



MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE PROYECTO DE REFORMA Y CONSOLIDACION DEL EDIFICIO "CA LA TORRE"

GENERALIDADES

Trata el presente proyecto de la remodelación, consolidación y adaptación de un edificio antiguo a las necesidades de una nueva función, como es la de Delegación del Colegio de Arquitectos de Cataluña y Baleares en Palma de Mallorca.

Lógicamente, todos los cambios efectuados en proyecto se han realizado con un único criterio de conservación de todos los valores artísticos del edificio, guardando proporciones,

huecos, conservación íntegra de fachadas, etc., paralelamente a la adaptación para su nuevo programa de necesidades.

Iniciada una primera demolición de tabiquería interior y realizadas varias cotas de tanteo para comprobación del estado de los muros, vigas y forjados, han ido apareciendo deficiencias constructivas y estados parciales de ruina, que requieren inmediata consolidación.

Todas las deficiencias aparecidas y de solución adaptada se plantea en el apartado de memoria estructural y constructiva.





DESCRIPCION DEL PROYECTO.

Se accede a esta planta por un pequeño Hall distribuidor desde la que arrancan las escaleras de comunicación con la planta inferior destinada a Sala de Actos y a la superior, donde se ubicarán en las dependencias posteriores la Biblioteca OIU, Comisión de Cultura con la nave de visado y con la de Administración y Dirección, de esta forma no existen interferencias entre las distintas secciones y sí una fácil inter-relación.

La nave anterior de la planta está compartimentada por paneles de cristal tipo parsol sin montante alguno que a modo de mamparas, compartimenta las distintas sub-secciones que quedarán ubicadas en ella. Estas son linealmente Bar-Hall-Recepción y entrega de Proyectos-Visado y Arquitectos de Visado-Archivo 5 años y archivo definitivo. A su vez, esta nave queda comunicada con la posterior en la que se ubica la Administración, Asesoría Jurídica y Sala de Juntas.

Es evidente que la parte constantemente viva de toda Delegación es la que comprende las secciones de Recepción de Proyectos y visado. Ella deberá proyectarse de forma definitiva, aunque con posibilidad de crecimiento y por tanto con autónoma flexibilidad.

Se proyectan pues estas secciones en la planta entresuelo por las razones antedichas, y con carácter permanente, puesto que aunque el organimo recta de la Delegación que se proyecta en esta misma planta, pasará a la inmediata superior el día que sea preciso. Por tanto la obra se preparará de forma que en ningún momento por futuras ampliaciones de plantas superiores pueda afectar a la buena marcha de estas secciones vitales para el funcionamiento de la Delegación, por tanto se preveerán todos los servicios e instalaciones.

Así pues, se accederá a la futura Delegación del Colegio de Arquitectos de Cataluña y Baleares en Palma por el Patio que antecede al Palacio objeto de la reforma interior. Se ubicará en la planta entresuelo toda la sección de visado y Administración y asesoría jurídica, desde ellas se podrá acceder a las plantas inmediatas por las escaleras de orden interior y a su vez se prevee el hueco para dos ascensores, con la finalidad de comunicar las cinco plantas existentes en el futuro, a medida que éstas se vayan habilitando para distintas secciones.

CONDICIONES ESTETICAS

PLANTA-1 SEMISOTANO - ANTIGUAMENTE PLANTA DE CABALLERIZAS.

Se consideran de gran valor las bóvedas de piedra caliza que constituyen el techo de dicha planta en su parte anterior, exceptuando el último tramo.

En su parte posterior, la segunda nave, fraccionada consiste únicamente en tres espacios oscuros y sin ventilación, que no tienen valor alguno.

Se conservan todas las proporciones, bóvedas, arcos y huecos exteriores.

Esta planta se destinará a Salón de Actos.



PLANTA 0 – ENTRESUELO.

Todas las dependencias que constituyen la presente planta son consecuencia de la adaptación de la misma a vivienda actual.

No responden a criterio artístico ni guardan proporción que plantea la necesidad de conservación.

Desguazadas las dependencias de papeles y revestimientos se observa la aparición de tres grietas en forma de arco, es decir, aparecen tres arcos rebajados que desplazan las cargas de los muros y forjados superiores. Se han realizado cotas y descubierto parte de los mismos y se observa su buen estado, lo que nos lleva a proyectar la demolición de toda la tabiquería inútil para sacar a la luz la esbeltez de una gran nave idónea para el planteo de las nuevas necesidades a la vez que de gran esbeltez y carácter, dejándose vistos los arcos aparecidos.

A su vez se han observado los techos, en sus distintos tramos habían sido apeados con anterioridad, incluso uno de los tramos había sido sustituido por vigas de hierro de gran luz, que produce grandes vibraciones por flechar al entrar en carga el piso superior.

Los apeos realizados están mal y contra todo buen criterio de estabilidad ya que grandes vigas de madera apoyan sobre varas de ventana y huecos interiores que aconsejan su inmediata sustitución o eliminación visto que no actúan en ningún momento como apeo, dado que por su gran peso han flechado y no actúan de soporte del forjado, y por tanto no cumplen la función para la que deberían estar.

Aparte de ello la mayoría de las cabezas de las viguetas de madera descubiertas tienen sus cabezas carcomidas, y algunas de ellas lo están en su totalidad. De ahí se deduce la conveniencia de la sustitución de los forjados techo de esta planta, así como la del refuerzo de las bóvedas, inferiores dadas las nuevas sobrecargas de uso que la nueva función requiere.

Dejando como criterio estético-artístico las mismas dimensiones de huecos de fachada y la totalidad de los nuevos arcos aparecidos y de indudable valor histórico y constructivo, ya que según indicios pertenecientes a una construcción primitiva de un fuerte árabe (sic).

En la nave posterior de esta planta se conservan los desniveles existentes y se proyectan dos conexiones con las plantas inmediatas por necesidad de función, siempre con un mismo criterio estético que en lo planteado con anterioridad.

Esta planta se destinará a dependencias de Visado y Administración.

PLANTA + – PLANTA NOBLE.

Se conserva íntegra en proporciones y dimensiones de dependencias, únicamente se sustituye el forjado y se reintegra el mismo pavimento existente de piedra caliza para conservar el carácter.

Esta planta se destinará a Dirección –OIU– Biblioteca y Comisión de Cultura.





PLANTAS SUPERIORES

No se modifican ni refuerzan por no ser de uso inmediato en el nuevo planteo de uso

PROGRAMA DE NECESIDADES.

Hall.

Información.

1.—Recepción de Proyectos

2.—Visado

Preparación de expedientes para el Visado
Arquitectos de Visado
Jefe de Visado.
Sellado de expedientes.

3.—Cajero.

Entrega de Proyectos.

4.—Organismo rector

Dirección
Secretaría
Tesorería
Asesoría Jurídica
Administración

5.—Archivo.

6.—Oficinas y Departamentos Complementarios

Biblioteca
Comisión de Cultura
Oficina de Información Urbanística
Salón de Actos
Salas de Reuniones de Arquitectos

7.—Servicios

Las secciones de cables serán las suficientes para el funcionamiento según la potencia prevista en proyecto.

Todos los mecanismos serán de la serie "Simón 32". Se colocarán además de los pulsadores en cada dependencia por zonas, un cuadro general de mandos por planta.

8.—CARPINTERIA.

Toda la carpintería interior se hará y repondrá debido al estado ruinoso de la existente en las plantas inferiores. Toda ella será de pino Norte y de las mismas características que la existente.

9.—TELEFONIA

Se preparará la instalación telefónica (pasado por tubos) para todo el edificio con colocación de centralita en la zona del conserje.

Fdo.: José LUIS JUAN COLL
Miguel VICENTE COLL
Arquitectos

