

3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

OBJETIVOS DEL PROYECTO

El proyecto que se pretende llevar a cabo tiene dos objetivos principales de acuerdo a las exigencias establecidas en el pliego de condiciones técnicas de la licitación:

1. Establecer un proceso de rehabilitación-conservación que permita detener el deterioro de la edificación.
2. Dotar al edificio de las condiciones necesarias que permitan el desarrollo del programa de necesidades de manera segura, funcional y accesible para los usuarios.

Las bases de la licitación y las necesidades del edificio vienen descritas en la información previa y son convenientemente resueltas en el presente proyecto. Desarrollando el programa propuesto, supervisado y aprobado por la administración

CUMPLIMIENTO DE LA CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO

Tal y como se ha indicado en diferentes documentos de la presente licitación el edificio se encuentra catalogado en el Plan Especial de Ordenación y Protección del Casco Histórico de Orihuela (PEOPCHO) y se encuentra ubicado en el entorno de protección del BIC de la Catedral de Orihuela.

La ubicación del edificio en el entorno del BIC implica que debe cumplir unas condiciones volumétricas y de diseño de fachadas que lo integren en el entorno urbano en el que se ubica.

La inclusión del edificio en el catálogo del PEOPCHO implica el cumplimiento del grado de conservación indicado en la ficha correspondiente. El edificio cuenta con un grado de protección general y con especial mención a sus crujías delanteras. Se permite una intervención de rehabilitación con reforma, dada su tipología y calidad arquitectónica singular.

Se eliminarán los elementos impropios o secundarios y se adecuarán las partes no protegidas para adaptar el edificio al programa. Además de la protección necesaria de las cubiertas dentro de la protección general, en los alzados normativos de la zona se indica que las alturas de los edificios deben mantenerse.

De esta forma se plantea una actuación que mantiene la volumetría actual del edificio centrándose en la sustitución de los elementos de fachada, estructura y cubierta dañados. Se eliminan elementos disonantes en los patios y organizan las cubiertas existentes.

A nivel de protección general se mantienen fachadas, estructura, cubiertas, escaleras y elementos de decoración de todo el edificio, pero especialmente de la zona situada en la crujía delantera de ambos edificios. Además, se aprovecha el buen estado de conservación de la Sala de la Centuria Romana realizando únicamente tareas de mantenimiento en la primera.

A nivel de distribución interior se mantienen los espacios de las estancias situadas en la crujía delantera incluso manteniendo el uso, aunque adaptado a los nuevos usos del edificio. El resto de los espacios del edificio se modifican buscando espacios diáfanos y flexibles.

No obstante, es necesario adecuar el edificio para su uso dotándolo de las condiciones requeridas por la normativa vigente y la propiedad en cuanto a funcionalidad, seguridad, habitabilidad y ornato. Todo ello tomando como premisa esencial de la intervención en el edificio el respeto y la puesta en valor de su condición de conjunto histórico-artístico protegido.

DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA DE LA PROPUESTA

Compositivamente la antigua sede de la Caja de Ahorros de la Virgen de Monserrate se divide en dos cuerpos paralelos, edificio 1 y 2, con su lado menor a la plaza, donde cuentan con dos fachadas compositivamente diferenciadas, entre ambos hay un espacio de 1,50 metros aproximadamente.

Este espacio entre edificios se limpiara de elementos impropios y se adecuara para permitir así una entrada de luz y ventilación en el espacio central que revitalice el interior del conjunto, a través del mismo se situaran unos pasos acristalados en los distintos niveles que unen funcionalmente ambos volúmenes y le dan coherencia.

La escalera principal del edificio existente se mantiene dado su valor histórico artístico, comunicando las zonas nobles del conjunto y potenciando el eje longitudinal con el que se encuentra unida por los antiguos arcos recuperados.

En planta primera el edificio respeta los niveles originales estableciéndose unas pasarelas a modo de conexión comunicando ambos edificios y permitiendo la vista del patio y dotándolo de dinamismo y amplitud espacial. Perpendicularmente a este eje principal se sitúan dos núcleos de servicios comunes que incluyen la comunicación vertical y los baños. El primero de ellos está formado por una escalera y un ascensor y está situado en el centro del conjunto. El ascensor tendrá un doble embarque en la planta primera para resolver los dos niveles existentes. Se dispone una segunda escalera situada en la fachada a la calle Barrio Nuevo que resuelve la evacuación de incendios, así como el desnivel con la calle. Con la documentación gráfica adjunta se demuestra que con estos dos núcleos de comunicación, así como con las rampas previstas se resuelve la evacuación de incendios y la accesibilidad del edificio.

Una de las entradas laterales del edificio se adecua para crear un Hall de distribución accesible desde la vía pública y que permite una conexión directa con el ascensor y con el patio por lo que facilita la visibilidad unificada del conjunto y la accesibilidad y evacuación del mismo.

DISTRIBUCIÓN DE USOS

El programa de necesidades se divide en cuatro grandes grupos de usos públicos de gran flexibilidad y espacios básicamente diáfanos.

En la fachada a la plaza se respetan los espacios existentes donde se encuentran la Oficina de Turismo y la sede de la Centuria Romana. La planta baja contendrá el laboratorio creativo FAB LAB. Éste cuenta con espacios de laboratorios de fabricación destinados a la fabricación física y digital de productos asociados a las industrias creativas. Al estar situado en planta baja también facilita su uso público y su conexión con el exterior.

En la primera planta y sobre la oficina de Turismo se situarán los espacios abiertos y de encuentro colaborativo y los dedicados a formación, entrenamiento del sector turístico, el patrimonio, la cultura y el ocio, basados en el aprendizaje práctico. Esta posición en el edificio y con fachada recayente a la plaza permitirá su fácil conexión con la oficina de turismo y su fácil lectura funcional. Pueden comunicar directamente con la calle por los elementos de comunicación vertical o relacionarse con el resto del edificio por sus conexiones interiores.

La antigua zona noble de la Caja de Ahorros contendrá los espacios de dirección, manteniendo los despachos originales y el salón de actos ocupando el salón de la antigua Caja.

En la segunda planta se situará el vivero de empresas innovadoras y apoyo a emprendedores. Este espacio está configurado con grandes espacios abiertos y salas flexibles de trabajo. Dado su carácter profesional es el uso más privado de los requeridos y puede contar con acceso directo e independiente a la calle desde los núcleos de comunicación realizados.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN PORMENORIZADA

Con todos los condicionantes expuestos hasta el momento y en el contexto en el que nos encontramos la intervención seguirá las siguientes directrices:

Ámbito de actuación: Se intervendrá en todo el conjunto a excepción de la Sede de “los Armaos” ya que, como hemos comentado con anterioridad, estos espacios han sido reformados recientemente y se encuentran en buen estado de conservación.

Volumetría: Se procederá eliminar todos aquellos volúmenes localizados en el patio a excepción del localizado en la primera crujía permitiendo una lectura volumétrica del edificio más clara. El paso entre los dos edificios se realizará a través de una nueva pasarela.

Fachadas:

- Las fachadas principales de ambos edificios se mantendrán según su composición actual.
- En la fachada del edificio 1 hacia la calle Masquefa, se llevará a cabo la modificación de alguno de sus huecos para homogeneizar el conjunto siguiendo las directrices del PEOPCHO. Además, se sustituirá en la unidad 3 una ventana de la PB por una puerta para responder a las necesidades del cuarto de instalaciones.
- En la fachada del edificio 2 de la calle San Antonio y Plaza de Ramón Sijé se mantendrán los huecos de la primera crujía hasta la unidad 2, teniendo que modificar el resto de huecos para homogeneizar la fachada siguiendo las directrices del PEOPCHO.

- En la fachada posterior del EDIFICIO 2 se modificarán los huecos para homogenizar la fachada siguiendo las directrices del PEOPCHO

Cubiertas: En el Edificio 1 se mantendrá la geometría actual procediendo a la sustitución de toda la cubierta debido a la presencia de diversas lesiones. En el edificio 2 se modificará la geometría, unificando todas las cubiertas a cubiertas a dos aguas a excepción de la primera crujía que mantiene su tipo constructivo. En todo caso se respetan las alturas máximas y la volumetría.

Esquema estructural: Ambos edificios responden a una estructura basada en muros de carga. Se mantendrá este sistema estructural interviniendo en los elementos existentes para mejorar su capacidad portante.

Acceso: Los accesos principales a ambos edificios se mantendrán añadiendo además uno nuevo en la calle San Antonio para resolver la accesibilidad de ambos edificios.

Distribución interior: Se eliminará toda aquella tabiquería que no tenga uso estructural, para obtener espacios lo más diáfanos posibles y poder adaptar la edificación a cualquier tipo de uso. Se instalarán aseos en todas las plantas del edificio 2 para hacer funcional la edificación.

Valor ornamental: Se restaurarán todos aquellos elementos que presenten valor ornamental

Evacuación de ocupantes: Se dotará al edificio de dos escaleras de evacuación que cumplan con las normativas actuales de evacuación.

Accesibilidad: Se perseguirá el uso no discriminatorio del edificio permitiendo el paso a todos los niveles del conjunto de forma accesible, para ello se instalará un ascensor que por su posición estratégica de servicio a los dos edificios y sus distintos niveles.

SUPERFICIES

TABLA DE SUPERFICIES	
REHABILITACION ANTIGUA SEDE DE LA CAJA DE NUESTRA SEÑORA DE MONSERRATE	

PLANTA BAJA - Superficies útiles (m2)		
	Sup. Estancias	Sup.Computables
Escalera 0.1		12,06
Aseo 0.1		14,11
Aseo 0.2		11,36
Cuarto de limpieza 0.1		6,90
Vestíbulo 0.5		10,00
Hall 0.1		17,40
Conserjería 0.1		7,20
Recepción 0.1		22,37
FAB LAB- Laboratorio Creativo 0.1		103,43
FAB LAB- Laboratorio Creativo 0.2		82,29
Instalaciones de incendios		16,02
Centro de transformación		24,76
Centro de seccionamiento		6,38
Paso 0.1		1.65
Oficina y almacén de turismo		116,85
Sede de "los Armaos"		161,95
Almacén 0.1		15,44
Escalera 0.2		1,00
Escalera 0.3		7,36
Escalera 0.4		5.39
Vestíbulo 0.2		5,29
Vestíbulo 0,4		11,70
Total		660,91
P0 - Espacio exterior cubierto		
Pasarela 0.1	7,62	3,81
Total		3,81
PLANTA BAJA - Superficie construida		
Superficie cubierta E2		464,25
Superficie cubierta E1		434,20
Espacio exterior cubierto	7,62	3,81
Total		902,26

PROYECTO DE EJECUCION
 PROYECTO DE CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LA ANTIGUA SEDE DE LA CAJA DE
 AHORROS DE NUESTRA SEÑORA DE MONSERRATE

Plaza de Marqués de Rafal, 2
 03300 Orihuela

GALIANO GARRIGÓS ARQUITECTOS S.L.P.
 CALLE PORTUGAL 18-1-IZQ ALICANTE

PLANTA PRIMERA - Superficies útiles (m2)		
	Sup. Estancias	Sup. Computables
Escalera 1.1		10,75
Aseo 1.1		14,55
Aseo 1.2		11,76
Cuarto de limpieza 1.1		7,07
Vestíbulo 1.2		27,53
Escalera 1.5		3,00
Vestíbulo 1.4		4,40
Rampa 1.1		5,53
Hall 1.1		25,64
Espacios abiertos de encuentro y trabajo colaborativo 1.1		118,41
Formación y entrenamiento alrededor del turismo 1.2		109,27
Meseta 1.1		6,15
Escalera 1.6		0,72
Vestíbulo 1.5		11,88
Vestíbulo 1.6		7,02
Escalera 1.2		2,43
Pasarela 1.1		9,47
Vestíbulo 1.1		25,84
Salón de actos 1.3		75,80
Despachos de dirección y recurso del centro 1.4		158,08
Vestíbulo 1.3		14,48
Zona 1.5		7,24
Escalera 1.4		14,03
Total		671,05
P1 - Espacio instalaciones cubierto		
Instalaciones cubiertas 1.1	36,94	18,47
Instalaciones cubiertas 1.2	8,21	4,11
Vestíbulo 1.7	4,15	2,08
Escalera 1.3	1,65	0,83
Total		25,48
PLANTA PRIMERA - Superficies construida (m2)		
Superficie cubierta E2		465,45
Superficie cubierta E1		428,85
Pasarela 1.1		9,47
Total		903,77

PROYECTO DE EJECUCION
 PROYECTO DE CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LA ANTIGUA SEDE DE LA CAJA DE
 AHORROS DE NUESTRA SEÑORA DE MONSERRATE

Plaza de Marqués de Rafal, 2
 03300 Orihuela

GALIANO GARRIGÓS ARQUITECTOS S.L.P.
 CALLE PORTUGAL 18-1-IZQ ALICANTE

PLANTA SEGUNDA - Superficies útiles (m2)		
	Sup. Estancias	Sup. Computables
Escalera 2.3		3,75
Aseo 2.1		16,05
Aseo 2.2		12,59
Cuarto de limpieza 2.1		7,34
Vestíbulo 2.2		11,77
Vivero de empresas 2.1		176,97
Vivero de empresas 2.2		126,55
Vestíbulo 2.1		12,15
Pasarela 2.1		7,88
Escalera 2.2		8,91
Vestibulo 2.3		3,24
Instalaciones 2.2		26,85
	Total	414,56
PLANTA SEGUNDA - Superficies construidas (m2)		
Superficie cubierta E2		463,10
Superficie cubierta E1		46,80
	Total	509,90

RESUMEN DE SUPERFICIES UTILES	
PLANTA BAJA	666,62
PLANTA PRIMERA	693,98
PLANTA SEGUNDA	415,13
TOTAL SUPERFICIE UTIL	1.775,73

RESUMEN DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
PLANTA BAJA	902,26
PLANTA PRIMERA	903,77
PLANTA SEGUNDA	509,90
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDAS	2.315,93

**PROYECTO DE EJECUCION
PROYECTO DE CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LA ANTIGUA SEDE DE LA CAJA DE
AHORROS DE NUESTRA SEÑORA DE MONSERRATE**

Plaza de Marqués de Rafal, 2
03300 Orihuela

GALIANO GARRIGÓS ARQUITECTOS S.L.P.
CALLE PORTUGAL 18-1-IZQ ALICANTE

PLANTA BAJA - Superficies no computables (m2)	
Patio	28,27
Escalera 0.2	3,96
Vestíbulo 0.3	3,07
Cubierta de grava 0.1	15,48
Total	50,78

PLANTA SEGUNDA - Superficies no computables (m2)	
Instalaciones descubiertas 2.1	14,85
Escalera descubierta 2.3	2,11