

- CTE-SUA 9- Accesibilidad: el edificio dispone desde la entrada principal de un recorrido que comunica con un ascensor accesible que comunica todas las plantas que no son de ocupación nula.
- Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos: se atenderá a cumplir el Título 1 Accesibilidad en la Edificación. El Capítulo II Accesibilidad en la edificación de nueva construcción de uso distinto al residencial se utilizará a modo orientativo para poder hacer el mayor cumplimiento de la normativa.

#### 4.4 CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS DE INSTALACIONES

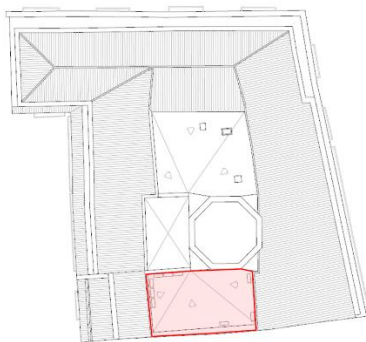
- CTE-DB-HE3: El proyecto se deberá justificar las soluciones adoptadas, en su caso, para el ahorro de energía en la instalación de iluminación.
- RITE: será de aplicación a las nuevas instalaciones destinadas a proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes. Se aplicarán las exigencias de bienestar e higiene, eficiencia energética y seguridad que deben cumplir las instalaciones térmicas.
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión en su Instrucción Técnica Complementaria 28. Al tratarse de un local de pública concurrencia se instalará un grupo electrógeno, además del CT, que dará servicio mínimo de iluminación, así como a las instalaciones de incendios y antirrobo.

#### 5. LESIONES

El estado de conservación del edificio varía en las diferentes zonas del mismo, ya que el edificio ha sido objeto de diferentes reformas a lo largo del tiempo.

##### 5.1 HUMEDAD POR FILTRACIONES

Aparecen filtraciones en varios puntos de la última planta del edificio, evidenciándose en entradas de agua y manchas de humedad en paramentos. Esta patología está presente principalmente en la zona sur, concretamente en la sala de servidores informáticos y la sala de prensa, aunque la filtración ha alcanzado a las estancias situadas en plantas inferiores.



*Ilustración 3 Cubierta afectada*



*Ilustración 4 Techo sala servidores*

En la imagen podemos observar la posición de la zona afectada. Se trata de una cubierta plana no transitable, con grava como material de protección. Se puede observar que solo existe un sumidero y este no se encuentra visible.

En otras cubiertas inclinadas se puede observar presencia de vegetación y piezas puntuales rotas.

### Diagnostico:

Esta lesión es producida por la entrada de agua de lluvia, por lo que las causas se encuentran principalmente en la cubierta del edificio. Las causas pueden ser diversas, pero principalmente podemos considerar.

- La capa impermeabilizante no está realizando su función debido a daños puntuales.
- Al existir un único sumidero y encontrarse oculto puede encontrarse obstruido, lo que provoca que la cubierta falle.

## 5.2 ASIENTOS ESTRUCTURA



*Ilustración 5 Zona afectada por asentamientos diferenciales*

Se puede observar en la Sala Oriol, así como en las ubicadas inferiormente, grietas y fisuras en paramentos horizontales. En techos tienen una directriz recta paralela a fachada, marcando el sentido de las viguetas. En algunos puntos incluso existen bovedillas con pérdida de material. Anteriormente ya se detectó esta patología que hizo recomendable el desalojo de las salas situadas en planta baja.

En la imagen podemos observar la zona afectada por dicha patología, así como el sentido de las viguetas de la zona. Cabe destacar que las grietas y fisuras aparecidas tienen una dirección paralela a las fachadas.

En otros muros próximos, como en el lateral de la escalera principal, se observan grietas puntuales.



*Ilustraciones 6 y 7 Efectos del movimiento diferencial*

En las ilustraciones 6 y 7 se puede observar los efectos de los movimientos diferenciales en los forjados. En algunos puntos los daños ya afectan incluso a las bovedillas como puede observarse en la imagen.

### Diagnostico

Se trata de un movimiento diferencial de las viguetas cercanas al machón de separación vertical de las salas. Este movimiento viene provocado por un movimiento en la cimentación de los muros donde apoya las viguetas.

### 5.3 DETERIORO DE CARPINTERÍAS



*Ilustración 8 Carpinterías fachada principal*

Se puede observar que el estado de conservación de las carpinterías no es el adecuado. Algunas de las carpinterías de fachada poseen problemas de estanqueidad y el estado de conservación general de las mallorquinas es deficiente, encontrándose muchas de ellas dañadas.

En la imagen podemos observar como algunas mallorquinas presentan daños debido a los últimos temporales.

#### Diagnóstico:

Esta situación se debe a la rotura de diferentes elementos que componen la carpintería, por el paso del tiempo sumado a los últimos temporales que se han producido en la zona.

### 5.4 LESIONES FACHADAS

Se puede observar la presencia de manchas en todas las fachadas y repasos puntuales no uniformes de pintura. Se pueden observar fisuras y grietas en la zona superior de las fachadas principal y norte.



*Ilustración 9 Fachada principal*



*Ilustración 10 Fachada oeste*

En la imagen de la fachada principal podemos observar repasos puntuales de pintura, así como acumulación de suciedad en las molduras. En la zona superior podemos observar fisuras/grietas.

En la imagen de la fachada oeste podemos observar manchas en diferentes puntos de la fachada, incluso pérdida de elementos constructivos en la parte superior de la misma. Cabe destacar la presencia de instalaciones que pueden alterar la imagen de la fachada.

#### Diagnóstico:

La presencia de manchas en las fachadas se debe principalmente a la exposición exterior de las mismas, así como la presencia de repasos puntuales realizados por acciones de mantenimiento que han provocado que no exista un color uniforme.

La presencia excesiva de elementos de instalaciones se debe a su realización en diferentes intervenciones a lo largo del tiempo.

## 5.5 HUMEDADES SÓTANO

En el sótano existe una fuerte presencia de humedad. Se pueden observar efectos de esta tanto en los paramentos horizontales como verticales. En las paredes del sótano la humedad ha provocado manchas en casi toda su altura, en algunos puntos se puede observar desconchones y ligeras pérdidas de material. En la solera podemos observar roturas que permiten ver la presencia de agua bajo la misma.



*Ilustraciones 10 y 11 Estado de paramentos de sótano*

En la ilustración 9 se puede observar el efecto de la humedad en los paramentos verticales. En la ilustración 10 se puede observar la presencia de agua bajo la solera a través de uno de los socavones existentes.

### Diagnóstico:

Las filtraciones se producen a través de los muros del sótano debido a la ausencia de impermeabilización, igualmente el agua penetra a través de las roturas existentes en la solera actualmente.

## 5.6 INSTALACIONES

Las instalaciones existentes en el edificio presentan dos situaciones a resolver:



Ilustración 12 Conducciones instalaciones

- Su trazado resulta anárquico. Se pueden observar en los falsos techos levantados como existen múltiples cableados sin canalizar, e incluso en algunos puntos la confluencia de varias conducciones en pequeños espacios de forma que resulta imposible el registro de las mismas o su mantenimiento.
- El rendimiento de los aparatos existentes en el edificio no se adecua al uso existente en el mismo. El uso de muchas estancias ha sido modificado a lo largo del tiempo y algunas instalaciones resulta insuficientes para los requerimientos de los espacios que dan servicio.

### Diagnóstico:

Las instalaciones han sido incorporadas en diferentes intervenciones a lo largo del tiempo y los espacios del edificio han sufrido variaciones en sus usos, todo ello ha provocado que las instalaciones no se hayan proyectado globalmente y que en muchos casos sus prestaciones no se encuentren acorde a los requerimientos de los espacios.

## **6. PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN**

### **6.1 CUBIERTAS**

La intervención propuesta para evitar la lesión de humedad por filtración en planta sala de prensa y servidor y, por tanto, cumplir los requisitos básicos de habitabilidad.

- Intervención en cubierta plana no transitable donde existen filtraciones.  
En esta cubierta el planteamiento se levanta la cubierta existente hasta capa de impermeabilización, incluso sustituyendo el sumidero. Una vez levantada la cubierta se procederá a ejecutar una nueva impermeabilización volviendo a colocar el resto de capas y el acabado de grava. Será necesario incluir la protección del sumidero para que no vuelva a obstruirse y sea registrable.
- Intervención en cubiertas inclinadas  
En el resto de cubiertas inclinadas se procederá a sustituir las piezas cerámicas que se encuentren en mal estado y a realizar un mantenimiento adecuado eliminando aquellos elementos vegetales que puedan encontrarse.

### **6.2 REFUERZO ESTRUCTURAL**

Intervención propuesta para subsanar las lesiones de grietas y pérdidas de material en bovedillas y, por tanto, cumplir con los requisitos de seguridad estructural.

Para detener las causas de los movimientos diferenciales es necesario realice un recalce del muro en base a un proyecto pormenorizado, posteriormente se procederá a sustituir las viguetas dañadas. Una