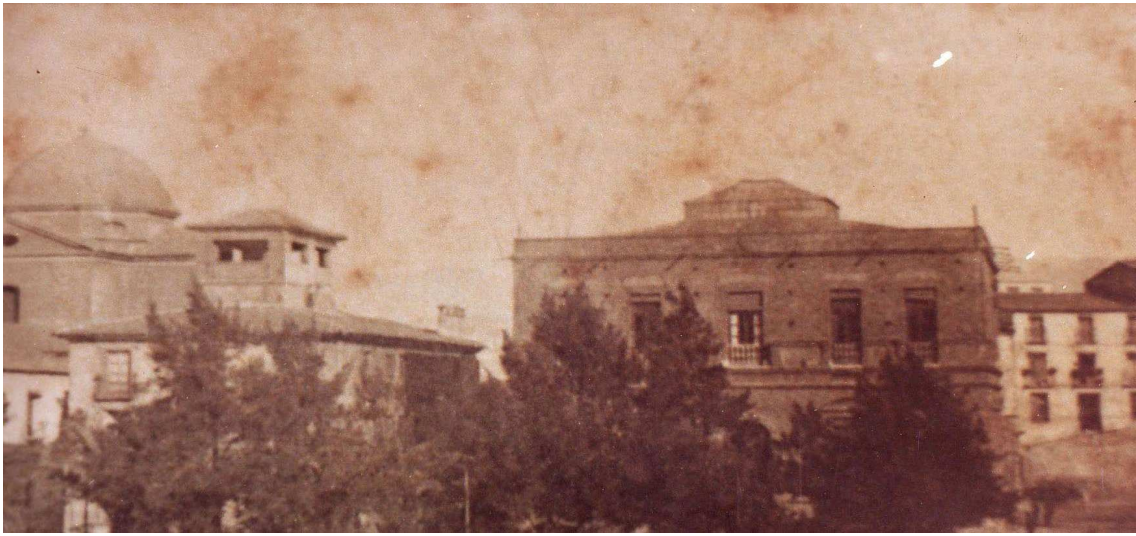
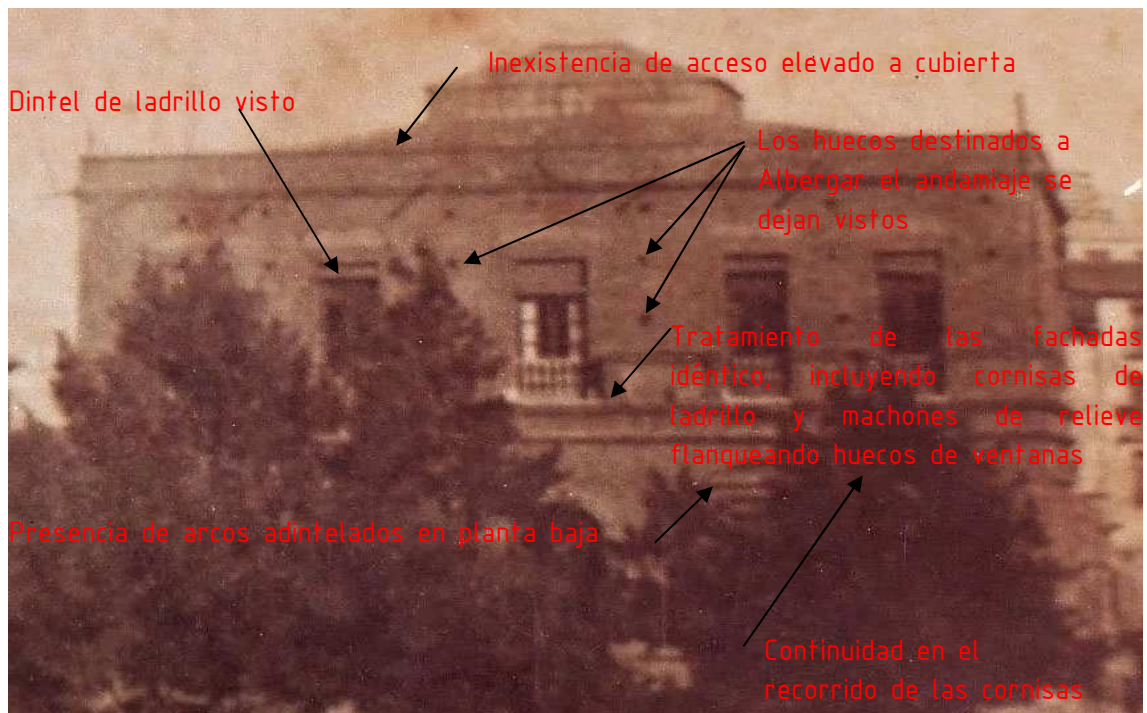


Imagen de edificio una vez terminado



Detalle de la imagen hacia 1900

La imagen hacia el año 1900, muestra el aspecto originario del edificio. Una comparativa entre el antes y el después permite detectar las variaciones sufridas principalmente en la fachada Sur, donde se ha perdido el recorrido original de cornisas e impostas. Un detalle mejor de estos elementos perdidos puede ser apreciado en la imagen de 1905. Es objeto del presente Proyecto la recuperación de los detalles decorativos actualmente ausentes en la fachada sur, devolviendo al edificio una imagen cercana a la que los creadores del edificio concibieron en su día.

Por otra parte, es evidente que **el edificio presentaba originariamente la fábrica de ladrillo sin revestir, o al menos así fue durante sus primeras décadas de vida.** El aparejo originario es tipo inglés, con junta ligeramente retundida, o más bien matada

superior, según la tradición constructiva de la época y actualmente vigente en estructuras de fábrica de ladrillo vista, gracias a la estanqueidad al agua que exhibe y aporta al cerramiento. Además, la sombra horizontal que se forma en el tendel debido a la incidencia de luz tangencial sobre las fachadas, define visualmente las hiladas de ladrillo del cerramiento, atenuando su natural irregularidad debido a la técnica tradicional con la que fueron conformados en origen.

En el testimonio fotográfico se detalla la carpintería en su color original (pino rojo canadiense) posiblemente tratada con barnices para madera de la época. Se observa también la presencia de persianas enrollables. No existe ninguna de las molduras ornamentales que figuran a día de hoy en la fachada principal (fachada sur). En la primera imagen es visible la rotundidad cromática del edificio sobre su entorno, el ladrillo utilizado es de una tierra sombra intensa.

1902

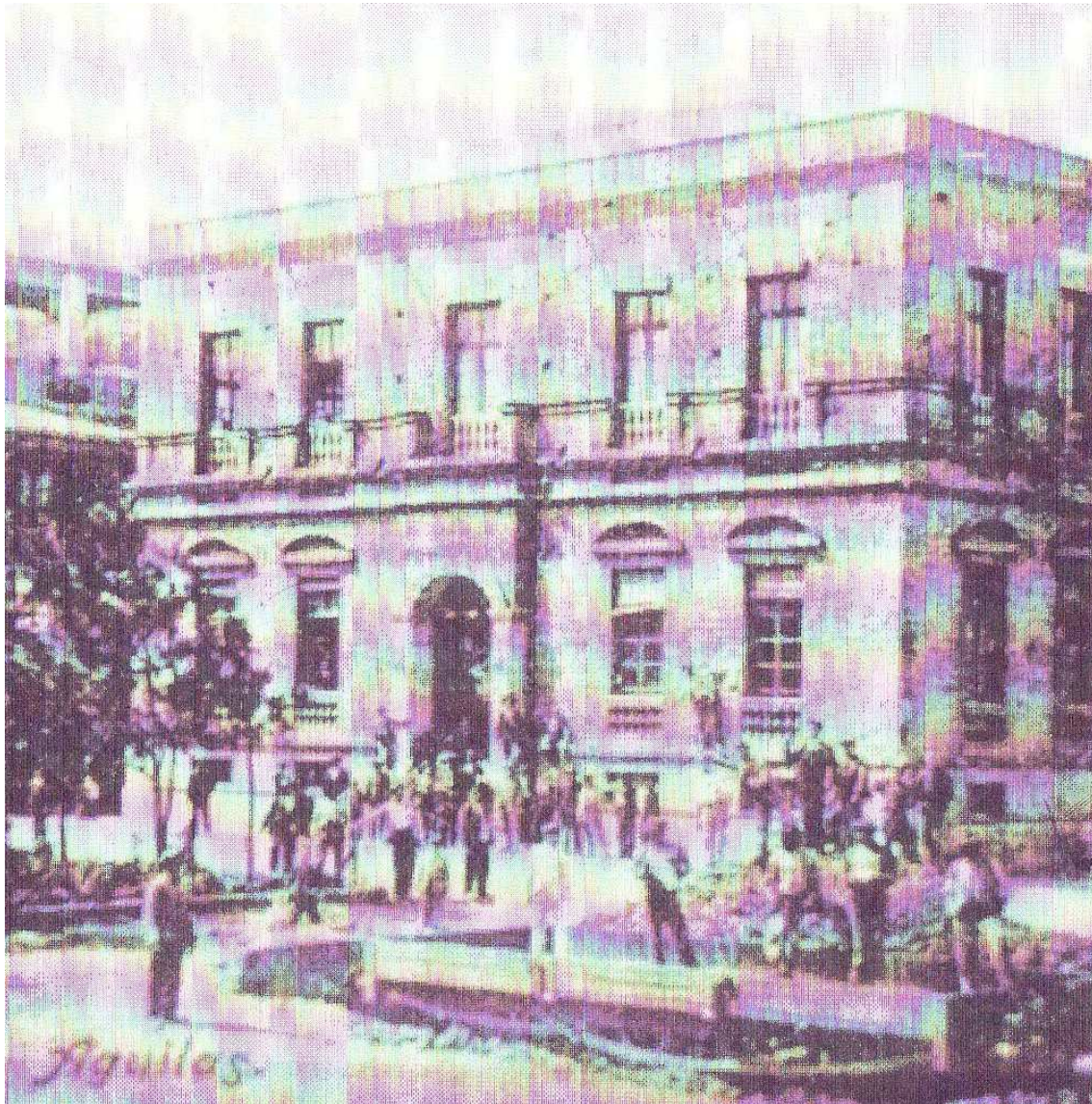


Imagen del edificio tomada desde un barco pesquero.

El interés de la imagen tomada desde un barco en 1902 radica en la apreciación del entorno inmediato del edificio en la época de su construcción. Se conoce que el casino se construyó sobre una roca, poco antes enclavada en la propia playa.

Los terrenos circundantes al edificio fueron recuperados al mar conformando con el paso de los años las calles y el puerto que actualmente se aprecian en el litoral. La roca sobre la que se levanta el edificio fue excavada parcialmente, razón por la que la planta semisótano no se extiende por la totalidad de la ocupación en planta del inmueble.

1905



La imagen de 1905 muestra la apariencia del edificio aproximadamente 10 años después de su construcción. Mantiene los huecos del andamiaje y las mismas características que las imágenes tomadas en fechas anteriores.

El edificio no había sufrido en esta época deterioros o transformaciones. Se observa cómo se está llevando a cabo la urbanización del entorno inmediato del Casino; incluso, en primer plano se observa una cuadrilla de hombres apisonando la base de una futura estructura o solado dentro de un encofrado de madera.

1935



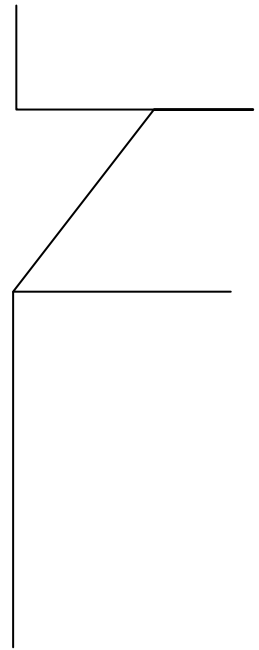
La imagen panorámica de 1935, y el detalle del edificio, muestran la apariencia del casino antes de la Guerra Civil. Se había practicado aparentemente una primera intervención restauradora de la cubierta del lucernario y sobre la fábrica de ladrillos se detecta la aplicación de un tratamiento con lechada de cal (como igualador cromático o como consolidante).

Actualmente, y bajo las capas de revestimiento aplicadas en fechas posteriores, se detectan restos de esta capa de lechada de cal aplicada hacia 1935 en todos los cerramientos de fachada.

Restos de la lechada de cal aplicada entorno a 1935



Mortero de junta



Esquema1.
retundido original
del mortero de
agarre de la
fábrica

En la imagen anterior se muestra no sólo los restos de la lechada de cal aplicada (1ª reparación de las fachadas), sino también la morfología del mortero de junta, constituido por una argamasa básica de cal aérea y arena de rambla, quizás de procedencia local y similar a la encontrada en otras construcciones antiguas de la ciudad de Águilas.

El mortero presenta restos de filitas y esquistos o pizarra, que unidos al resto de partículas gruesas, le dan una apariencia más bien tosca. También se detectan caliches debidos a un apagado tradicional y local de la cal empleada como conglomerante del mortero. El predominio de partículas gruesas del árido utilizado ha garantizado la perfecta estabilidad dimensional del mortero, y el hecho de que no se detecten fisuras en su estructura o separación en la inter-fase de unión entre el mortero y los ladrillos cerámicos.

Década 1940



La Guerra Civil deja a su paso deterioros graves en la fábrica de ladrillo, más concretamente en los dinteles abovedados de la fachada Sur y partes de la balaustrada en su paño central. El deterioro de los ladrillos se debió básicamente al impacto de metralla o artillería. Todo lo anterior condujo a la primera restauración de envergadura del edificio introduciéndose cambios significativos en la morfología de sus fachadas. Todas ellas fueron revestidas con mortero de cal o morteros de cal - cemento (bastardos), aplicados en dos capas (regularización y revoco) con acabado fratasado fino. Los elementos parietales (dinteles, cornisas y molduras sobre huecos), fueron también revestidos con mortero.

Debido a los criterios seguidos durante esta intervención se logró una fachada descontextualizada carente del ornato con el que fue concebida, y por tanto descarnada. El estado de basicidad y mono-cromatismo resultante es compensado por la implantación de elementos ornamentales nuevos, siguiendo argumentos decorativos propios del momento:

- Las jambas de ventanas se recrecen, tapando los dinteles originales, bien abovedados al exterior, bien embebidos en el muro.
- Se recrecen las esquinas de la fachada Sur, con un cajeadado que evoca una construcción de sillares, trastornando la esencia constructiva del edificio (fabrica de ladrillo)
- Se repara la cubierta con chapas de fibro-cemento.
- Se construye el actual cobertizo de acceso a cubierta (anteriormente solo existía una escotilla).
- La carpintería, en continuidad al acabado, se pinta en blanco.
- Se moldea los actuales ornatos de cemento, a la "moda" de la época, surgiendo de esa forma el nombre de "casino" con tipografía propia de los años 40, así como los remates inferiores de balcones.
- Se produce el cambio dimensional de huecos de la planta semisótano.

Década 1950-1960





La sucesión de imágenes de los años 50 y 60 del pasado siglo muestran una estabilidad en cuanto a reformas exteriores se refiere. Quizás se realizaron intervenciones puntuales incluyendo el repintado de las fachadas mantenido en color blanco.

Cabe destacar, en relación con el comentario anterior, el deterioro que sufre el edificio en cuestión de 20 años (desde 1940 hasta los años de la década de 1960), observando como la pintura aplicada como acabado aparecía desprendida y el revestimiento de las partes altas se presentaba parcialmente deteriorado.

La causa de este colapso en el tiempo de vida útil de los revestimientos aplicados se recoge en el apartado 3.1

1993-2009



La rehabilitación de 1983 comprendió la reparación parcial de los revestimientos de fachada y aplicación de una capa de pintura plástica de color blanco en todas las fachadas. La cubierta no fue intervenida, salvo aquellas reparaciones puntuales dirigidas a garantizar su estanqueidad al agua de lluvias (sellado de grietas, fisuras,...).

4. SITUACION ACTUAL

4.1. Situación actual como herencia de las rehabilitaciones anteriores

La recopilación de la evolución constructiva del Casino, queda, esencialmente:

- 1984. Construcción
- 1935. Primer encalado
- 1938. Guerra Civil. Deterioro
- 1940-1950. Primera reforma de fachadas utilizando revestimientos de mortero (ya que las labores no fueron de restauración).
- 1970. Reforma y saneado con morteros básicamente de cemento
- 1993. Reparación de fachadas y pintura.

De todo lo expuesto anteriormente es evidenciable que existe un equilibrio del edificio desde que se construyó hasta la guerra civil, tiempo durante el que permaneció con la fábrica vista (mas concretamente hasta 1935, momento en el que se aplica una lechada de cal)

Desde la primera rehabilitación completa y en profundidad de fachadas en la década de los años 40, el edificio experimenta una ausencia de estabilidad constructiva en lo que a sus materiales de revestimiento se refiere, experimentando continuas necesidades de reforma o reparación.

La primera aplicación de revestimientos en las fachadas del edificio corresponde con la época en la que ya se había introducido el empleo de los morteros de cemento portland y bastardos en obras de albañilería.

Desde 1920 hasta 1930 los morteros de cemento encarecían las obras debido al alto precio del cemento, reservándose sólo para aquellas obras que lo podían costear y no fueron pocos los edificios de la época que tintaban de gris a los revocos de cal para aparentar el uso de morteros de cemento como material de acabado.

Hacia 1940 los morteros bastardos constituidos por una mezcla íntima de cemento y cal área eran el producto estrella en obras de albañilería, habían surgido en la década de 1930 sólo por criterios económicos, para ahorrar cemento. La cal se utilizaba sustituyendo entre un 5 y 20 por ciento del cemento dosificado en las mezclas de mortero; nada que ver con las dosificaciones de morteros bastardos que se comercializan o preparan actualmente.

Nos referimos a una época en la que ya estaba consolidada técnicamente la creencia de que un mortero con alto contenido de cemento presentaba buena durabilidad frente a la intemperie y con ello ofrecía buena protección a la estructura que recubría. A mayor resistencia mecánica, menor porosidad, mayor impermeabilidad al agua y mayor ciclo de vida útil.

Desgraciadamente los criterios de compatibilidad soporte – revestimiento no habían sido formulados aún; y la extrapolación de estos criterios de durabilidad a la ejecución de obras de restauración y rehabilitación de edificios antiguos, constituidos por materiales con una resistencia mecánica muy por debajo de la que podía exhibir un mortero de reparación, produjo daños irreversibles en buena parte del patrimonio edificado intervenido en esta época e incluso en aquellas restauradas entre 1970 y 1990.

Los problemas de incompatibilidad entre los materiales de reparación y los originales de una edificación antigua son mayores cuando se evidencian problemas de humedad debido a la filtración del agua de lluvia (desde cubierta o por los distintos encuentros de los elementos adosados a fachadas) y la penetración de agua por capilaridad desde el suelo.

La existencia de un revestimiento impermeable en fachadas, básicamente por su alto contenido en cemento, resulta una barrera capaz de impedir la transpiración del muro y su necesario secado, produciendo daños irreversibles al soporte. El problema es mayor si tenemos en cuenta que el empleo de cementos ordinarios, sin adiciones, es una fuente de sales solubles que acentúan los problemas debidos a la humedad mantenida en la estructura interior del edificio.

La patología de deterioro en estos casos no se manifiesta hasta que el debilitamiento del soporte revestido es tal que el mortero de reparación se desprende de él por cizallamiento.

La existencia de varios tipos de morteros en el arranque de los muros de fachada sobre el zócalo pétreo, los últimos de color gris más oscuro y mayor resistencia (más cemento por los criterios de durabilidad ya recogidos), es indicativo de las distintas reposiciones e intervenciones realizadas en épocas anteriores.

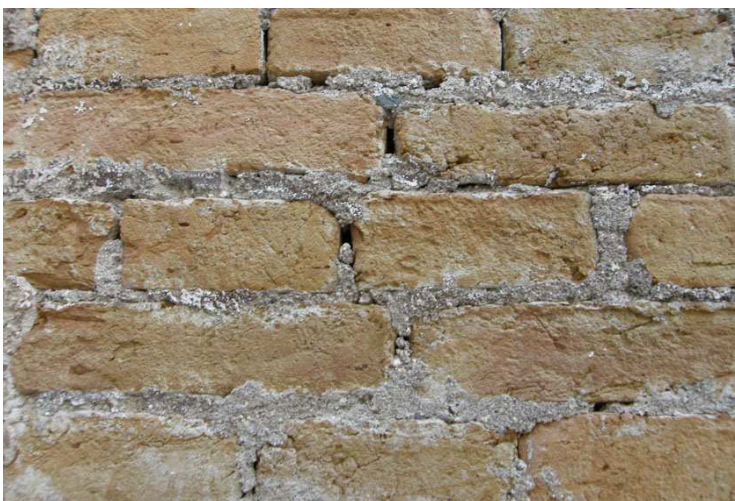
El uso de pinturas plásticas no traspirables puede haber acrecentado el deterioro de los materiales constitutivos de la fábrica. Su desprendimiento de la base por descamación es una consecuencia de su poca estabilidad frente a la intemperie (influencia de la radiación solar, choques térmicos,...) y su poca capacidad de transpiración, sobre todo en las zonas altas de fachada donde pueden conservarse morteros de reparación de épocas muy anteriores.

Es por todo ello que, dentro de las prevenciones del actual proyecto, se propone la eliminación de todos los revestimientos de mortero aplicados en fachadas, realizando todas aquellas actividades constructivas – con criterio de restauración – que permitan la recuperación de la apariencia original de las fachadas en fábrica de ladrillo vista, y en perfecta armonía con el resto de materiales constitutivos (carpintería de huecos, piedra natural en el cuerpo del pórtico, zonas específicas acabadas en estuco de mortero de cal, elemento de balaustrada en piedra artificial, ...).

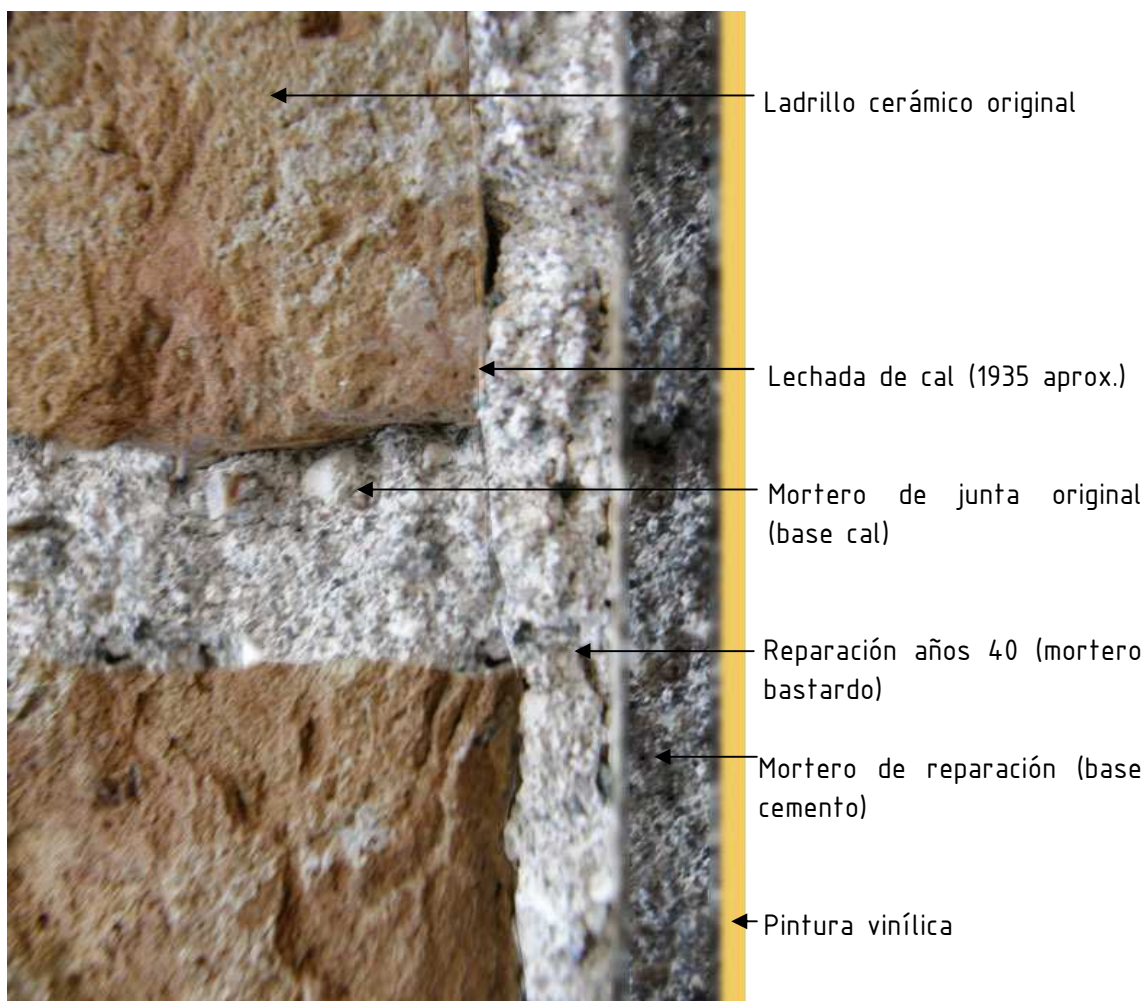
La visión de las fachadas restauradas tendrá dentro de su estilo ecléctico al ladrillo cerámico como material protagonista.

Se da cuenta de las lesiones y patologías de fachadas y cubiertas en los planos al efecto (Planos 2, 3 y 4)

4.2. Situación actual de Fachadas.



Resultado de la cata realizada en fachada oeste para la redacción del presente Proyecto



Sección de corte

En las fachadas, tal y como recoge en los plano 2, 3 y 4, se presenta un amplio espectro de patologías de deterioro, que serán descritas a continuación:

-Fisuras, grietas y desprendimientos puntuales de los revestimientos de mortero y pinturas de acabado.

-Humedades: Por filtración desde una cubierta maltrecha, huecos y encuentros en fachadas, por capilaridad desde el suelo, por rotura accidental de instalación de aire acondicionado; incluso, por el cúmulo de instalaciones foráneas colocadas indebidamente sobre impostas.

-Presencia de suciedad en todas sus categorías (por desaceleración de material de depósito, por arrastre, por incrustación,...).





4.3. Situación actual de cubierta

La actual cubierta, conformada por placa de fibrocemento (asbesto - cemento), y sobre la que consta una reparación posterior mediante material bituminoso, ha perdido la practica totalidad de su capacidad portante y garantía de estanqueidad de la envolvente del edificio. Se observan oquedades, roturas en las chapas y deterioro por rotura y desprendimiento del bituminoso de impermeabilización aplicado en una intervención anterior

La canalización perimetral presenta las mismas lesiones.

La unión de la canalización con las cánulas metálicas de desagüe se observa mal articulada habiéndose producido movimientos relativos entre ambos elementos.





4.4. Situación Actual del lucernario.

Si bien la estructura metálica es la original, o al menos no hay referencias de que hubiese sido sustituida antes de la guerra civil, su estado de conservación es prácticamente ruinoso. Las chapas onduladas colocadas sobre el lucernario son relativamente recientes, pero presentan un estado igualmente deteriorado. Puede existir peligro de su desprendimiento, o vuelo, en presencia de ráfagas fuertes de viento, razón que conlleva a tomar las oportunas medidas de seguridad.



5. PROPUESTA DE LA INTERVENCIÓN

La visión de la fachada restaurada tendrá dentro de su estilo ecléctico al ladrillo cerámico como material protagonista. Es pretensión del presente Proyecto Básico y de Ejecución la posibilidad de devolver la imagen con la que se concibió el edificio, y con la que permaneció desde 1895 hasta 1935; minimizando los riesgos de deterioro debido a la humedad. La intervención propuesta se completa, además, con la rehabilitación de la cubierta, incluyendo la sustitución del maltrecho lucernario por otro de similares características, al menos en cuanto a iluminación natural y estanqueidad al agua se refiere.

5.1. DELIMITACION DE LA ACTUACIÓN

Las actuaciones contempladas en este proyecto se desarrollaran en las tres fachadas, cubierta y lucernario. Serán aquellas estrictamente necesarias para cumplir los objetivos anteriores. De la misma forma, se presupuesta la retirada y reubicación de las instalaciones foráneas existentes, de forma que su futura colocación no afecte la lectura visual del conjunto arquitectónico.

Se presupuesta la colocación de iluminación nocturna del inmueble.

La actuación propuesta afecta a todos los revestimientos, carpinterías, materiales pétreos naturales o artificial y elementos metálicos.

5.2. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES POR FASES

Las actividades contempladas en Proyecto deben ser realizadas por una empresa que acredite su experiencia en tareas propias de restauración y rehabilitación de edificios antiguos, capaz de cumplir con los criterios y metodologías de trabajos especificadas para la intervención dentro del patrimonio edificado.

En el caso que nos ocupa, los trabajos a desarrollar afectan únicamente las fachadas del edificio y cubiertas. No obstante, deben tomarse medidas que garanticen el habitual funcionamiento del inmueble; esencialmente: accesibilidad al edificio, desarrollo de los trabajos en cubierta, lucernario, patio de luces y las dependencias donde se proceda a la sustitución de la carpintería de madera exterior.

Primero se realizará el desmontaje de todas las instalaciones, señalización o cualquier otro elemento fijado sobre las fachadas. El equipamiento a conservar será embalado y guardado en donde se designe hasta que pueda ser colocado en su nuevo emplazamiento. A estos efectos se cursará información a los servicios o empresas afectadas por ello.

Se colocará el andamio en fachadas, incluso montacargas, picando con cuidado el revestimiento de las zonas donde se colocarán los ganchos de sujeción del andamio, para garantizar que sean colocados en la junta de la fábrica sin dañar los ladrillos cerámicos. Se tomarán las medidas de protección teniendo en cuenta la normativa

vigente en materia de seguridad. Se valorará positivamente la opción de la constructora de colocar una malla bicapa anti ruido en el andamio para reducir los niveles permisibles de contaminación acústica derivada de los trabajos a ejecutar. El andamio, de tipo europeo, deberá permitir el acceso seguro a la zona de cubierta, hasta donde debe llegar el montacargas para facilitar la bajada y retirada de los materiales a sustituir en esta zona (siempre que las dimensiones de estas piezas así lo permitan). Además, el andamio deberá permitir la circulación de viandantes cuando la ejecución de los trabajos a realizar así lo permita.

El picado de los revestimientos se realizará con especial precaución, de modo que pueda realizarse un seguimiento por técnico especialista con capacidad de definir la composición de los materiales aplicados en las diferentes épocas con objeto de completar la documentación histórica del edificio, en cuanto a intervenciones sufridas se refiere.

Los distintos tipos de morteros aplicados en fachada, al igual que los morteros de junta del soporte, serán caracterizados en laboratorio externo o empresa aprobada por la D.F., siguiendo el programa recogido en el estudio de diagnóstico.

En cualquier caso el picado de los revestimientos se hará siempre manualmente, sin dañar el material de la fábrica, especialmente cuando se descubran las molduras de fachada en fábrica de ladrillos, y siempre con criterio de restauración.

Una vez eliminados todos los revestimientos de mortero, se procederá a la eliminación del rejuntado de mortero de cal, yeso o mixtos en fachada de fábrica de ladrillo y zócalo de piedra, retirando manualmente el mortero disgregado, mediante brochas de cerda, cepillos de raíces espátulas etc. No se emplearán instrumentos de percusión o palanca que puedan romper las aristas de las piezas sobre las que se forman las juntas.

Una vez careadas todas las juntas, se soplarán con aire a presión controlada para la eliminación de los detritus y material desagregado. Cuando se detecten otros tipos de mortero no originales mucho más resistentes mecánicamente, se eliminarán solo por indicación expresa de la D. F. y cuando pueda asegurarse que éstos podrán desprenderse sin propiciar la rotura o desconchadura de los bordes del ladrillo o sillares del zócalo.

Acto seguido se ejecutará la limpieza química y mecánica de las fábricas hasta eliminar los restos de revestimientos de mortero y encalado aplicado hacia 1935.

Una vez que se pueda tener un criterio objetivo sobre el actual estado de conservación de la fábrica de ladrillo de las tres fachadas, elementos parietales incluidos, se procederá a la sustitución de aquellas piezas cerámicas irrecuperables por el deterioro que presentan y se recuperarán todas las cornisas, impostas y molduras de arcos abovedados sobre los huecos que han de quedar todas en ladrillo visto (metodología en plano 10). Durante esta etapa se aplicará la consolidación de los ladrillos deteriorados que pueden ser conservados en la obra (plano 10). El número de aplicaciones del

producto consolidante dependerá básicamente de las piezas a restaurar, terminando el proceso sólo cuando las piezas exhiban el comportamiento mecánico requerido según ensayos de dureza realizado durante el desarrollo de estos trabajos. Todo ello ejecutado con aceptación de la D.F.

Durante el tiempo dedicado a la aireación de las fachadas para eliminar los residuos de humedad presentes en su estructura, se procederá al tratamiento anticapilar del zócalo en aquellas zonas señaladas en el plano 11, siguiendo la metodología en él descrita.

El trabajo en el pórtico pétreo de la fachada sur involucra las actividades siguientes: picado de revestimientos, limpieza química y mecánica, careado de juntas, pre-consolidación de sillares, recuperación volumétrica de faltas, entonación e igualación cromática y protección, siguiendo la metodología descrita en el plano 11. El tiempo de espera en la ejecución de cada una de las actividades incluidas en Proyecto dependerá del avance en la restauración de fachadas, evitando ejecutar aquellas que puedan verse afectadas por los trabajos a realizar en zonas anexas.

Los trabajos de restauración de las balaustradas constituidas por piedra artificial se encuentran perfectamente referenciados en el plano 11. Los criterios a seguir en el desarrollo de su ejecución son los mismos que han sido descritos para la intervención del pórtico de piedra.

Todos los trabajos de preparación de las fachadas se encuentran recogidos, gráficamente, en los planos 14, 15 y 16; y deben ser realizados, o supervisados, por especialistas en restauración de fachadas.

Simultáneamente con el trabajo de acondicionamiento previo de fachadas, comenzarán las labores de desmontado del lucernario actual, la cubierta de placa ondulada de fibrocemento y las cánulas de desagüe empotradas en el peto de cubierta, implantando en obra los medios técnicos necesarios para acometer estas labores.

Se picarán todos los revestimientos y zonas de fábrica deterioradas de la canal perimetral para la recogida del agua de lluvias, procediendo a su restauración e impermeabilización, colocación de nuevas cánulas de desagüe metálicas incluida, siguiendo las indicaciones descritas en los planos 6,7,8 y 9.

Se ejecutará el sobre elevado del muro del patio de luces, medidas de refuerzo y estanqueidad según plano 9, dejando listo el soporte para la colocación del nuevo lucernario a cuatro aguas (metodología de implantación descrita en plano 8).

Se restaurarán las piezas de madera que constituyen el soporte de la cubierta, según criterio de la D.F. y se procederá a la colocación del faldón de aluminio desnudo tomando las medidas de seguridad y estanqueidad recogidas en el plano 9.

El desmontaje de las carpinterías y cerrajerías se realizará cuando las labores de picado de fachadas hayan concluido, extremando las precauciones para evitar que puedan resultar dañados los revestimientos interiores y elementos exteriores a conservar de los paramentos en los que se insertan. La metodología a seguir en la sustitución o restauración de las distintas piezas de madera queda reseñado en el plano 12 y 13.

Se realizarán todas aquellas actividades de impermeabilización dirigidas a minimizar la filtración del agua de lluvias en huecos de ventanales y terrazas (plano 11).

Una vez garantizada, y demostrada, la estanqueidad de cubiertas y puntos de conflicto en fachadas, se procederá al rejuntado de la fábrica de ladrillos y sillares del zócalo. Se entiende que el rejuntado del zócalo se ejecutará cuando haya finalizado el tratamiento anticapilar descrito en el plano 11.

El mortero de reparación para la reposición de la junta será industrial, constituido básicamente por cal aérea e hidrofugado en masa para brindar correcta protección frente a la posible penetración del agua de lluvias. Su comportamiento deberá ser similar al que ha exhibido el mortero de junta original – *buena estabilidad dimensional (baja retracción por secado) y adecuado desarrollo mecánico resistente y ciclo de vida útil* –.

La colocación de bañadores para la iluminación nocturna de las fachadas del casino, aprovechando los huecos originales practicados para la colocación del andamio de madera, y el emplazamiento de las nuevas instalaciones requeridas para el correcto funcionamiento del inmueble, tendrán un tratamiento independiente al presente Proyecto, ya que las decisiones a tomar requieren del conocimiento objetivo del estado de conservación y servicio de las actuales instalaciones, que será posible evaluar durante el desarrollo de la presente intervención constructiva. Esta decisión conllevará al cumplimiento de este objetivo empleando una mínima intervención.

Se ejecutará el revestimiento con acabado en estuco a la cal del cuerpo superior del pórtico.

Una vez limpias todas las fachadas de polvo y suciedades debidas al propio trabajo de restauración, se procederá a la aplicación de los tratamientos de protección e igualación cromática:

- En fábrica de ladrillos, según plano 10
- En pórtico de piedra, según plano 11
- En sillares del zócalo, según plano 11
- En balaustradas de piedra artificial, según plano 11
- Elementos metálicos, presentes en los planos de estado reformado.

En la medida que se desarrollen estos trabajos de terminación, se irá retirando el andamio de fachadas.

El criterio de aceptación para considerar concluido el proceso de intervención propuesto en fachadas y cubierta del Casino de Águilas queda reservado a la D.F. de la obra

5.3. ESTUDIO DE DIAGNÓSTICO

El estudio de diagnóstico, de cuyo desarrollo dependerá el conocimiento que pueda obtenerse de la obra, con objeto de documentar objetivamente el impacto de los materiales de reparación aplicados en intervenciones anteriores y trazar un correcto plan de prevención de daños futuros, deberá incluir:

- Análisis de los materiales originales constitutivos de las fábricas y de reparación aplicados en intervenciones anteriores:
 - Morteros de revestimientos y juntas:

Composición básica, dosificación, tipo y granulometría de los áridos, estado de conservación y propiedades mecánicas (dureza superficial).

- Análisis del material pétreo constitutivo del pórtico y zócalo del casino:
Composición mineralógica, propiedades físicas y porométricas. Durabilidad y estado de conservación según estado y nivel de agresividad dominante.
- Identificación de las capas de pintura o pátinas antiguas aplicadas en todos los paramentos y de sillares pétreos (pórtico de entrada).
- Caracterización de las sales presentes en la superficie de los paramentos interiores y exteriores:
Composición mineralógica, análisis de su forma de manifestación - o cristalización - en relación con las posibles fuentes de humedad presentes en los muros y la estructura porométrica que exhiben los materiales del soporte, origen de las sales - del suelo, del agua (lluvias ácidas) o de la propia estructura de los muros -, evaluación de la eficacia de los tratamientos de desalinización o extracción de sales.
- Caracterización de las propiedades de los morteros de reparación aplicados en obra, así como recabo de las propiedades de los productos empleados para el tratamiento de consolidación, protección e igualación cromática de las fachadas y aquellos aplicados en cubierta. Evaluación de la eficacia de los distintos tratamientos aplicados "in situ", empleando técnicas no destructivas (pipeta Karsten, durómetro shore C, esclerómetros adecuados a las características físico - mecánicas de los materiales constitutivos,...).
- Testimonio fotográfico de todo el desarrollo de los trabajos de restauración

La empresa constructora podrá proponer, en base a su experiencia, la ejecución de otros ensayos que crea oportuno aplicar con objeto de documentar la obra intervenida. El alcance del estudio a realizar será decisión de la D.F.

La D.F. se reserva, además, el derecho de seleccionar el agente adecuado para la ejecución de los estudios de diagnóstico, cumpliendo esencialmente el criterio de independencia en las conclusiones a las que se pueda llegar.

6. PRESUPUESTO

El presupuesto resultante de las obras, incluyendo el correspondiente a seguridad y salud, asciende a la cantidad de 147.183,65 Euros . El presupuesto de licitación, que incluye gastos generales, beneficio industrial e IVA, es equivalente a 203.172,31 Euros.

7. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución previsto para realizar las obras, con los medios materiales y humanos descritos en este Proyecto y con la positiva disposición del adjudicatario, es de 6 meses.

8. CONTRATISTA

No es necesario aportar la clasificación de contrasta dado el importe de las obras.

Águilas, Junio de 2010

El Arquitecto Redactor

Antonio Martínez de la Casa Pulido