

## LA REHABILITACIÓN DE LAS FACHADAS DE LA CASA FERRERA, EN CARTAGENA

**Ros Sempere, Marcos.** Doctor Arquitecto. Escuela de Arquitectura e Ingeniería de Edificación. Universidad Politécnica de Cartagena. (marcos.ros@upct.es)

### RESUMEN

*La comunicación aborda los trabajos de rehabilitación de las fachadas de la Casa Ferrera, en Cartagena, dentro de los objetivos del Plan de Fachadas, promovido por la Consejería de Obras Públicas y el Ayuntamiento de Cartagena. La comunicación analiza el estado previo del edificio, sus datos compositivos, constructivos y estado de conservación. Posteriormente hace un repaso al proceso de confección del proyecto técnico, y de la realización de obras, para finalizar con una valoración del resultado final de la restauración.*

### ABSTRACT

*The communication addresses the work of rehabilitation of the facades of the Ferrera House, in Cartagena, within the objectives of the Plan of Facades, promoted by the "Consejería de Obras Públicas" and the City of Cartagena. The communication analyses the previous state of the building, its compositional, construction data and conservation status. After that, it makes a review of the process of preparation of the technical project, and the execution of works, to end with an assessment of the final result of the restoration.*

### PALABRAS CLAVE

*Fachadas, rehabilitación, Cartagena, modernismo, Casa Ferrera, Lorenzo Ros.  
Facades, restoration, Cartagena, modernism, FerreraHouse, Lorenzo Ros.*

### ANTECEDENTES

El Plan de Fachadas de Cartagena es un programa de rehabilitación y puesta en valor de fachadas catalogadas por el PGOU<sup>1</sup>, y recogidas por el PEOP<sup>2</sup>, en el ámbito del casco antiguo de la ciudad de Cartagena, en el marco de las actuaciones de protección y puesta en valor establecidas para el Bien de Interés Cultural que constituye el Conjunto Histórico de Cartagena<sup>3</sup>.

La importancia de las fachadas de edificios de vivienda en el Conjunto Histórico de Cartagena, radica fundamentalmente en el período 1873 – 1943, en el que se produce el afloramiento del modernismo y el eclecticismo en la ciudad, tras la sublevación Cantonal de 1873, y como consecuencia de la irrupción de la actividad económica asociada a la minería en el entorno de La Unión.

En el año 1996 se inician las actuaciones encaminadas a la rehabilitación integral de fachadas del Conjunto Histórico. Desde entonces, se suceden diferentes actuaciones y convenios para la rehabilitación de fachadas de edificios catalogados, de acuerdo con diferentes líneas de actuación a lo largo del tiempo.

<sup>1</sup> PGOU.- Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena, aprobado por Resolución de 9 de abril de 1987 (BORM de 14 de abril de 1987), ha sido recientemente revisado y aprobado definitivamente por Orden del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de 17 de julio de 2012, publicado en BORM de 27 de julio de 2012.

<sup>2</sup> PEOP.- Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico de Cartagena, aprobado definitivamente el 07 de noviembre de 2005, y publicado en BORM de 09 de agosto de 2006.

<sup>3</sup> El casco antiguo de la ciudad de Cartagena, fue declarado Conjunto Histórico-Artístico por el RD 3046/1980, de 12 de diciembre, publicado en el B.O.E. nº 28, de 2 de febrero de 1981. Con la publicación de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, se convirtió en Bien de Interés Cultural, como Conjunto Histórico, en virtud de la Disposición Adicional Primera.

Con arreglo a la Orden<sup>4</sup> de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, fechada en diciembre de 2006, de Bases Regulatorias para la concesión de subvenciones a Corporaciones Locales para el desarrollo de actuaciones en materia de Arquitectura, el Ayuntamiento de Cartagena suscribió un Convenio plurianual, enmarcado en el programa de Rehabilitación de Fachadas Cubiertas y Medianeras.

Inicialmente, el Convenio Integral para la Conservación y Adecuación de Fachadas del Casco Histórico de Cartagena, estableció una duración desde 2007 a 2011, que posteriormente fue modificada, ampliándose su fecha de finalización hasta 2013. El convenio se gestiona de manera coordinada entre la citada Consejería y el Ayuntamiento de Cartagena, mediante la acción directa de la sociedad municipal Casco Antiguo de Cartagena, S.A.<sup>5</sup>

Entre los objetivos de dicho programa de ayudas, y por lo tanto, objetivos también del Plan de Fachadas de Cartagena, se encuentra la puesta en valor y rehabilitación del patrimonio arquitectónico exterior de los edificios de viviendas en ubicados en el interior del recinto clasificado como Conjunto Histórico, programando anualmente las actuaciones a realizar, mediante un Plan Anual. Los inmuebles deben estar destinados a vivienda, estar habitados y estables estructuralmente.

Entre las actuaciones programadas en el Plan Anual para 2010, se incluyó la rehabilitación completa de las fachadas de un edificio situado en la Calle del Aire, nº 23, conocido como Casa Ferrera.

#### DATOS DEL INMUEBLE.

La Casa Ferrera está situada en la Calle del Aire, siendo su portería el número 23 de esta calle. Es un edificio de planta irregular, con tres fachadas a diferentes calles, y una medianera con el edificio número 21 de la misma calle.

La fachada de acceso al edificio es la situada en Calle del aire, siendo las otras dos fachadas-recayentes a la Calle Medieras y a la Calle Escorial, respectivamente. La transición entre las tres fachadas, se resuelve mediante esquinas achaflanadas.

Es un edificio datado en el año 1.928, y de él se conoce que el autor de su proyecto fue el Arquitecto Lorenzo Ros Costa<sup>6</sup>, uno de los principales actores del periodo modernista y ecléctico cartagenero (1873 – 1944).

El edificio tiene un tratamiento compositivo similar en las dos fachadas laterales (Aire y Escorial), y un tratamiento diferenciado en la fachada central (Medieras). El edificio constaba originalmente de planta baja y dos alturas; posteriormente le fue añadida una tercera planta, sin relación compositiva con las plantas originales, y con ausencia total de motivos decorativos, lo que contabiliza un total de 4 alturas sobre rasante. La cubierta es inclinada, con teja cerámica plana, y pendientes hacia el exterior del edificio.

<sup>4</sup> Orden de 20 de diciembre de 2006, de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, de Bases Regulatorias de concesión de Subvenciones a Corporaciones Locales para el desarrollo de actuaciones en materia de Arquitectura. BORM 297, de 27 de diciembre de 2006, págs. 35.703 a 35.713.

<sup>5</sup> Casco Antiguo de Cartagena, S.A. es una sociedad de capital municipal, que entre sus cometidos, tiene encargada la gestión y tramitación de los programas de ayuda correspondientes a los Planes de Fachadas, suscritos en convenio con la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

<sup>6</sup> Lorenzo Ros Costa (1890 – 1989) Nació en Cartagena. Cursó los estudios de arquitectura en Barcelona. A la muerte de Francisco de Paula Oliver Rolandi, en 1915, fue nombrado arquitecto municipal de Cartagena en 1916.

Las dos fachadas laterales, tienen una composición similar, pero con diferencia de longitud debida a lo irregular del solar, lo cual provoca que la fachada de Escorial disponga un eje de huecos más que la de Aire. Así, la fachada de calle Aire consta de cuatro ejes de huecos verticales, y la de Escorial consta de 5 ejes de huecos. Ambas fachadas disponen sus huecos de ventana con puerta balconera y balcón (corrido en planta primera para todos los huecos, y exentos en planta segunda), con barandillas de forja metálica.

En dichas fachadas laterales predomina el ritmo vertical, con los huecos de proporción vertical, ausencia de franjas horizontales de división entre plantas, y con la existencia de una franja decorativa en bajorrelieve, de composición vertical, en ambos extremos de cada fachada, a modo de separación con el edificio contiguo, y con los chaflanes que dan comunican con la fachada central. La parte ciega de la fachada es prácticamente lisa, con una composición almohadillada impresa en el mortero de cal y cemento que la recubre.

Los huecos verticales están decorados con motivos geométricos en relieve (jambas y dinteles a base de dovelas), que van tienen más importancia en la primera planta que en la segunda.

La fachada central, recayente a Calle Medieras, está tratada de una manera ligeramente distinta, puesto que los únicos 3 ejes de huecos verticales, están muy próximos entre sí, lo cual altera ligeramente la composición de la parte ciega, desapareciendo la impresión de la composición almohadillada. Por otra parte, los balcones de la segunda planta también se ejecutan, en esta fachada, de manera corrida que engloba a las tres puertas balconeras.

La planta baja del edificio está destinada a local comercial, destinado en la actualidad en su totalidad a una oficina bancaria, que también ocupa parte de la planta primera. En el momento de abordar la restauración, la planta baja disponía de un tratamiento material totalmente diferente a las plantas superiores, constando de un aplacado de piedra artificial armada, imitando almohadillados, y respetando la composición de ejes de huecos.



Figura 01: Fachada a calle del Aire, estado inicial.

Respecto a la composición de los dos chaflanes que articulan las tres fachadas del edificio, cabe destacar que nos encontramos con una composición totalmente distinta en ambos casos.

El chaflán entre Escorial y Medieras, aparecía conservando su estructura original inicial, con una composición de dos balcones curvos sobre chaflán plano, con estructura y tamaño decrecientes en altura. Así el balcón de la planta primera describe una fachada curva por encima del plano de la fachada recta, y la gran puerta balconera aparece flanqueada por dos columnas de inspiración jónica. Por otra parte, balcón de la planta segunda es de menor tamaño, con una fachada de plano recto, y con una puerta balconera de menor tamaño, y enmarcada solamente por

decoración de jambas y dinteles en bajo relieve similar al del resto de la fachada.

Sin embargo, el chaflán que articula las fachadas de Aire y Medieras, se presentaba totalmente alterado, con la adición de un mirador de madera, en plano recto, pasante en las dos plantas de altura, sobre el cual se apoya, en la tercera planta añadida, un balcón de corte recto.



Figura 02: Chaflán Aire-Medieras, alterado por adición de mirador.



Figura 03: Chaflán Medieras-Escorial, en estado original (detalle).

#### ESTADO DEL EDIFICIO PREVIO A LA INTERVENCIÓN

El estado de conservación de la Casa Ferrera, antes de la intervención, se podría clasificar como de deterioro medio, en una escala que contempla cuatro niveles de deterioro: leve, medio, avanzado y severo, que se articula en la Oficina Técnica de Casco Antiguo de Cartagena, en función del alcance y extensión de las lesiones observadas en las fachadas a intervenir.

Esta clasificación de deterioro medio, se debe en gran parte a que el edificio, en cuanto a lesiones constructivas se encuentra en buen estado general, manifestando los síntomas claros y evidentes de un envejecimiento próximo a los 75 años, pero con una calidad edificatoria de buen nivel, que implica una serie de detalles constructivos realizados para evitar el deterioro y envejecimiento del mismo.

Sin embargo, la adición, a mediados del s.XX de una tercera planta, así como la sustitución de balcones del chaflán Aire-Medieras, unido a la remodelación estética de los materiales de planta baja, resultan grandes alteraciones del mismo, con posibilidad de ser revertidas en algunos casos.

Esta combinación de deterioro leve constructivo y fuerte alteración compositiva, da como resultado la clasificación de deterioro medio generalizado para el edificio.

Analizando pormenorizadamente la importancia y alcance que presentaban las diferentes lesiones, se obtiene:

**- lesiones por envejecimiento:** son generalizadas en la práctica totalidad de la extensión superficial de la fachada. Por lesiones de envejecimiento se entiende: suciedad generalizada, desprendimientos de pinturas (esmaltes de carpinterías de madera, esmaltes de forja, y pintura de fachada), falta de funcionamiento de elementos (principalmente carpinterías de madera), deterioro de materiales con peligro de desprendimiento

(morteros de fachada).

- **lesiones por corrosión, oxidación, ataque químico y ataques orgánicos:** son poco importantes y no generalizadas en toda la extensión de la fachada. Se localizan en determinadas losas de balcón y sus armaduras, así como problemas específicos en alguna carpintería.

- **lesiones estructurales de elementos de fachada:** en el inicio de los trabajos no aparecen elementos especialmente dañados que puedan comprometer la seguridad estructural de la fachada o parte de la misma. (posteriormente, con la eliminación de miradores, apareció una losa de balcón que no presentaba estabilidad por sí misma).

- **lesiones por alteración compositiva de elementos (adición, sustracción o modificación):** Tal como se ha descrito en el apartado anterior, el edificio presenta tres alteraciones compositivas de gran importancia: la adición de una cuarta planta sobre la rasante del edificio, sin retranquear sobre los planos de fachada, la sustitución de los balcones exentos del chaflán Aire-Medieras por un mirador de madera vertical, y la eliminación del tratamiento de fachada existente previamente en planta baja, y su sustitución por un tratamiento a base de aplacados de piedra artificial armada.

Todos estos aspectos analizados, proceden de la inspección visual y técnica, así como del análisis de la ficha de protección individual contenida en el Plan Especial de Protección y Ordenación del Conjunto Histórico de Cartagena (PEOP). Si bien hay que reseñar que la ficha de protección no señala apenas las alteraciones compositivas, aspecto que debería haber sido reseñado, como en otros edificios de similares características.

## EL PROYECTO DE INTERVENCIÓN

Una vez finalizada la fase de toma de datos, se inicia la redacción del proyecto de intervención. El proyecto fue redactado conjuntamente por los arquitectos Juan Medina Abellán y Marcos Ros Sempere, bajo contrato con Casco Antiguo de Cartagena, S.A.

El proyecto contempla un levantamiento gráfico integral de las tres fachadas que componen el edificio, y en él se detallan las actuaciones a realizar. Así mismo, se han realizado planos con las actuaciones ya realizadas, detallando el estado final teórico del edificio, sujeto lógicamente a las modificaciones que durante el transcurso de la dirección de obras se puedan determinar.

Como resumen de las acciones más importantes a realizar sobre las fachadas, se encuentran las siguientes:

- Montaje de andamio tubular con lona de protección
- Realización de catas para determinar el grado de conservación del material de fachada.

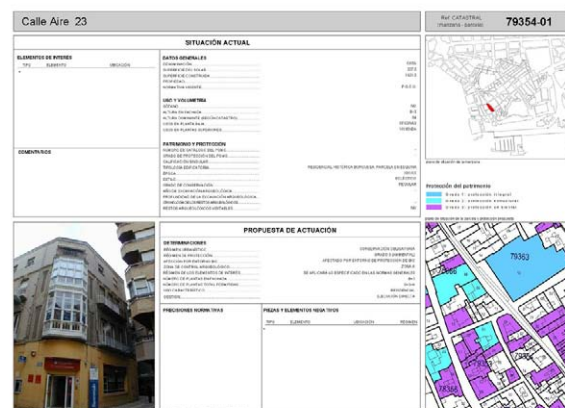


Figura 04.- Ficha particular de la Casa Ferrera, PEOP Cartagena.

da original en planta baja, tras los aplacados.

- Retirada de persianas enrollables en todos los huecos, desmontado de cables en fachada y aparatos de aire acondicionado
- Picado de revocos en paramentos, según indicación de la Dirección Facultativa
- Retirada de anclajes, elementos metálicos sobrantes y carpinterías no originales
- Reposición y reparación de molduras en piedra artificial
- Limpieza o reposición de revocos en paramentos
- Reparación estructural y funcional de losas de balcones, mediante toma de moldes, picado y saneado, sustitución de armaduras y pasivizado de las existentes, encofrado y vertido de hormigón, para posterior desencofrado y pintado
- Reparación de carpinterías de madera, mediante sustitución de piezas, cepillado, lijado, encolado y preparación para esmaltado, incluso sustitución y reparación de herrajes
- Decapado metálico de cerrajerías de forja, sustitución de piezas deterioradas a determinar por D.F., imprimación y esmaltado en color a determinar
- Sustitución del capitalizado de persianas por ventanal fijo en carpinterías de madera alteradas
- Pintura pétreo en paramentos de fachada y molduras
- Esmaltado de carpinterías de madera
- Desmontaje de andamios

El presupuesto de ejecución material que se determinó para este proyecto Básico y de Ejecución fue de 92.592,59 €, a los que se le sumaron los GG y el BI del contratista, así como el 7% de IVA, obteniendo un presupuesto total de inversión de 120.000,00 €

El proyecto obtuvo visado en fecha 17 de enero de 2011, y Orden de Ejecución Municipal. Superado el proceso de contratación y exposición pública, la licitación fue adjudicada a la empresa Restauralia Cartago, S.L. Las obras dieron comienzo en junio de 2011.

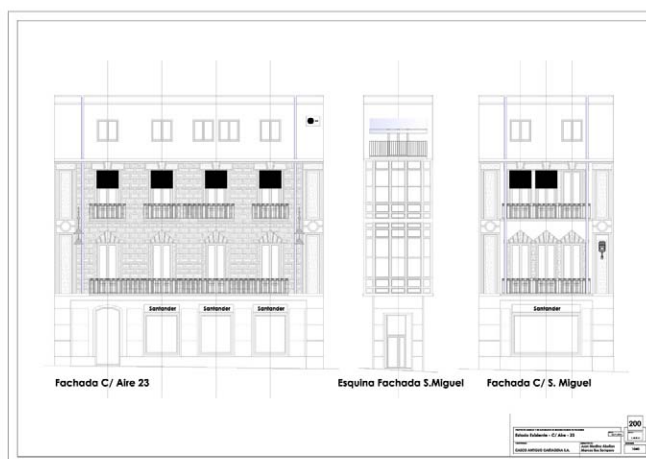


Figura 05.- Alzados de proyecto, estado inicial

#### INICIO DE OBRAS, REPLANTEOS, CATAS Y DETERMINACIÓN DE ACTUACIONES

La Dirección Facultativa de las obras, así como la coordinación de Seguridad y Salud, recayeron exclusivamente en Marcos Ros Sempere, no existiendo en esta obra Director de Ejecución.

Una vez finalizado el replanteo inicial, así como el montaje completo del andamio tubular en

las tres fachadas, iniciamos el proceso de toma de datos en profundidad. Es decir, el proceso por el cual analizamos, con más detalle la intensidad, alcance y extensión de las lesiones apreciadas en la toma de datos visual.

Para ello se ordenaron catas y picados en numerosas partes de las tres fachadas, con objeto de determinar las zonas más afectadas, y tomar decisiones en cuanto a sus rehabilitaciones.

En especial, se ordenaron catas en los paramentos del chaflán Aire-Medieras, por la parte interior, tras el mirador de madera, así como bajo los aplacados de piedra artificial de la planta baja, para determinar el alcance de las actuaciones a realizar, en función del grado de conservación de los paramentos originales.

El resultado de las catas fue contrapuesto en ambos casos. En la parte del chaflán (planta



Figura 6.- catas bajo aplacados en planta baja

primera y segunda) de Aire-Medieras, resultó que tras el mirador de madera, y tras las decoraciones de madera y escayola de guarnecido que se habían dispuesto en el interior de los miradores, apareció, en muy buen estado de conservación, el tratamiento de fachada, idénticamente similar al del otro chaflán, incluyendo las columnas jónicas, con algún deterioro menor.

Sin embargo, en las catas de planta baja, se determinó que la actuación de aplacado, había eliminado por completo el tratamiento original, habiendo descarnado hasta la fábrica de ladrillo, y sobrepuesto las placas de hormigón armado.

#### APARICIÓN DE DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA.

Durante el proceso de catas, paralelo a la restauración de elementos según lo dispuesto en el proyecto, se prosiguió con la búsqueda de información sobre el edificio, que pudiera ayudar a recuperar el tratamiento original.

Así se consiguieron localizar las siguientes imágenes, que ayudarían a la toma de decisiones finales y a la fijación del criterio de intervención:

- 3 imágenes de la planta baja, correspondientes al Archivo Casaú, por medio del portal web del Proyecto Carmesí, de Archivos Históricos de la Región de Murcia ([www.reg-murcia.com](http://www.reg-murcia.com))
- 1 imagen de plano de intervención, fechado en año 1953, firmado por el arquitecto D. Diego Ros de Oliver, consistente en la transformación del chaflán en un mirador de madera. Procedente del Archivo Municipal de Cartagena.
- 3 imágenes de detalles de la planta baja, que reflejan a la perfección los medallones escultóricos, completamente desaparecidos.
- 1 imagen de conjunto, correspondiente al evento “entierro del torero Gavira” donde se aprecia la globalidad del edificio (Archivo Casaú – Proyecto Carmesí – C.A.R.M.).

Por lo tanto, con la aparición de esta serie de fotografías, se tomó la decisión final de restituir,



Figura 7.- vista de conjunto. Fotografía entierro Gavira (Archivo Casaú – Proyecto Carmesí – C.A.R.M.)



Figura 8.- Deterioro y corrosión de losas de balcones.



Figura 9.- Detalle medallón escultórico en planta baja.

en la medida de lo posible, la edificación a su estado original, desmontando los aplacados de planta baja, reponiendo el tratamiento de mortero bastardo con almohadillado y bajorelieves, así como la recreación de los 6 medallones escultóricos.

Por otra parte, se continuó con la decisión inicial de recuperar el chaflán original, eliminando los miradores rectos de madera, para lo cual hubo que volver a encofrar las losas de balcón, con la misma geometría curva que las existentes en el chaflán contiguo, que sirvió de molde.

El resto de elementos del edificio, plantearon las habituales operaciones de limpieza, saneado, eliminación de desperfectos, sustitución de piezas deterioradas, pinturas, esmaltes y demás operaciones.

#### SEGUIMIENTO DE OBRAS: TOMA DE DECISIONES, CRITERIOS.

El seguimiento de las obras ha sido continuo, con más de 25 visitas documentadas, realizadas durante los 6 meses de duración de la obra, además de otro considerable número de visitas no documentadas, por tratarse de acciones puntuales.

La toma de decisiones obliga a cambiar algunos de las determinaciones dispuestas en el proyecto original, pero siempre teniendo en cuenta, por orden de jerarquía:

1. la Ficha Individual de Actuaciones del PEOP del Conjunto Histórico
2. la Ficha del Catálogo del PGOU de Cartagena



3. los criterios del Servicio de Arquitectura de la C.A.R.M.
4. los criterios de la Oficina Técnica de la Sociedad Casco Antiguo de Cartagena, S.A.
5. la carta de colores autorizados por Casco Antiguo de Cartagena, S.A.
6. los criterios profesionales de la Dirección Facultativa
7. la autorización y participación en la toma de decisiones de los propietarios del inmueble

En todos los casos, se ha procedido según un modelo de gestión documental de las obras de rehabilitación, implantado en la Oficina Técnica de Casco Antiguo de Cartagena, por el cual se realiza un seguimiento pormenorizado y estructurado de toda la documentación generada en el proceso, desde su inicio hasta el final de las obras.

#### RETIRADA DE ANDAMIOS: ACTUACIONES EN PLANTA BAJA

Una vez que se dio por concluida la rehabilitación de las plantas superiores, y finalizada la fase de pintura, conforme a los colores autorizados, se procedió al desmontaje y retirada de andamios, con objeto de realizar las restauraciones propuestas en planta baja.

La retirada de aplacados dejó al descubierto un problema añadido, que fue la eliminación y rotura estructural de los arcos curvos de los huecos de planta baja, y su sustitución por dinteles planos. Esta acción no pudo ser revertida, y se adoptó el criterio de reproducir en su totalidad la imagen de la planta baja, tal cual aparecía en las fotografías encontradas, aunque con los dinteles planos, y procediendo a la introducción de las carpinterías de ventanas a un plano retranqueado 20 centímetros con respecto al plano de la fachada.

La actuación se completó con el recibido de los seis medallones escultóricos, reproducidos a inspiración de los localizados por medio de la búsqueda fotográfica y de archivos.

Una vez conformada la nueva fachada en planta baja, de acuerdo con los criterios generales, se consiguió una imagen global del edificio, totalmente concordante en sus aspectos compositivos, y fielmente adaptada a la documentación histórica encontrada, previa a las intervenciones de modificación del edificio, realizadas a mediados del s.XX.



Figura 10 - Imagen final de conjunto.

#### FINAL DE OBRAS.

Las obras se dieron por concluidas en el mes de marzo de 2011, con un resultado global homogéneo, por el cual se ha cumplido prácticamente con todo lo dispuesto en la ficha de actuaciones del PEOP, y además se ha devuelto al mismo el carácter representativo que debió tener en su construcción.

Una de las preocupaciones fundamentales de la Oficina Técnica de Casco Antiguo de Cartagena, S.A. es devolver a los edificios la configuración global de sus fachadas, que en numerosos casos se ha perdido, motivado por las alteraciones sufridas en las décadas de los años 50, 60 y

70 del s.XX principalmente, aunque también en fechas posteriores.

#### BIBLIOGRAFÍA

Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, publicada en B.O.E. de 29 de junio de 1985.

RD 3046/1980, de 12 de diciembre, de declaración del casco antiguo de Cartagena como Conjunto Histórico – Artístico, publicado en el B.O.E. nº 28, de 2 de febrero de 1981.

Orden de 20 de diciembre de 2006, de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, de Bases Reguladoras de concesión de Subvenciones a Corporaciones Locales para el desarrollo de actuaciones en materia de Arquitectura. BORM 297, de 27 de diciembre de 2006, págs. 35.703 a 35.713.

Proyecto Carmesí – C.A.R.M.:

<http://www.regmurcia.com/servlet/s.SI?METHOD=FRMSENCILLA&sit=c,373,m,139,serv,Carmesi>