

INFORME
PALACIO DEL MARQUES DE ROZALEJO

JOSE JOAQUIN GARRALDA GUILLEM. ARQUITECTO
21 de enero de 2019

1. OBJETO

El presente informe tiene como objeto evaluar el estado del edificio denominado Palacio del Marqués de Rozalejo, situado en Pamplona.

El encargo ha sido realizado por el Servicio de Patrimonio del Gobierno de Navarra.

Se solicita por parte de dicho Servicio la revisión del estado actual del edificio, la comprobación de actuaciones u obras realizadas, las condiciones de riesgo que entraña su situación actual y las medidas correctoras que, en su caso, hubiera que adoptar con carácter urgente.

2. IDENTIFICACION DEL EDIFICIO

El edificio está situado en la siguiente parcela catastral:

Municipio: Pamplona

Polígono 1. Parcela 52.

Calle Navarrería, 17.

Superficie de la parcela: 727,78 m²

3. ANTECEDENTES

3.1. DOCUMENTACION

Para la elaboración de este informe se ha consultado la siguiente documentación:

- Plan Municipal de Pamplona. Catálogo.
- Ordenanza municipal de Procedimiento Urbanístico de Pamplona.
- Documentación relacionada con las obras de restauración de cubiertas finalizadas el 14 de enero de 2014, llevadas a cabo por Construcciones Zubillaga, S.A. y dirigidas por el arquitecto Javier Sancho Domingo y las aparejadoras Alicia Huarte Huarte y Nora Oroz Hernández y los planos final de obra elaborados por los arquitectos Iñigo Aguirre y Teresa Arriazu.
- Informe del Servicio de Patrimonio sobre riesgos posibles que pueden darse por el uso del edificio denominado "Marqués de Rozalejo" en su estado actual con fecha 20 de agosto de 2018.

3.2. NORMATIVA

El inmueble está catalogado en grado 2, ficha VIII.17 (anexa). Los elementos de interés recogidos en la ficha son: Fachada (exterior) y Zaguán y escalera (interior). Le afectan las siguientes determinaciones particulares:

"Conservación de la fachada de sillería. Deberá ser restaurada debido a su deficiente estado de conservación. En la intervención sobre el edificio podrá resolverse adecuadamente el recrecido de ladrillo entre la fachada original y el alero de madera.

Conservación total del zaguán y la escalera, que deberán ser objeto de una restauración completa, incluyendo los elementos de carpintería y cerrajería.

Se admiten intervenciones de rehabilitación y reestructuración compatibles con la conservación de los elementos catalogados y la tipología palacial del edificio, admitiéndose incluso sustituciones y derribos parciales. Se eliminarán añadidos a patio.”

No constan en la ficha otras determinaciones ni protección complementaria.

4. INFORME

4.1. VISITAS

Para la elaboración de este informe, he accedido al edificio los días 8, 9 y 10 de enero de 2019, pudiendo revisar todas las zonas del mismo salvo la cubierta. Para su evaluación he contado con fotografías realizadas los días 10 y 20 de enero de 2019.

En las visitas realizadas se comprueba de manera visual el estado de la construcción, las patologías existentes, el estado de las medidas adoptadas en la intervención finalizada en 2014, las obras realizadas posteriormente, las condiciones de seguridad estructural y funcional y las condiciones sanitarias del edificio. Estos puntos y diferentes medidas correctoras para minimizar los riesgos en el edificio debido a sus condiciones, se han confrontado in situ con técnicos del Servicio de Patrimonio, con el responsable de la Oficina de Rehabilitación del Ayuntamiento de Pamplona Alberto Calvo y con el Jefe de la Sección de Patrimonio Arquitectónico de la Institución Príncipe de Viana Javier Sancho.

4.2. DESCRIPCION

4.2.1. Estado de la construcción y patologías estructurales

La obra de restauración de las cubiertas evitando la entrada de agua y el vaciado que se realizó aligerando los forjados permitieron frenar la progresión del deterioro de la estructura que, sin embargo, había quedado ya seriamente dañada tal como describe la memoria del proyecto de intervención de 2014: “En cuanto a los forjados, aunque hay daños que son evidentes y que requerirían la sustitución de amplios tramos de viguetas, no es posible evaluar en la actualidad el alcance completo del deterioro, por la dificultad de registro, ni conocer con seguridad si es preciso intervenir en otros tramos con señales de filtraciones.” Se limitó entonces la intervención a colocar unas pocas líneas de apeo de la estructura en zonas donde la rotura de las piezas de madera o las señales de pudrición eran más evidentes, al no preverse una actuación inmediata en el edificio.

Se comprueba la utilidad de los apeos que han permitido la conservación de la planeidad de los forjados. Sin embargo, el deterioro de los mismos y el reparto de las cargas muestran que los apeos son insuficientes tanto en los forjados como en algunos elementos de fábrica. Asimismo, permanecen elementos estructurales en ruina en zonas no acotadas ni cerradas y que entrañan un grave riesgo para las personas.

No existe ningún tipo de garantía estructural ni se conocen las posibles prestaciones de la estructura ante sobrecargas. El riesgo de uso es, por tanto, muy elevado.

De manera sintética se recogen fotografías de diferentes partes del edificio donde se muestran algunas de las lesiones existentes:

- Deterioro de la madera de la estructura horizontal, pudrición, roturas, flechas excesivas, etc.
- Hundimientos y deterioro de la capa de relleno sobre los forjados y exposición de las bóvedas a cargas puntuales. Fisuración de bovedillas y desprendimiento de material.
- Apeos escasos o ausencia de los mismos en el traslado vertical de cargas hasta el terreno o zona segura.
- Fisuración de los elementos de fábrica, roturas y desprendimientos.



Planta sótano (S05). Apeo de estructura de madera con pudrición (ver foto B11b)



Planta sótano (S06). Apeo de estructura de madera con pudrición (ver foto B11b)



Planta baja (B11b). Pudrición en viguetas de madera (ver fotos anteriores)



Planta baja (B01a). Apeo de estructura de madera con pudrición (ver foto B03)



Planta baja (B02c). Viga durmiente de madera. Pudrición



Planta baja (B03). Viga durmiente de madera. Pudrición



Entreplanta (E02b). Apoyo y acuña del dintel de un hueco de paso.



Entreplanta (E02c). Apoyo y acuña dintel de un hueco de paso.



Entrepunta (E06). Apeo de estructura de madera con pudrición.



Entrepunta (E08a). Apeo de estructura de madera con pudrición. Forjado en ruina



Entrepunta (E03d). Apeo de estructura de madera con pudrición. Forjado en ruina



Planta primera (102a). Forjado en ruina con riesgo grave de caída



Planta primera (101c). Forjado en ruina con riesgo grave de caída



Planta primera (102a). Apeo de estructura de madera con pudrición. Forjado en ruina



Planta primera (117a). Apeo de estructura de madera con pudrición



Planta primera (106c). Apeo del dintel de un hueco de paso. Fisuración de la fábrica



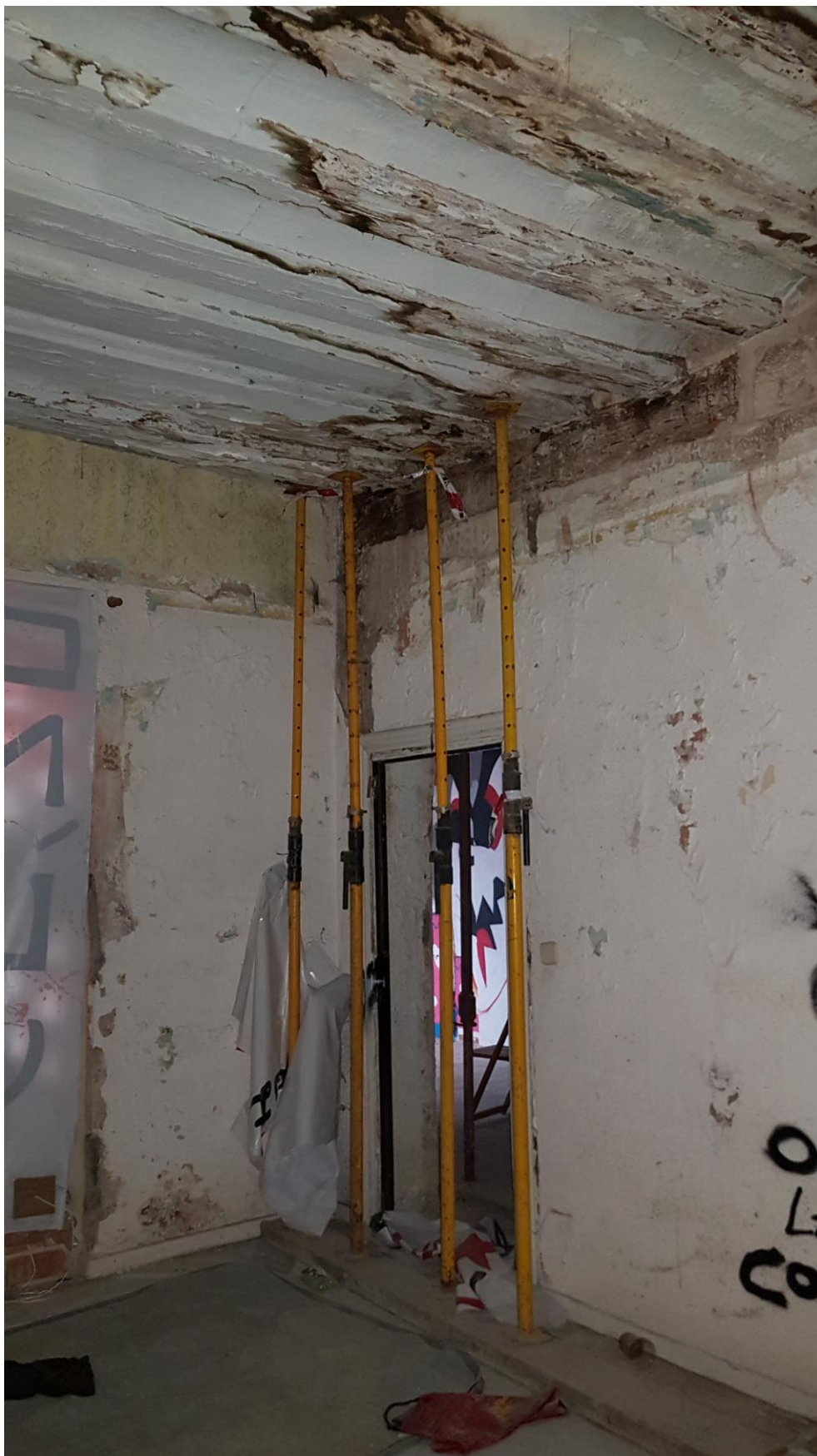
Planta primera (120c). Fisuración en dintel de hueco interior de fábrica



Planta primera (121a). Fisuración en dintel de hueco interior de fábrica



Planta segunda (203b). Apeo de estructura y hueco interior. Fisuración de la fábrica



Planta tercera (302). Apeo de estructura de madera con pudrición. Forjado en ruina



Planta tercera (303). Apeo de estructura de madera con pudrición. Forjado en ruina

4.2.2. Cubierta

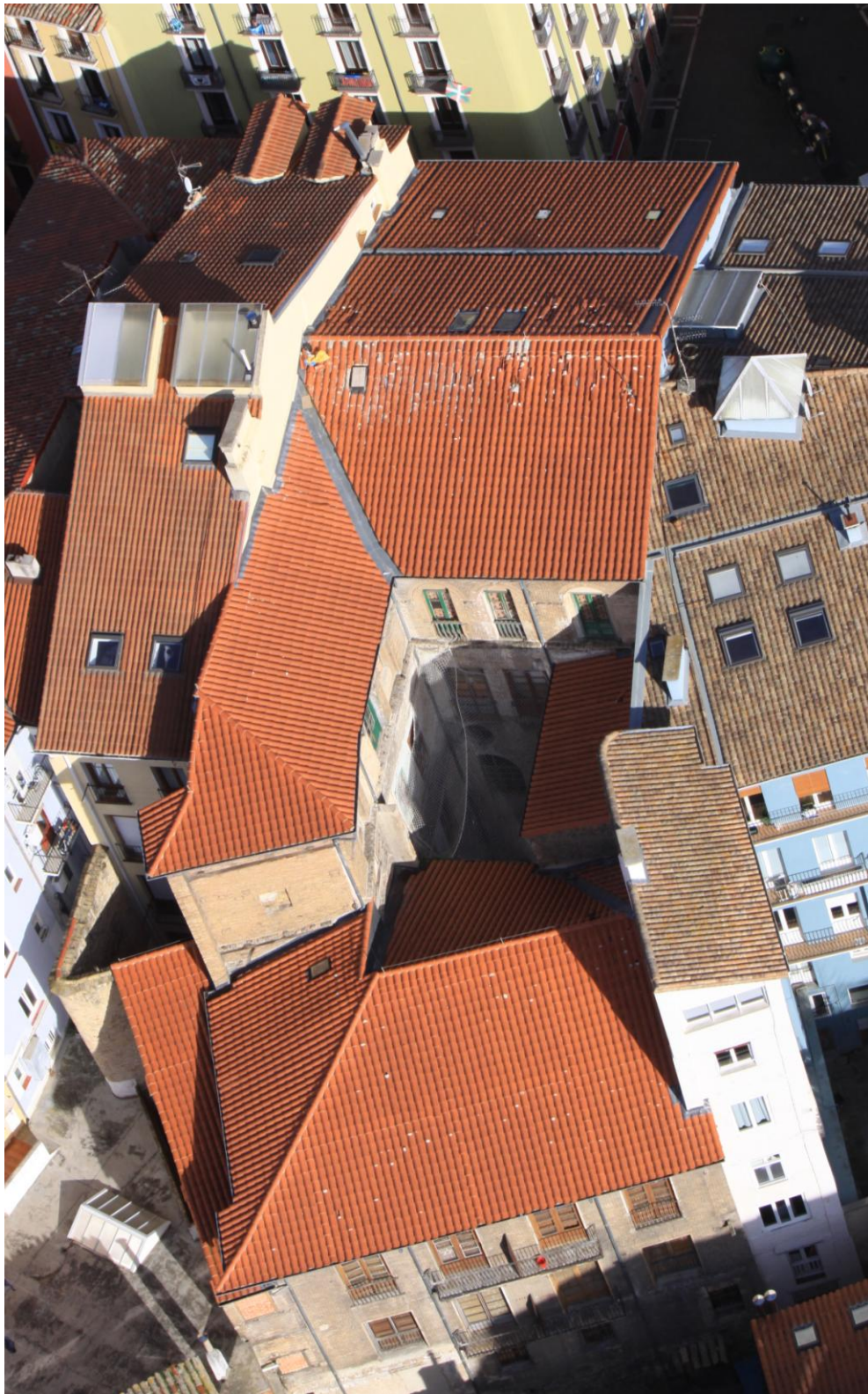
La restauración de las cubiertas se describe en la memoria del proyecto de intervención de 2014: *“Los faldones de la cubierta serán reconstruidos con cabios de madera aserrada de abeto, tabla y doble rastrel de madera de abeto, con tratamiento fungicida vacsolizado, lámina transpirable, teja cerámica canal nueva -de tacón en las canales-, canalón de cinc con babero en los aleros y bajantes de cinc con terminales de fundición. Las limahoyas se ejecutarán con plomo. Los encuentros con las cubiertas de los edificios colindantes de Navarrería 19 y Navarrería 15 se protegerán con bateaguas de plomo. Se colocarán tres ventanas en los planos de los faldones para acceder para su conservación y se dispondrán ventilaciones. Sobre las cumbres se colocarán líneas de vida para mantenimiento.”*

La cubierta ha sufrido en estos pocos años un gran deterioro provocado por el acceso incontrolado y el trasiego sobre la misma. Las lesiones consisten principalmente en el desplazamiento y rotura de tejas. También observamos los restos de la ejecución de una estructura de soporte con elementos de perfilería metálica con anclajes a cubierta macizados con mortero u hormigón así como una de las ventanas de cubierta rotas. Los mayores daños se localizan en la zona próxima a la cumbre de la cubierta superior. También se han producido daños recientes (posteriores a la obtención de las fotografías aéreas) en la cubierta situada sobre el ala sur del patio y sobre la zona Oeste (inferior).

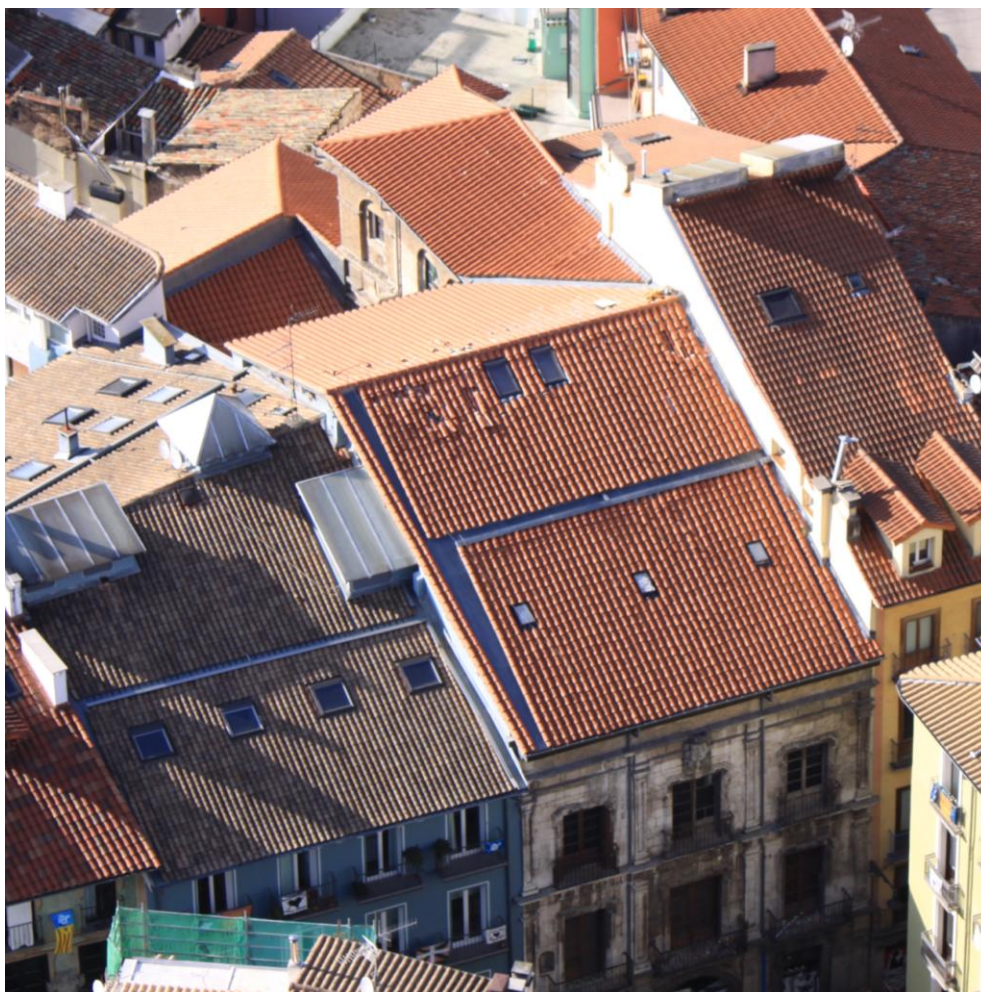
En las siguientes fotografías se observa la configuración de las cubiertas y las lesiones que les afectan.



Cubiertas. Fotografía realizada desde el Sur



Cubiertas. Fotografía realizada desde el Oeste



Cubiertas. Fotografía realizada desde el este.



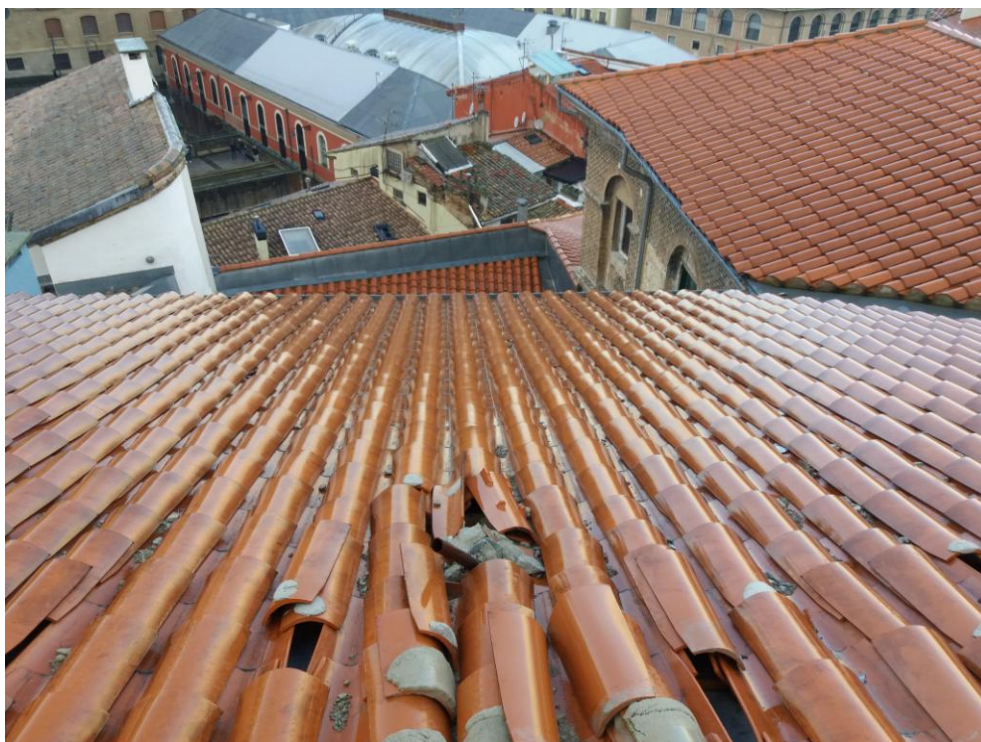
Cumbrera cubierta superior (Este)



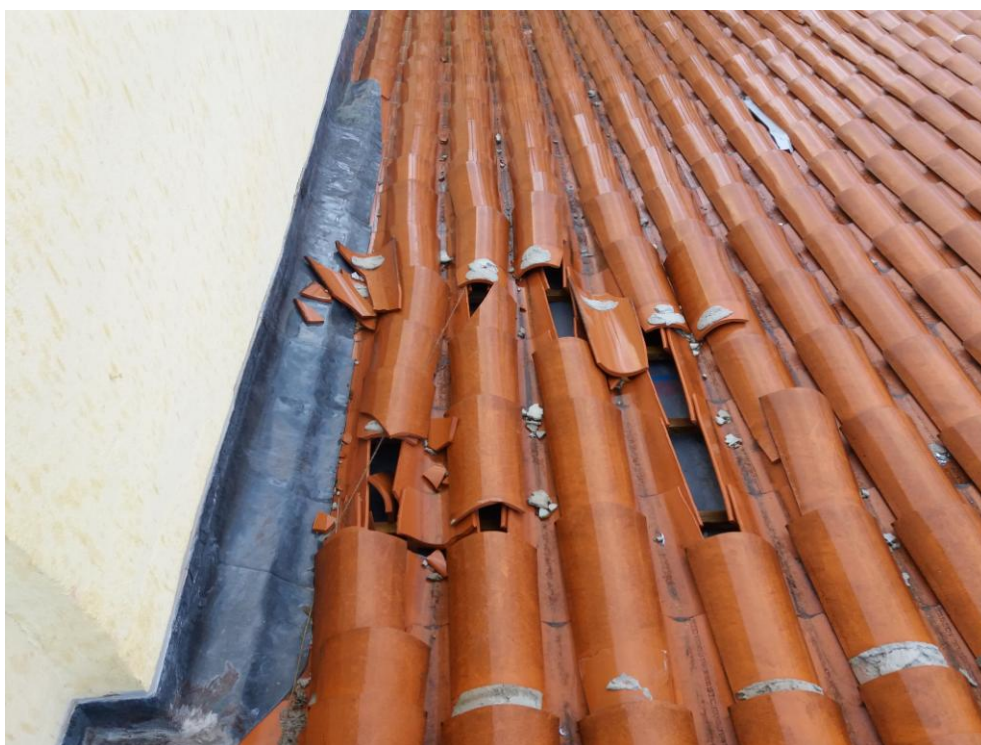
Cumbrera cubierta superior (Este)



Cubierta superior (Este). Faldón hacia el patio interior



Cubierta superior (Este). Faldón hacia el patio interior



Cubierta la cubierta inferior (Oeste). Faldón hacia el patio de manzana



Cubierta superior (Este). Faldón hacia el patio interior

El deterioro de la cubierta puede generar nuevos problemas de filtraciones y nuevas afecciones a una estructura de madera que ya se encuentra muy dañada. La previsión de colocar una membrana impermeabilizante entre rastreles garantiza una protección a corto plazo pero no existe garantía de durabilidad de la misma a largo plazo si está expuesta al sol o a acciones mecánicas. La comprobación de la cubierta por su cara interior se ha realizado tras un largo periodo sin precipitaciones por lo que no se ha podido comprobar su estanqueidad y la ausencia de goteras.

4.2.3. Obras en el edificio

Se comprueba la realización de diferentes obras en el edificio para una cierta adecuación de los espacios a diferentes usos: gimnasio, cine , bar, comedor, etc.

Se han realizado derribos de elementos de fábrica en cierre de huecos y tabiquerías, cierre del espacio existente bajo la escalera principal mediante el levante de doble fábrica de bloque armada, acometida ilegal de agua, ampliación de la instalación eléctrica (con enganche ilegal), picados, revocos y pintura y ejecución de falso techo (iniciado).

A continuación se recogen algunas fotografías de los trabajos observados.



Planta baja (B07a). Cierre del hueco bajo la escalera con doble fábrica armada de bloque



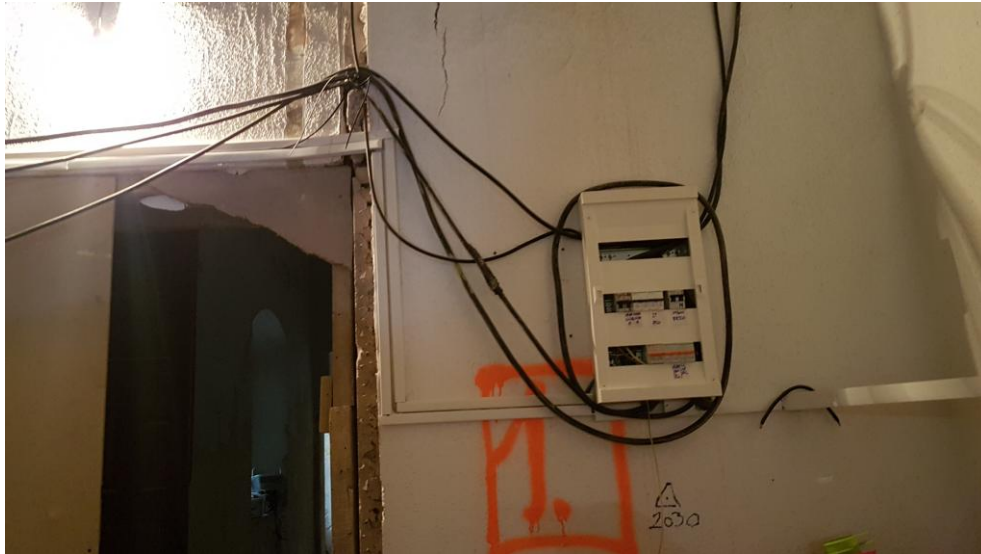
Planta primera (111a). Rascado y enlucido de paredes y ejecución de falso techo



Planta primera (111a). Rascado y enlucido de paredes



Planta tercera (305). Derribo de elementos de fábrica



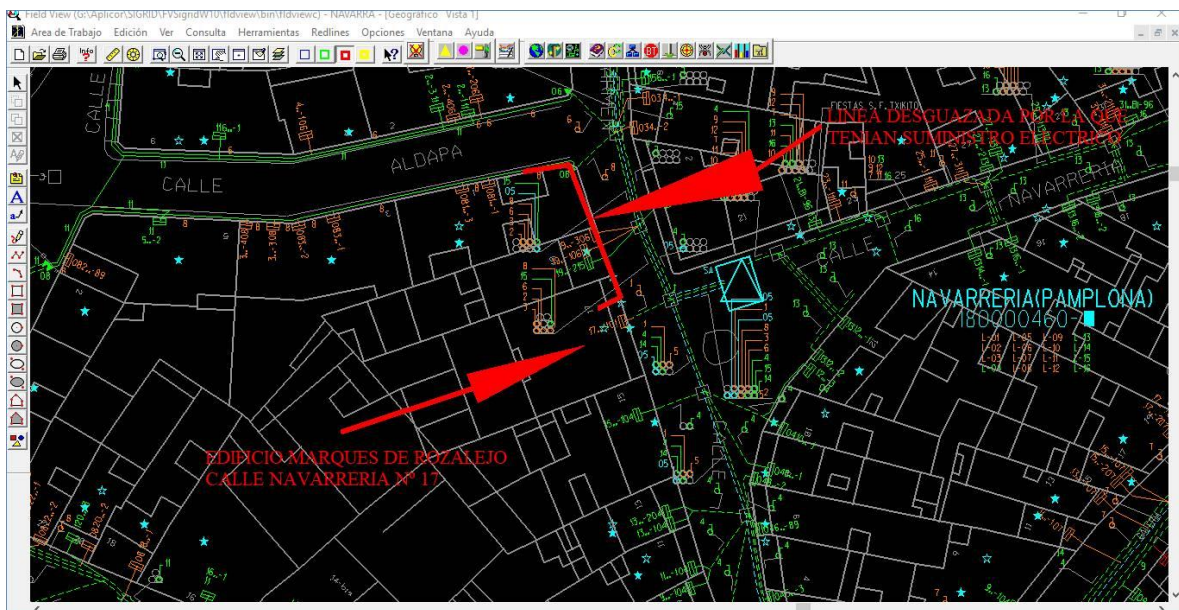
Planta primera (108a). Instalación eléctrica

Es destacable la ampliación de la instalación eléctrica. El edificio no contaba con acometida eléctrica. Se comprueba que el enganche se ha realizado de manera ilegal al trezado de la compañía distribuidora.

La compañía eléctrica constata este hecho y la desconexión por su parte:

“El suministro de energía eléctrica al edificio de Marques de Rozalejo sito en la calle Navarrería Nº 17 de Pamplona, se estaba realizando fraudulentamente a través de una línea de BT particular que se conectaba en la red de Iberdrola en la Calle Aldapa, y discurría esta línea de Baja tensión grapeada por la fachada de los edificio sitos en la calle Navarreía 19 y 17 para entrar por un balcón del edificio, tal y como se refleja en trazo rojo del plano adjunto.

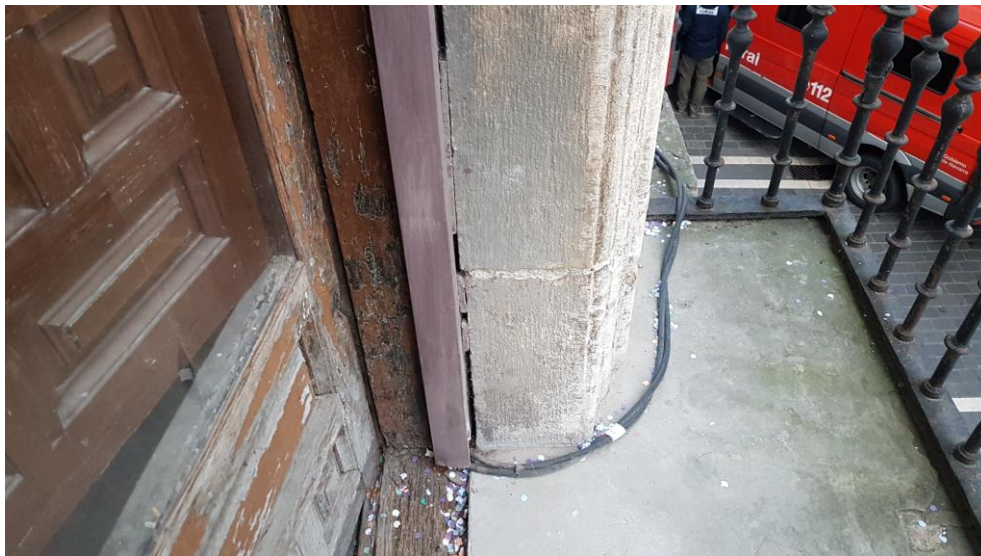
Esta línea fue desconectada en la calle Aldapa y a continuación desmontada en su totalidad el pasado jueves día 10 de enero.”



Además del enganche ilegal, la instalación no cumple ningún punto de la normativa. Desde dos fusibles en la fachada, se acomete a cuadros sin protecciones diferenciales. El cableado tiene secciones inadecuadas, no está protegido bajo tubo y se encuentra, así como las conexiones, al alcance de cualquier persona...



Planta primera (124a). Fusibles exteriores. Acometida ilegal



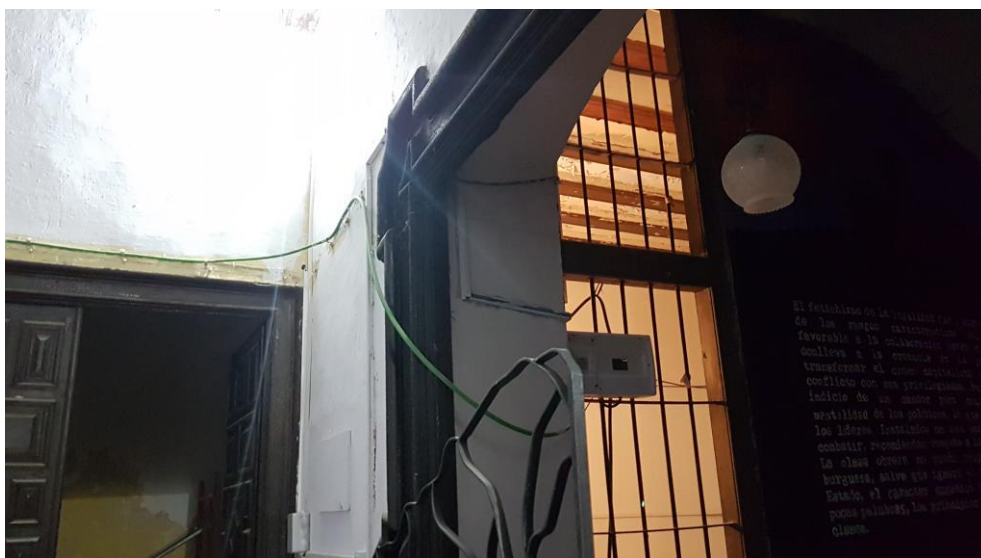
Planta primera (124b). Acometida ilegal



Planta primera (109a). Entrada al edificio. Cuadro y cableado en situación irregular



Planta primera (108b). Cableado accesible.



Planta primera (126). Cableado accesible

4.2.4. Seguridad

Se comprueban las condiciones de riesgo para las personas y el edificio. Además del riesgo estructural y del riesgo eléctrico, ambos de extrema gravedad, existen otros factores o posibilidades de riesgo para las personas y el edificio:

- Posibilidad de incendio. Acumulación de productos inflamables (en algún caso, próximos a un cuadro eléctrico sin protección), bombonas de butano, enseres y material muy inflamable como plásticos, madera, pinturas, etc.
- Posibilidad de caída al vacío. Numerosos huecos sin protección y con carpinterías practicables.
- Falta de condiciones de salubridad e instalaciones adecuadas. Inexistencia de servicios higiénicos.
- Realización de actividades y manipulación de elementos voluminosos en zonas apeadas y con grave riesgo de ruina estructural.
- Realización de actividades (bar y cine) en las que pueden darse condiciones de aglomeración y sin contar con accesos, instalaciones de iluminación ni prevención adecuadas. La superficie de la sala de reunión-cine tiene una superficie de 70 m² y se encuentra en una segunda planta. La superficie del bar es más indeterminada - porque en planta baja no hay límites físicos prácticamente en la zona donde se ubica- pero cuenta al menos también con 70 m² en varios niveles.
- Supuestas instalaciones contra incendios sin garantía de funcionamiento.



Entreplanta (E05a). Almacenaje de productos inflamables



Planta primera (115). Acopio de productos inflamables



Planta primera (108b). Acopio de pinturas junto a cuadro eléctrico sin protección adecuada



Planta primera (107). Acopio de pinturas junto a cuadro eléctrico sin protección adecuada



Planta segunda (201a). Bombonas y almacenaje de productos inflamables



Planta segunda (202a). Bombonas de butano



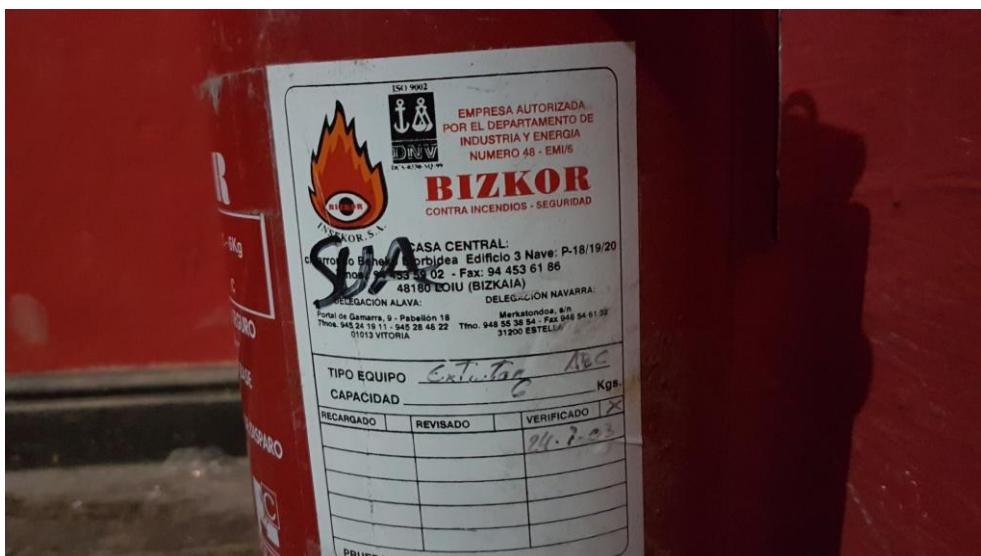
Planta segunda (209b). Acopio de productos inflamables



Planta baja (B04). Bar



Planta segunda (206c). Sala de reunión y cine



Planta segunda (206b). Extintor sin actualización. Última verificación con fecha 2003



Planta primera (114a). Almacenaje y trabajo en zona con forjado en ruina



Planta primera (112c). Huecos sin protección para evitar caídas



Planta primera (112d). Huecos sin protección para evitar caídas



(E17c) Huecos sin protección en planta primera y segunda (h>6 m. h>10 m.).

4.3. INTERVENCION

De acuerdo con el artículo 107 de la Ordenanza municipal de Procedimiento Urbanístico se indican varias mediadas de seguridad y obras de urgencia para su ejecución inmediata solicitando al Servicio de Patrimonio su debida comunicación al Ayuntamiento.

La actuación que se ha propuesto a la propiedad para su ejecución inmediata persigue conocer en mayor profundidad el estado actual del edificio, asegurar sus condiciones estructurales a la espera de una intervención de restauración o rehabilitación integral, minimizar el riesgo de incendio en el edificio así como el acceso al mismo debido a los riesgos que esto entraña.

El esquema de intervención es el siguiente:

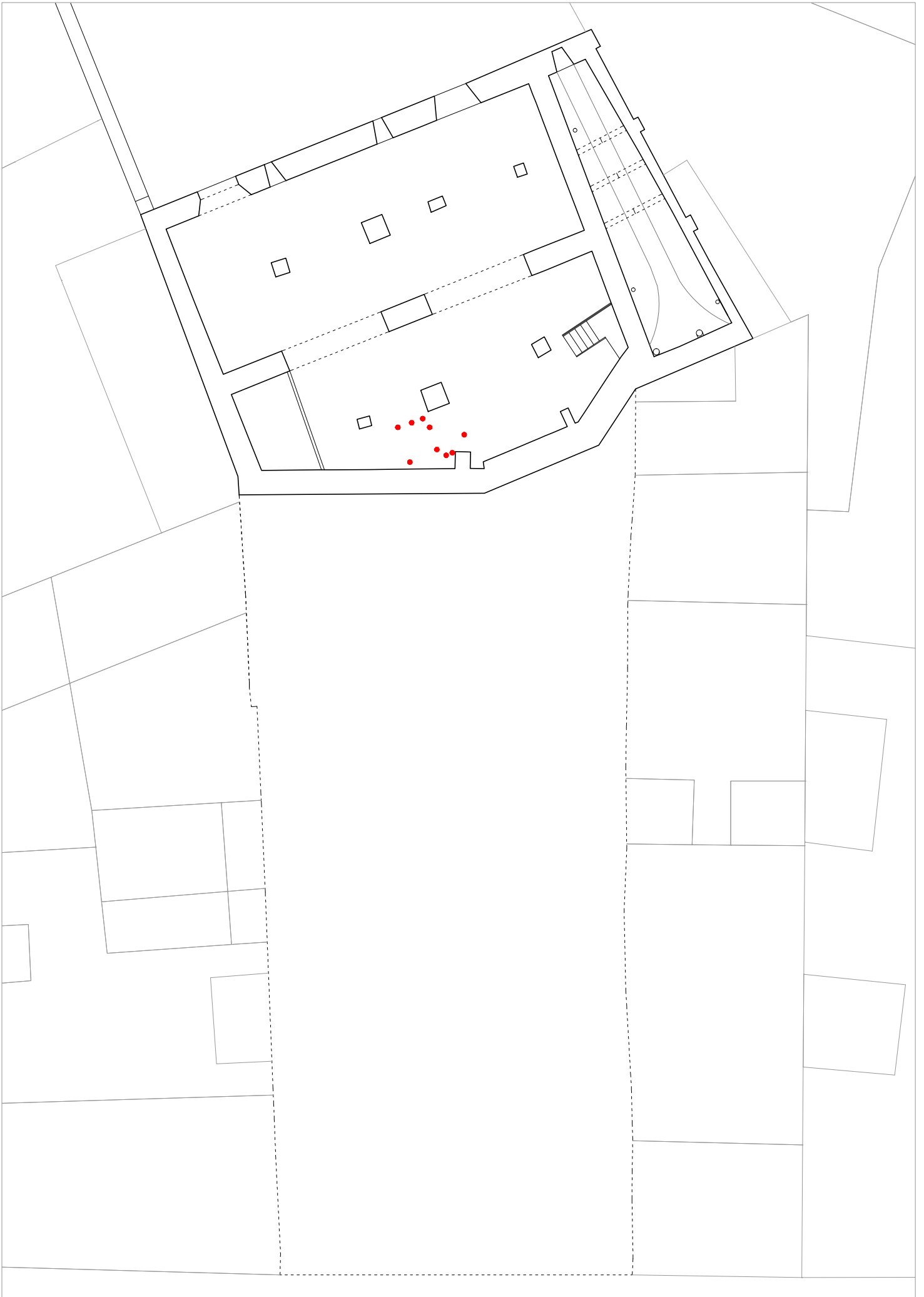
- Toma de datos y evaluación de la situación actual.
- Desmontado de la instalación de electricidad en todo el edificio y desconexión por parte de la compañía de distribución del enganche ilegal.
- Desmontado de la instalación de agua con acometida ilegal.
- Vaciado de materiales y enseres especialmente aquellos que suponen una sobrecarga en los forjados o entrañan un aumento de la carga de fuego o son inflamables.
- Levante de pavimentos en aquellos puntos necesarios para la inspección de la estructura y la toma de decisiones sobre los apeos.

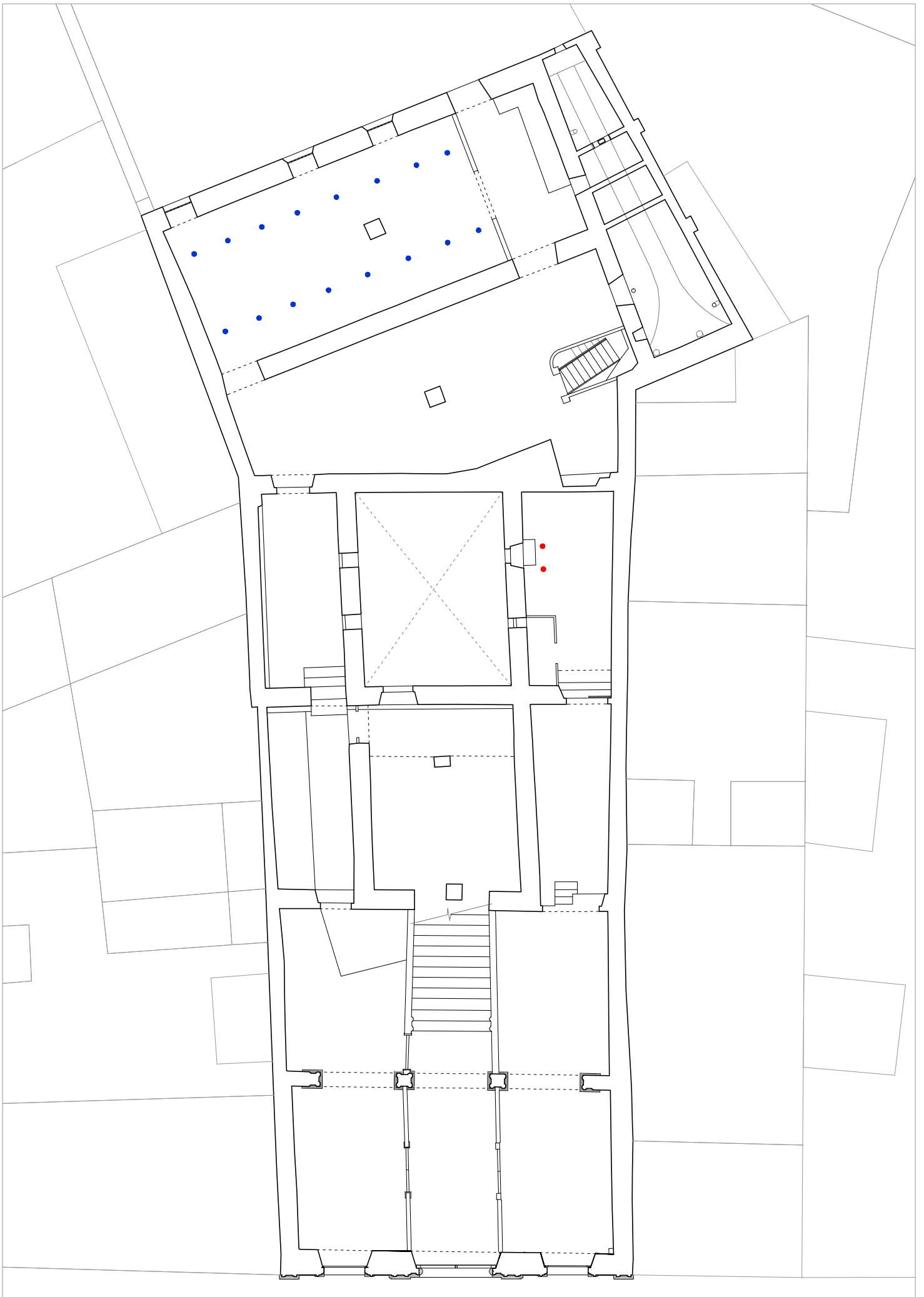
Esta medida se ha extendido a amplias zonas del edificio por indicación de la Policía Foral y con el VºBº del responsable de Patrimonio Arquitectónico de la Institución Príncipe de Viana. Los pavimentos objeto de derribo serán revisados e identificados. Al no ser originales, estar degradados o condicionar la consolidación estructural no se aprovecharían en una futura intervención integral, pero su identificación es interesante y se documentarán adecuadamente.

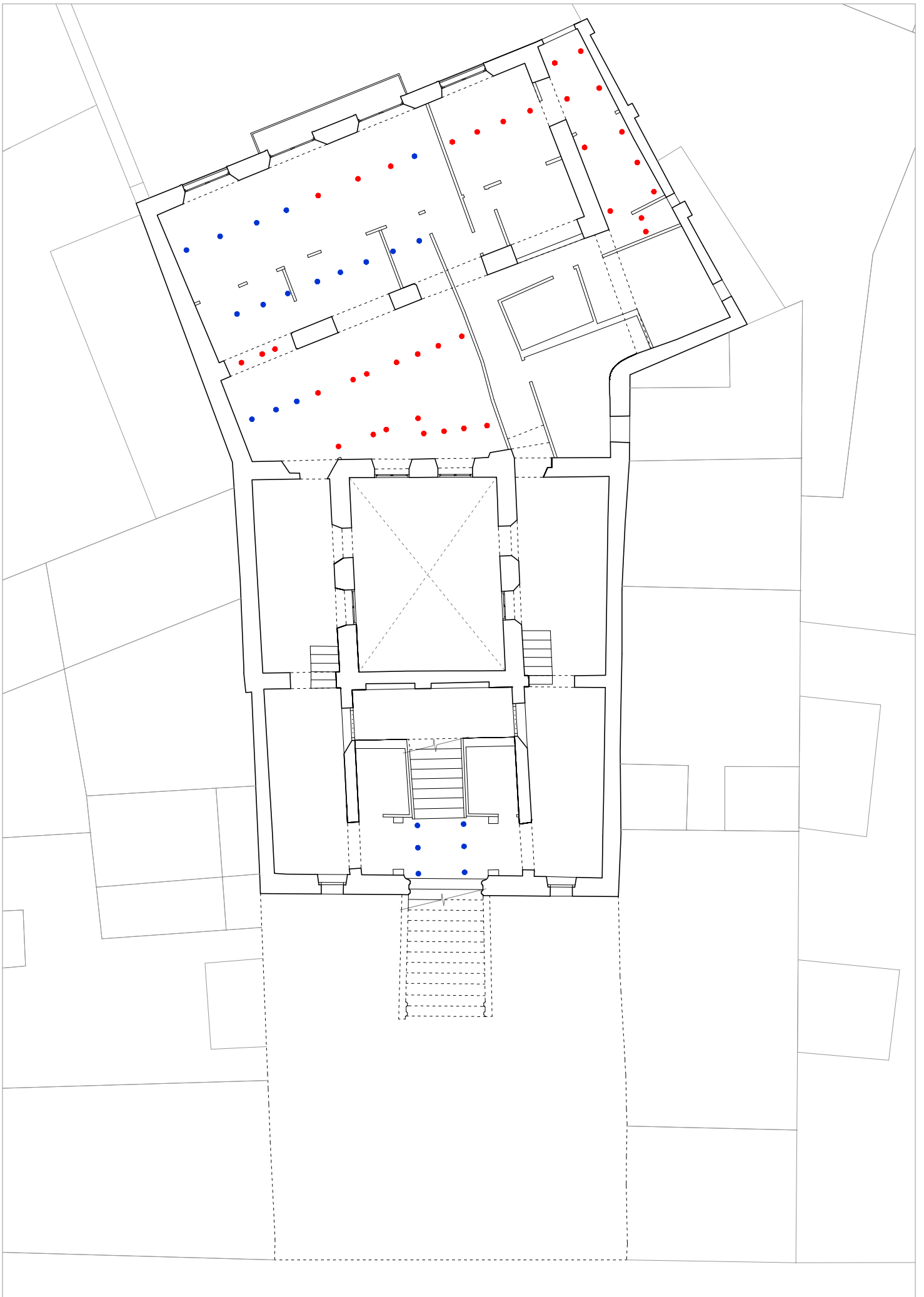
La madera se sacará del edificio para evitar el riesgo que supone su acopio en el interior en caso de incendio.

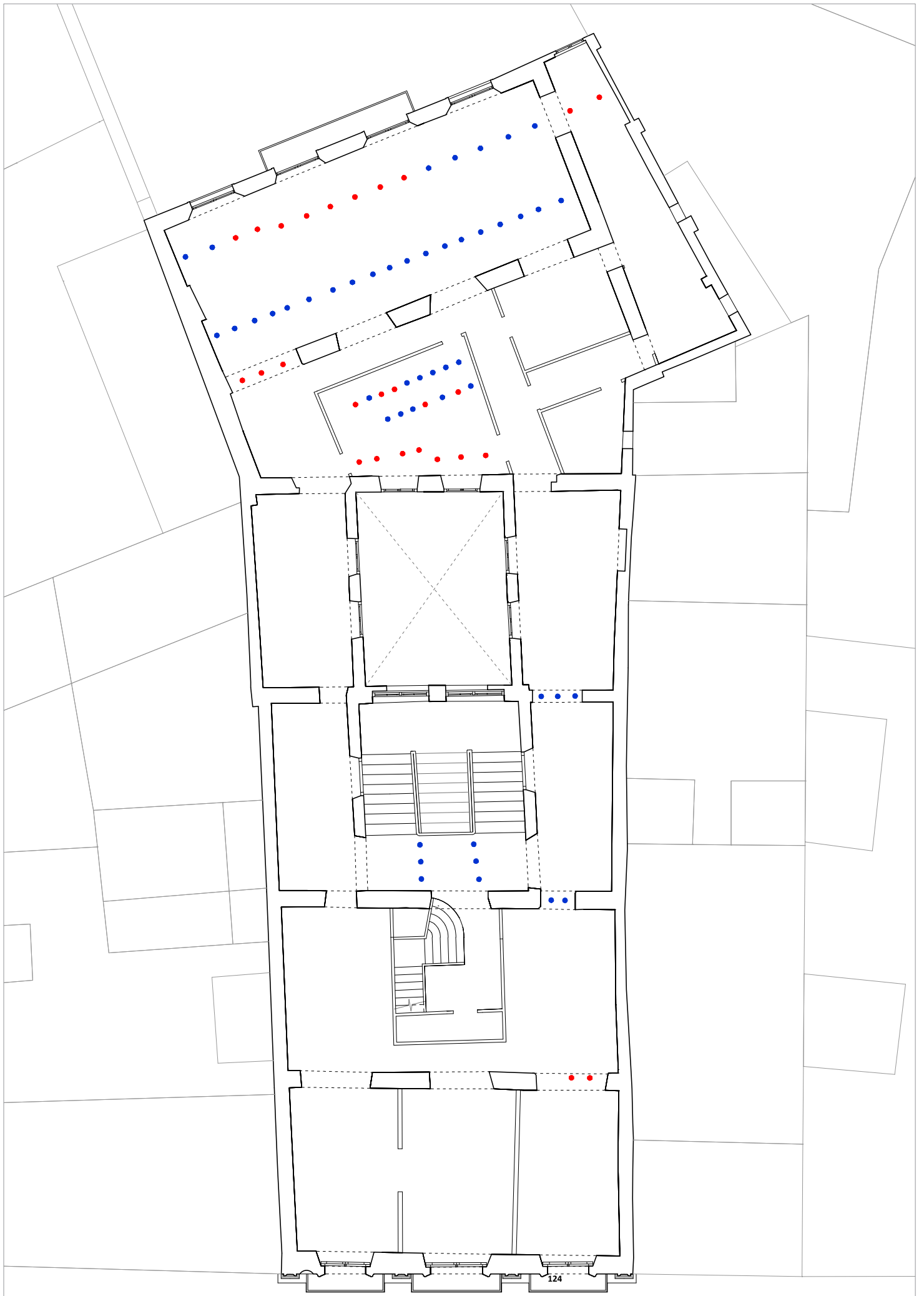
- Recolocación y aumento de las líneas de apeo de la estructura horizontal completando la transmisión vertical de cargas y asegurando aquellos puntos que visualmente aparecen más dañados (pudrición, rotura, flecha) o transmiten sobrecargas.
- Apeo de huecos de fábrica donde han aparecido grietas o fisuras.
- Cierre de huecos.
- Señalización de riesgos de caída, suelo, altura, ruina, etc. Indicación expresa de permiso de acceso únicamente a personal técnico autorizado por las autoridades competentes.

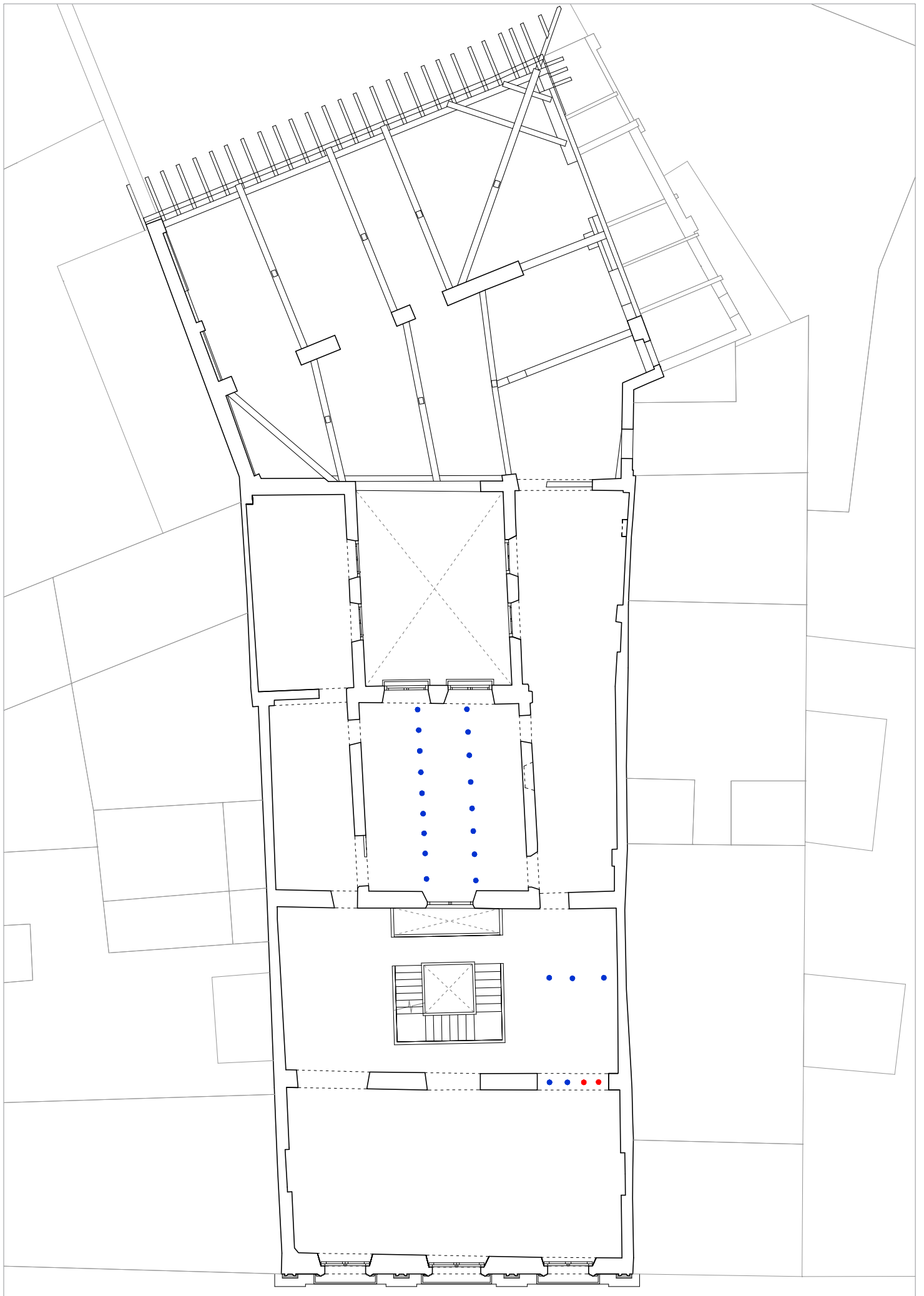
A continuación se recogen los puntales existes (rojo) y los propuestos (azul). No se prevén acodalamientos ni otras medidas especiales.



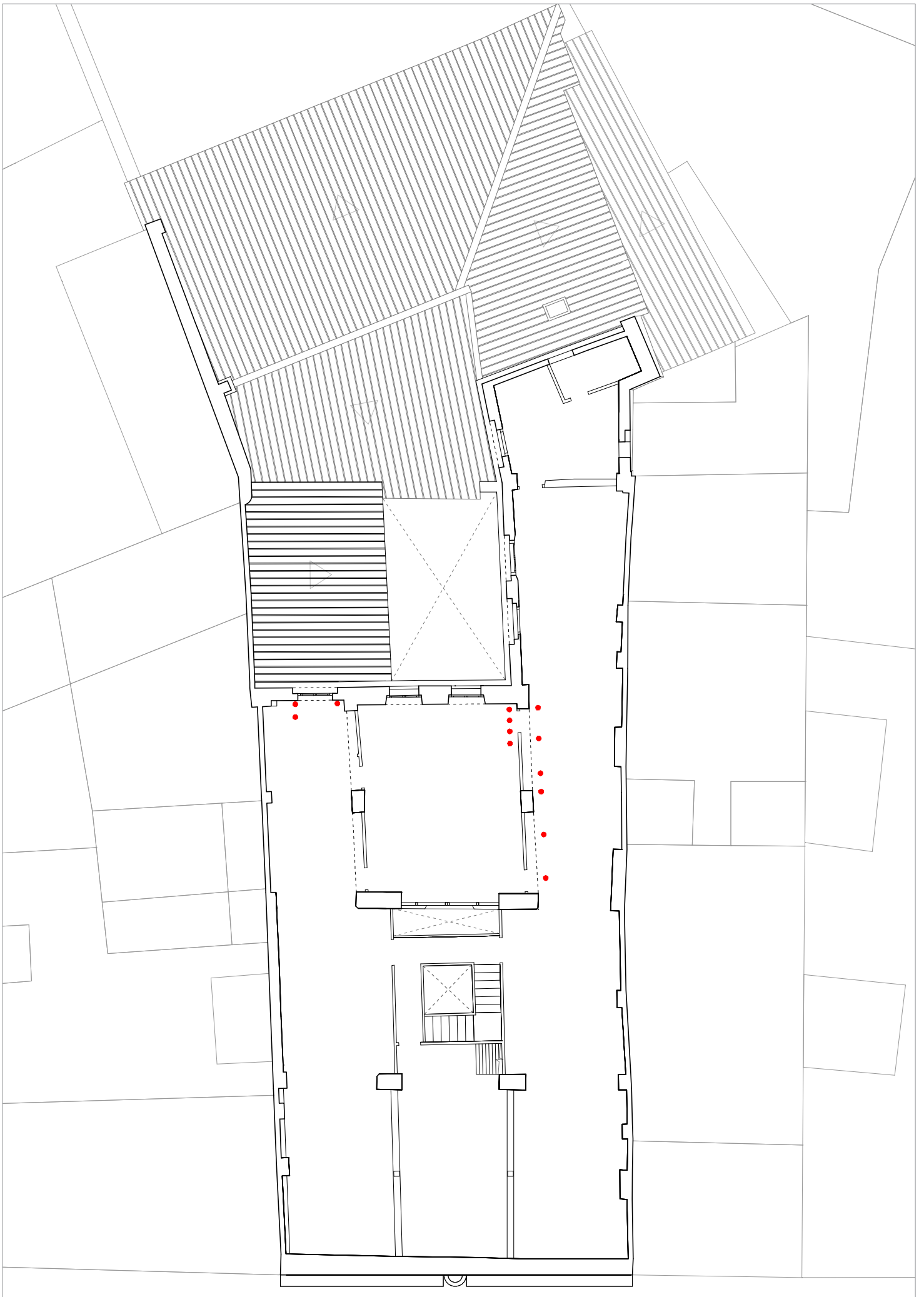








PLANTA SEGUNDA



PLANTA TERCERA

Como se observa en los planos de apeo, las zonas más deterioradas desde el punto de vista estructural son aquellas situadas al Oeste, con pudrición y ruina de amplias zonas de forjado, y al Norte donde las lesiones afectan fundamentalmente a la fábrica, tanto a los muros laterales como a la medianera con el número 19 de la calle Navarrería.

Se documenta de manera sintética con fotografías la ejecución de algunos de los trabajos indicados: se ha asegurado la estructura en su mayor parte, se ha desmontado la instalación eléctrica y se ha procedido al levante de suelos en extensión. Se han cerrado huecos para evitar caídas a diferente nivel y se han señalado los peligros existentes.

Técnicos del Servicio de Patrimonio han documentado a su vez toda la intervención realizada.



Planta baja (B12). Levante de capa de compresión y verificación del estado de la estructura



Planta baja (B13). Levante de capa de compresión



Entreplanta (E23). Nuevos apeos y señalización de peligro



Entreplanta (E25a). Levante de pavimento y señalización de peligro



Planta primera (122f). Apeo de dintel sin garantía estructural



Planta primera (116c). Nuevo apeo de forjados dañados



Planta primera (143). Señalización de peligros



Planta primera (110e). Levante de pavimento



Planta segunda (223). Levante de pavimento



Planta segunda (203d). Mejora de apeos. Levante de pavimento.



Planta tercera (309a). Levante de pavimento para la valoración del estado de la estructura



Entreplanta (E24b). Cierre de huecos y señalización de peligro



Planta tercera (311). Señalización de peligro



Planta tercera (310). Señalización de peligro

5. CONSIDERACIONES FINALES

El estado de la instalación eléctrica en el edificio suponía un grave peligro para el mismo, para sus ocupantes y para las comunidades vecinas. Este riesgo estaba agravado por el acopio de numeroso material inflamable y la ausencia de todo tipo de medidas preventivas o instalaciones adecuadas.

No existe garantía suficiente respecto al comportamiento de la estructura. El acceso a muchas zonas del edificio entraña un grave riesgo. Es necesario señalar que debería realizarse un seguimiento del estado fisurativo del edificio en la zona de la medianera con el número 19 de la calle Navarrería e incluir este inmueble en el estudio de la evolución de las grietas y fisuras al constatar que históricamente se han producido daños en ambos inmuebles, posiblemente relacionados.

Existían numerosos huecos con carpinterías practicables sin protección para evitar el riesgo de caídas al vacío. Ni este peligro ni los anteriores estaban señalizados ni había zonas acotadas o cerradas. Zonas con graves problemas estructurales o con riesgos evidentes de utilización han sido usadas como lugar de trabajo, estancia o actividades.

El edificio no cuenta con condiciones adecuadas y el acceso al mismo entraña un grave riesgo por lo que debe restringirse a personal técnico autorizado y con medios de protección adecuados.

La cubierta está seriamente dañada y puede tener comprometida su estanqueidad. Además, la existencia de tejas sueltas puede suponer un peligro para las personas en caso de fuertes vientos y desplazamiento de las mismas. Deberían acometerse labores de reparación del tejado restituyéndole a su estado tras la restauración llevada a cabo hace cuatro años.

Como anexo a este informe, se acompaña en formato digital una carpeta con fotografías y planos para su localización.

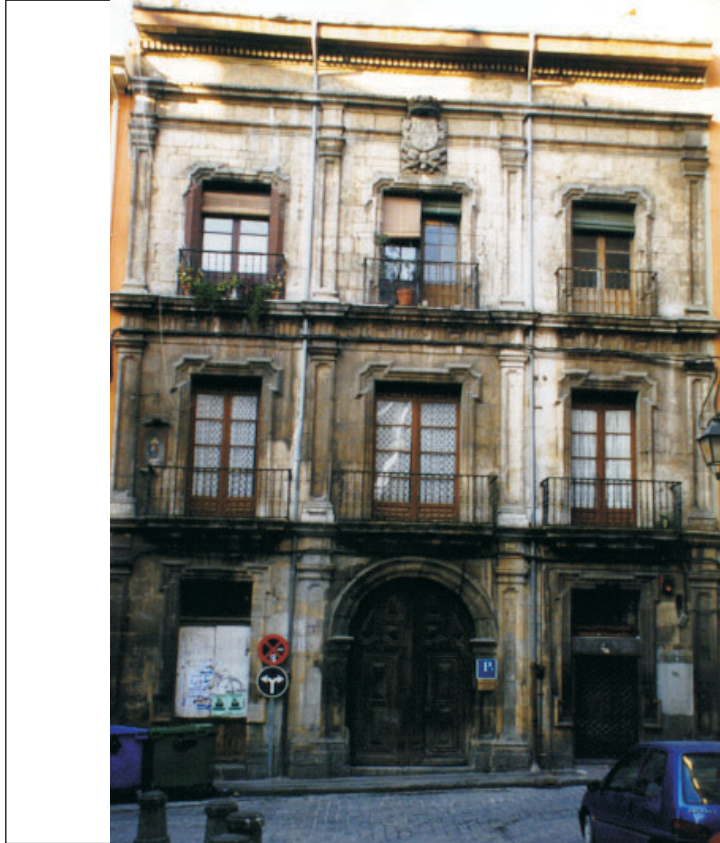
Pamplona, a 21 de enero de 2019



Fdo. José Joaquín Garralda Guillem
Arquitecto colegiado nº 1809 COAVN

ANEXOS

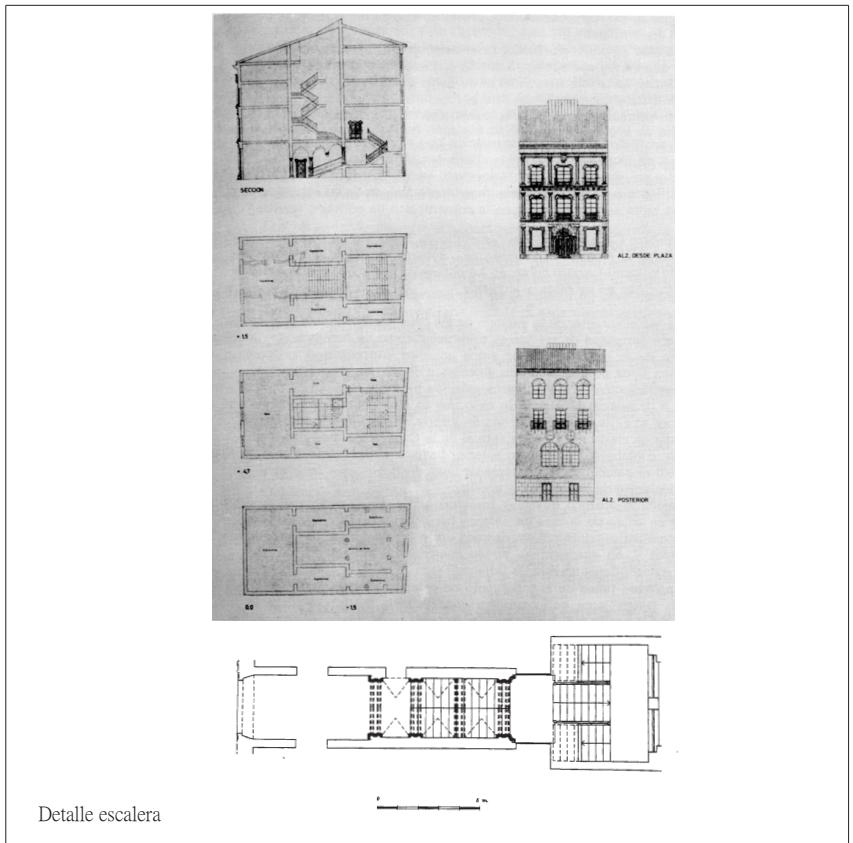
Tipo	Edificio	M
Situación	Navarrería 17	
Autor		
Fecha	XVIII	
Reformas	XIX (1832)	
Uso original	Palacio	
Uso actual	Vivienda	
Propiedad		
Referencias documentales y bibliográficas		
IPGN 5316-09		
IPE MC Pamplona - Pitillas nº 31		



Fotografía
Planos

Dic-97

Conservación	3
Protección complementaria	
Elementos de interés	
Exterior	Fachada
Interior	Zaguán y escalera
Catastro Ref. 105/52	
Sup. parcela	725.90
Sup. ocupada	588.30
Sup. libre	137.60
Sup. construida	2352.31



Vinculación urbanística

Catalogación	Gr. 2

Descripción

Fachada ejecutada en su totalidad con piedra de sillería y organizada en tres niveles, con triple hueco a la calle. Tiene un rececido de ladrillo que puede deberse al momento en que se le introduce el escudo en el siglo XIX.

Bien planteado horizontalmente con la disposición de entablamentos de separación entre los cuerpos superiores y verticalmente incorporando pilastras cajeadas entre los vanos. Centra el piso inferior el arco de entrada, con el dovelaje moldurado que apoya en pilares cajeados con los extremos en chaflán, a los lados del que se abren unas ventanas, hoy rasgadas hasta el suelo, enriquecidas por molduras y orejetas.

El mismo tipo de enmarque barroco vuelve a repetirse en los balcones, tres por piso, que se abren en los dos niveles siguientes, enriquecidos por el antepecho de hierro.

En el interior se conserva un amplio zaguán cubierto por tres tramos de bóveda de lunetos, con sus correspondientes pilastras cajeadas y placas recortadas, que mueren en una amplia escalera imperial.

La escalera, que ha perdido parte de su aspecto original al convertirse en casa de vecindad, parte de una tramada para dividirse en el piso noble en dos, acrecentando su interés toda la carpintería y herrajes que conserva del siglo XVIII.

Referencias

VV.AA., Catálogo Monumental de Navarra, vol. V***, Pamplona 1997, p.476-477

J.L. Molins Mugueta, Voz Pamplona en Gran Enciclopedia de Navarra, vol. VIII, Pamplona, 1990, p. 456

Determinaciones particulares

Conservación de la fachada de sillería. Deberá ser restaurada debido a su deficiente estado de conservación. En la intervención sobre el edificio podrá resolverse adecuadamente el rececido de ladrillo entre la fachada original y el alero de madera.

Conservación total del zaguán y la escalera que deberán ser objeto de una restauración completa, incluyendo los elementos de carpintería y cerrajería.

Se admiten intervenciones de rehabilitación y reestructuración compatibles con la conservación de los elementos catalogados y la tipología palacial del edificio, admitiéndose incluso sustituciones y derribos parciales. Se eliminarán añadidos en patio.

Protección complementaria

.....
.....
.....
.....
.....

Vinculación urbanística

Catalogación



