

EL PALOMAR OCTOGONAL DE NOGALES ANTE SU ÚLTIMA OPORTUNIDAD

DOCUMENTO TÉCNICO PARA SU RESTAURACIÓN

PROMOTOR

Ayuntamiento de Mansilla Mayor
P2409700H
Plaza del Ayuntamiento 2
24217 Mansilla Mayor

REDACTOR

Itziar Quirós Urdampilleta
71449200E
c/ Alférez Provisional 2
24001 León

ÍNDICE

I MEMORIA DESCRIPTIVA

- I.I OBJETO
- I.II AGENTES
- I.III VALORACIÓN HISTÓRICA Y CULTURAL DEL PALOMAR
- I.IV FICHA DEL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL PECAS
- V DECLARACIÓN DEL USO Y FUNCIÓN ORIGINAL
- VI DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL Y SUS PATOLOGÍAS
- VII USO FINAL AL QUE SE DESTINARÁ EL PALOMAR TRAS SU RESTAURACIÓN

II MEMORIA CONSTRUCTIVA

- II.I DESCRIPCIÓN DE LOS MATERIALES A UTILIZAR EN LA RESTAURACIÓN
- II.II DESCRIPCIÓN DE LAS TÉCNICAS A UTILIZAR EN LA RESTAURACIÓN

III MEMORIA FOTOGRÁFICA

IV DIBUJOS

- IV.I DIBUJOS DE ESTADO ACTUAL
- IV.II DIBUJOS DE ESTADO RESTAURADO

V MEDICIONES Y PRESUPUESTO

- V.I MEDICIONES Y PRESUPUESTO POR PARTIDAS
- V.II RESUMEN DE PRESUPUESTO

MEMORIA DESCRIPTIVA

I MEMORIA DESCRIPTIVA

- I.I OBJETO
- I.II AGENTES
- I.III VALORACIÓN HISTÓRICA Y CULTURAL DEL PALOMAR
- I.IV FICHA DEL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL PECAS
- V DECLARACIÓN DEL USO Y FUNCIÓN ORIGINAL
- VI DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL Y SUS PATOLOGÍAS
- VII USO FINAL AL QUE SE DESTINARÁ EL PALOMAR TRAS SU RESTAURACIÓN

I.I OBJETO

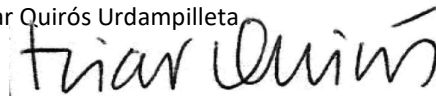
Este Documento Técnico tiene como objeto describir y valorar las obras necesarias para restaurar un palomar en la localidad de Mansilla Mayor.

I.II AGENTES

Promotor: Nombre: Ayuntamiento de Mansilla Mayor
 Dirección: Plaza Ayuntamiento 2
 Localidad: Mansilla Mayor
 NIF: P2409700H

Arquitecto: Nombre: Itziar Quirós Urdampilleta
 Colegiado: Nº 11377 en el Colegio Oficial de Arquitectos de León
 Dirección: Alférez Provisional 2, 4ºC
 Localidad: León
 NIF: 71449200E

Director de obra: Itziar Quirós Urdampilleta



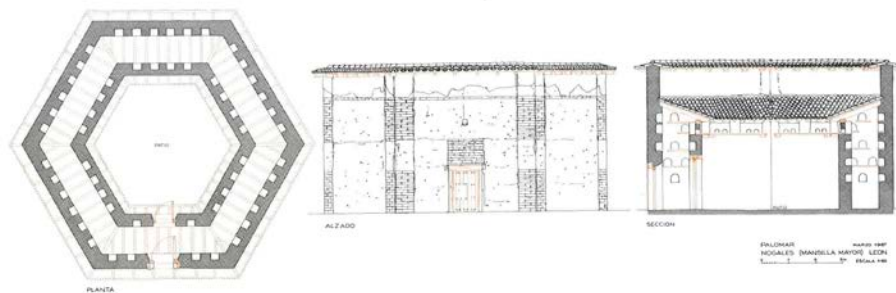
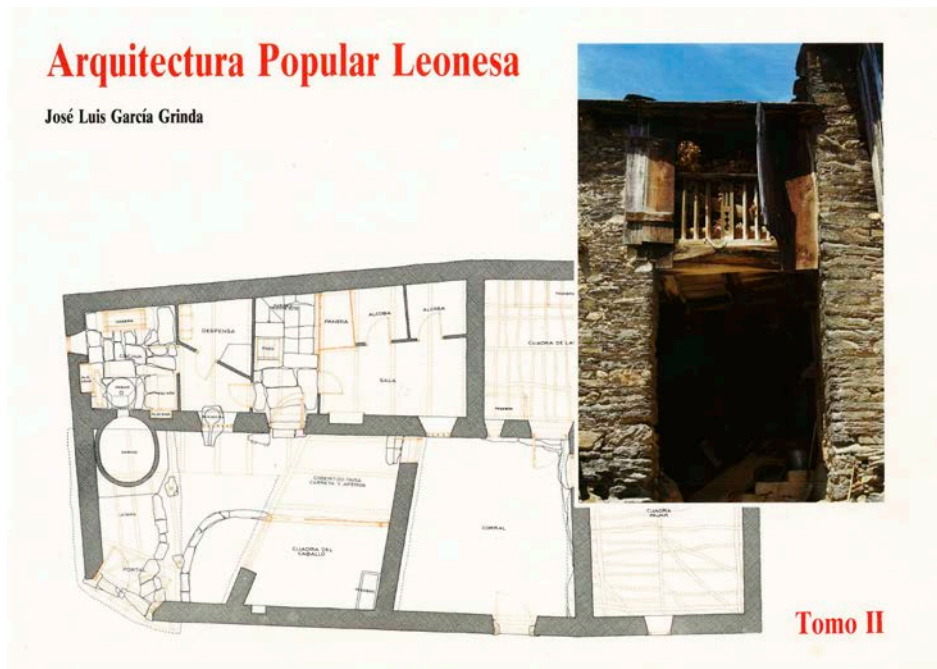
Constructor: Pendiente de designación

El presente documento es copia de su original del que es autor el estudio QUIRÓS PRESA Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

I.III VALORACIÓN HISTÓRICA Y CULTURAL DEL PALOMAR

El palomar octogonal de Nogales es uno de los bienes más singulares de esta tipología en la provincia de León.

Este palomar está recogido por José Luis García Grinda en su atlas de Arquitectura Popular Leonesa Editado por Diputación de Leon en 1991. Si bien, contiene el error de haber sido dibujado con seis caras y no con las ocho que tiene realmente.



PALOMAR
NOGALES (MANSILLA MAYOR) LEON



MARZO 1987

ESCALA 1:50

Sólo el hecho de que este palomar sea uno de los edificios seleccionados por Grinda, ya es una prueba de que estamos ante una construcción fundamental para entender este tipo de construcción tradicional.

Pero es que además, la Asociación de Amigos de los Palomares presidida por la experta Inma Basarte, incluyó este palomar entre su colección de maquetas, lo cual es otra prueba del altísimo valor histórico y cultural de este inmueble:



Ilustración 1 Fotografía de Inma Basarte, el palomar de Nogales

En conclusión, estamos ante una edificación importantísima para la provincia y por supuesto para el municipio ya que este palomar es uno de los 4 palomares todavía en pie de Mansilla Mayor de los más de 15 que se contabilizaban en 1985 antes de la concentración parcelaria.

Además cuenta con la máxima protección tanto en las Normas Urbanísticas municipales de 2013 como en el catálogo de elementos protegidos del Plan Especial del Camino de Santiago a su paso por Mansilla Mayor.

El Camino de Santiago Francés, según su trazado desde el Monasterio de Sandoval a Puente Villarente tal y como se recoge en el RD 324/1999, discurre a escasos 50m del propio Palomar.

I.IV FICHA DEL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL PECAS

Ficha del Plan Especial ANTES del derrumbe.

88

CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL PLAN ESPECIAL DEL				FICHA Nº 67
C.H. DEL CAMINO DE SANTIAGO EN MANSILLA MAYOR				
ELEMENTO	NÚCLEO	DIRECCIÓN	REF. CATASTRAL	
<i>Palomar las Presicas</i>			002300100TN91B0001EE	

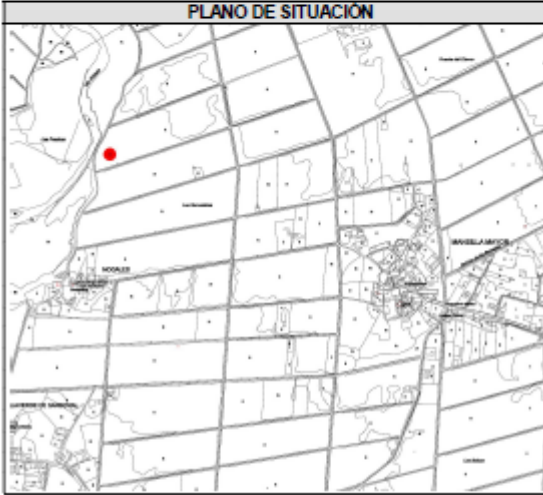
CARACTERÍSTICAS GENERALES	
ANTIGÜEDAD	1930
Nº PLANTAS	1
SUP. PLANTA	85 m²
TIPOLOGÍA	Elemento etnológico
USO	Sin uso actual
MATERIAL FACHADA	Adobe y tapial
MATERIAL CUBIERTA	Teja cerámica curva
Nº FALDONES	1


ESTADO DE LOS ELEMENTOS PRINCIPALES DE LA EDIFICACIÓN	
MUROS	Deficiente
ESTRUCTURA	Deficiente
CUBIERTA	Deficiente
CARPINTERÍA	Aceptable

PROTECCIÓN DE ELEMENTOS	
GRADO DE PROTECCIÓN PROPUESTA	INTEGRAL
CAUSAS Y ELEMENTOS QUE MOTIVAN LA PROTECCIÓN PROPUESTA	
ESTRUCTURA	X
VOLUMETRÍA	X
FÁBRICAS	X
CUBIERTA	X
CHIMENEAS	
ALEROS, CORNISAS	X
BALCONES	
GALERÍAS	
MIRADORES	
REMETIDOS	
ESCALERAS	
BLASON, ESCUDOS, INSCRIPCIONES	
DINTELES, JAMBAS, ALFEIZARES	
CARPINTERÍAS	X
REJERÍAS	

TIPOS DE OBRAS PERMITIDAS	
RESTAURACIÓN	SI
CONSERVACIÓN	SI
ACONDICIONAMIENTO	NO
REESTRUCTURACIÓN	NO
AMPLIACIÓN	NO
DEMOLICIÓN	NO

IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR	
EN EDIFICIO	Medidas encaminadas a la reparación, mantenimiento, y conservación general del edificio
ELEMENTOS ADOSADOS	





I.V DECLARACIÓN DEL USO Y FUNCIÓN ORIGINAL

La edificación se destinaba originalmente al uso de palomar.

Estaba ubicado en la zona denominada “los palomares” y formaba parte de un conjunto de 3 palomares de los que solamente queda este.

I.VI DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL Y SUS PATOLOGÍAS

El estado del palomar es crítico con riesgo grave de desaparición.

De hecho, de no mediar una actuación inminente podría colapsar completamente. En mayo de 2020 el ayuntamiento ha realizado una intervención de urgencia para reponer el alero superior del palomar e intentar consolidar esta situación a la espera de la llegada de fondos para acometer una intervención como la que se propone en este documento.

Cimentación

Es la tradicional en una construcción de tapia de este tipo, ejecutada a base de canto rodado y cal.

Existen oquedades producidas por alimañas sobre las que se debe actuar.

Estructura portante

Doble muro de tapia. El interior está prácticamente desaparecido, de los ocho lados, sólo quedan dos.

El exterior está en un estado de extrema gravedad, este invierno se cayó uno de ellos y los otros presentan fisuras, desplomes y pérdidas del sólido capaz.

Madera y carpinterías

La puerta de entrada aparenta estar en buen estado, la cerradura está inservible.

Respecto a la madera de las cubiertas está prácticamente desaparecida; por suerte, los restos visibles nos permiten saber con precisión como era la cubierta.

Se conservan 4 de los 16 orificios de tabla para la entrada de palomas.

Cubiertas

La cubierta de remate de muros se ha reconstruido el pasado mes; obviamente, todo excepto la parte derrumbada.

La cubierta interior está irrecuperable, apenas quedan en pie algunas tablas y unas 20 tejas.

Revestimientos

Existen pequeños restos de revocos de cal que nos permiten saber que el edificio estaba completamente revocado en su origen.

Las obras permitirán conocer los solados si los había ya que ahora están tapados por material orgánico y tierras.

I.VII USO FINAL AL QUE SE DESTINARÁ TRAS SU RESTAURACIÓN

Está previsto que el edificio quede visitable al público tras la intervención y es intención del ayuntamiento que el palomar sea un atractivo más para el Camino de Santiago. Con las obras se pretende introducir la cría de palomas.

Puede entenderse que la obra tiene carácter integral y supone la **recuperación integral** del bien.

MEMORIA CONSTRUCTIVA

II MEMORIA CONSTRUCTIVA

- II.I DESCRIPCIÓN DE LOS MATERIALES A UTILIZAR EN LA RESTAURACIÓN
- II.II DESCRIPCIÓN DE LAS TÉCNICAS A UTILIZAR EN LA RESTAURACIÓN

II.I MATERIALES A UTILIZAR EN LA RESTAURACIÓN

Los materiales a emplear para la restauración son en todos los casos tradicionales y en caso de necesitar introducir elementos nuevos, éstos serán de derribo de la propia obra o similares de la zona.

Se pretende restaurar los elementos constructivos principales del palomar para garantizar la estabilidad del conjunto y actuar en los acabados con el fin de proteger y mejorar el aspecto de la edificación.

Los elementos sobre los que se actuará son principalmente la tapia, la cubierta interior y los acabados interiores:

Actuaciones en cubierta interior:

- Se repondrán las vigas de la estructura de cubierta en mal estado o desaparecidas por otras de derribo.
- Cobertura de teja árabe recuperada del propio tejado y de otros similares.
- Entarimado de madera de pino para formación de pendientes.
- Colocación de lámina impermeable transpirable.

Actuaciones en cubierta exterior o albardilla:

- Reconstrucción completa del alero en la cara que hay que reconstruir.

Actuaciones en muros de tapia:

- Reconstrucción del paño suroeste. Para ello se empleará tierra de la zona.
- Reconstrucción de 6 de los 8 paños interiores. Para ello se empleará tierra de la zona.
- Relleno y reparación de grietas en puntos donde sea necesario o en los puntos donde han quedado expuestos al exterior los elementos estructurales de madera y adobe. Se emplearán tejas rotas para evitar altos grosores de mortero.
- Reparación de la cimentación reconstruyendo las oquedades existentes mediante el empleo de morteros de cal hidráulica natural y arena.
- En la zona de anidación se aplicará una jabelga de pasta de cal pura.

II.II TÉCNICAS A UTILIZAR EN LA RESTAURACIÓN

La existencia de materiales naturales y el carácter tradicional del edificio hace que se vaya a utilizar únicamente en la intervención

Respecto al resto de elementos se usarán exclusivamente materiales de orígenes naturales y propios de la época de construcción del inmueble. Siempre que sea posible se reutilizarán los materiales o se colocarán productos de derribo.

La estrategia de la intervención es la reproducción mimética del inmueble original. Esta perspectiva de intervención se debe a que se conoce completamente cómo era el palomar en épocas anteriores y porque considero que es lo más adecuado para poner en valor la construcción.

MEMORIA FOTOGRÁFICA



Ilustración 1 Estado actual



Ilustración 2 Estado actual



Ilustración 3 Palomar junio de 2019



Ilustración 4 Palomar junio de 2019



Ilustración 5 Vista interior



Ilustración 6 Vista exterior



Ilustración 7 Vista interior

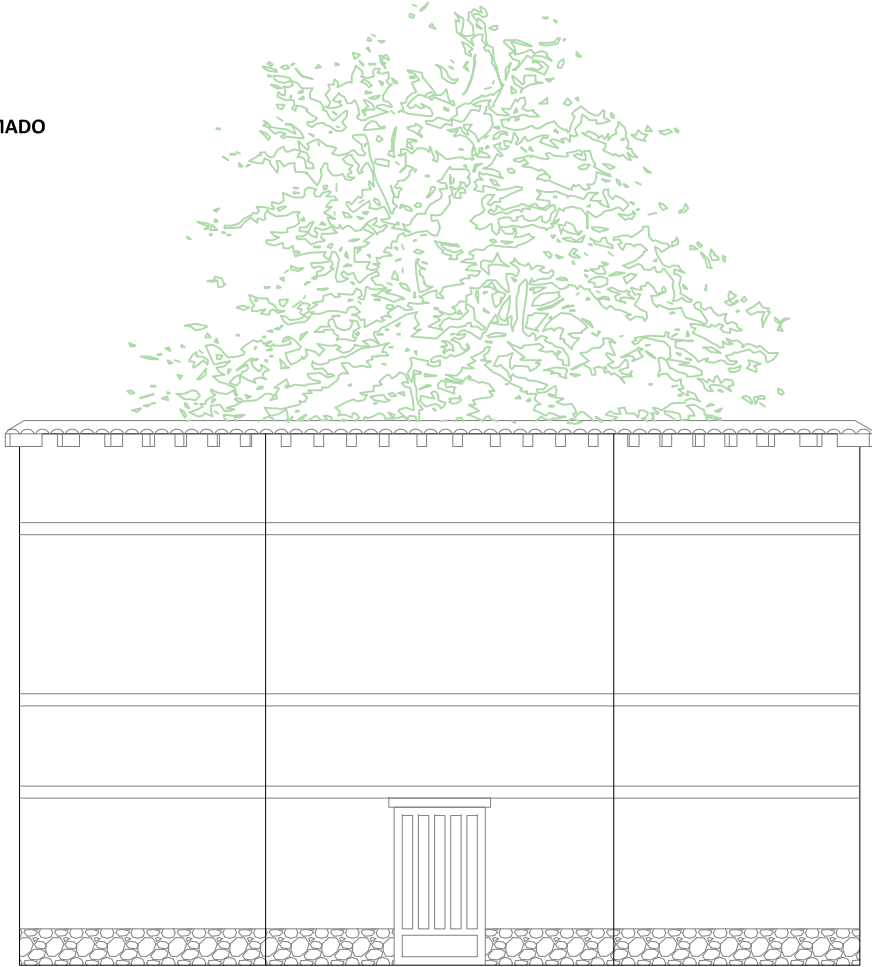


Ilustración 8 Vista interior zona puerta

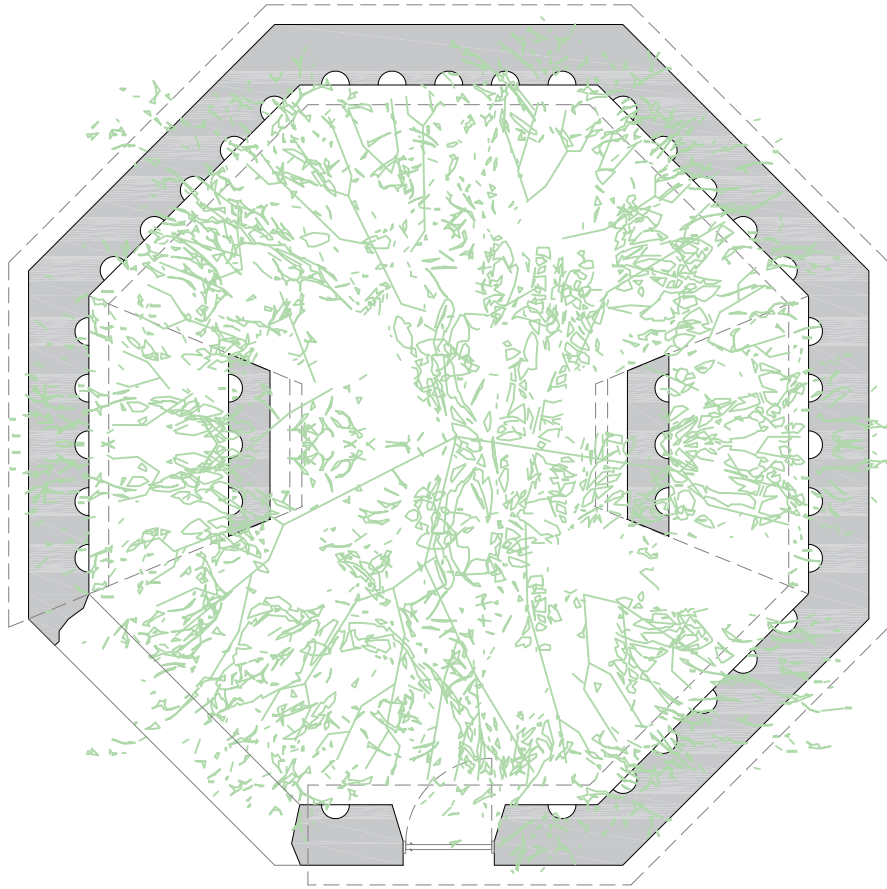
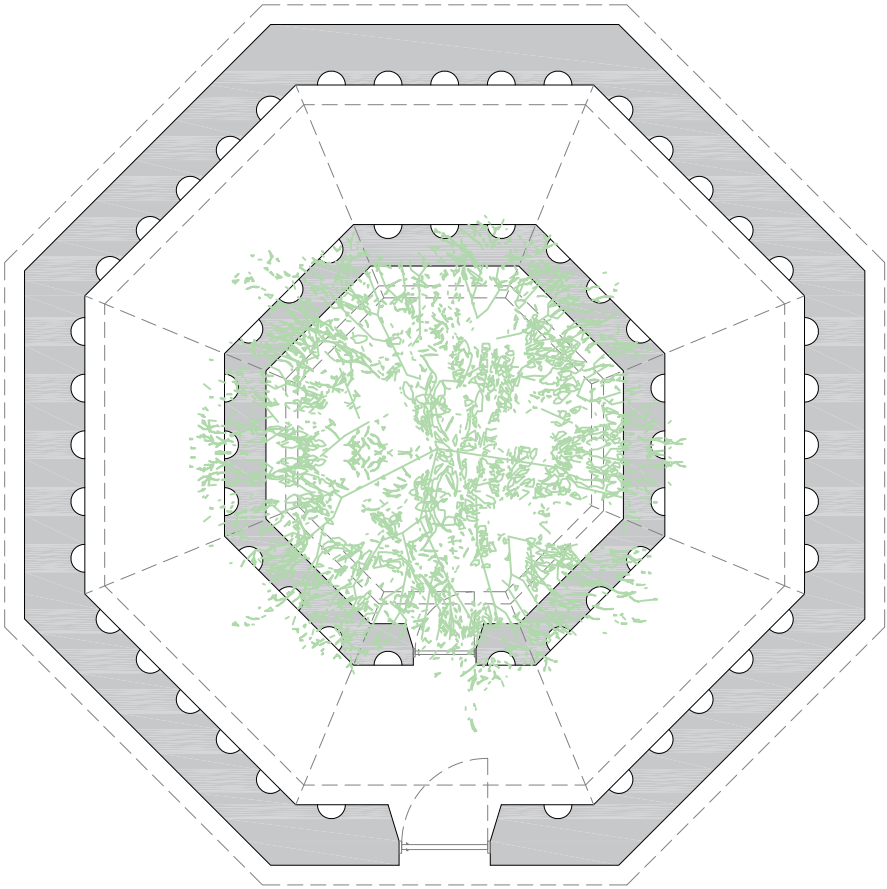
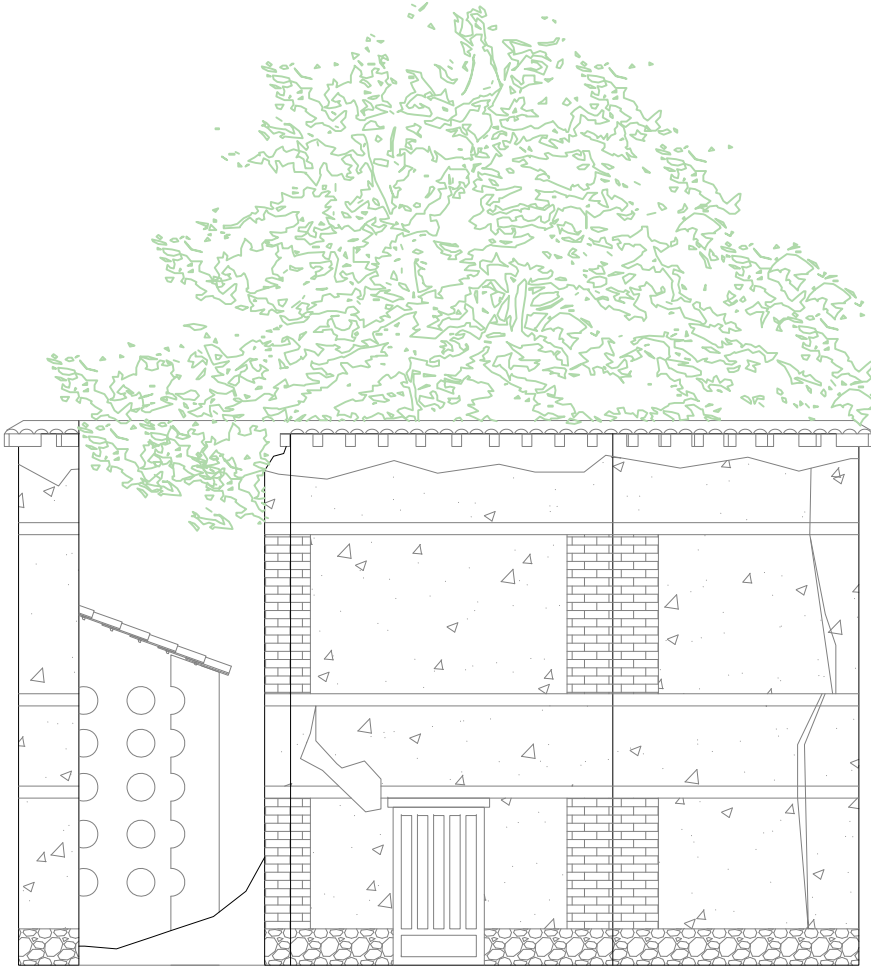
DIBUJOS

IV DIBUJOS

ESTADO REFORMADO



ESTADO ACTUAL



MEDICIONES Y PRESUPUESTO

V	MEDICIONES Y PRESUPUESTO
V.I	MEDICIONES Y PRESUPUESTO POR PARTIDAS
V.II	RESUMEN DE PRESUPUESTO

Capítulo nº 1 Desmontajes y preparación

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
1.1	H	Retirada con medios mecánicos de los restos del hundimiento del pasado año. Se recuperarán las cabezuelas del alero así como las tejas que estén enteras y los adobes en buen estado.			
Total h :			4,000	44,05 €	176,20 €
1.2	H	Retirada con medios manuales de los restos interiores de hundimientos del pasado. La tierra se vertirá en la propia parcela.			
Total h :			8,000	23,72 €	189,76 €
1.3	H	Desmontaje de los restos interiores de la cubierta interna del palomar. Se recuperarán las tejas y maderas aprovechables. El resto se vertirá en la propia parcela.			
Total h :			5,000	23,71 €	118,55 €
Parcial nº 1 Desmontajes y preparación :					484,51 €

Capítulo nº 2 Trabajos de tierra

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe		
2.1	M3	Reparación de cimentación del palomar empleando canto rodados mortero de cal hidráulica natural NHL 5 y arena dosificación 1:3. Se incluye el retacado de huecos y la reparación y formación del cimientto en la zona hundida.					
Total m3 :			3,000	190,02 €	570,06 €		
2.2	M3	Muro de tierra apisonada o tapia. Encofrada y apisonada con pisón manual o mecánico en tongadas de 10cm de tierra. Incluye la pp de adobes para coser esquinas o detalles. Incluye la formación de nidales.					
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
fachada			5,000	0,500	4,400	11,000	
muros interiores		6	3,000	0,400	2,500	18,000	
						29,000	29,000
Total m3 :			29,000	180,52 €	5.235,08 €		
2.3	M3	Apertura y/o reparación de entrada de palomas con teja vieja en muro de tapia.					
Total m3 :			3,000	28,50 €	85,50 €		
2.4	M3	Revoco en varias capas con cal hidráulica natural NHL 5.5 y arena dosificación tipo 4:1. Primera capa: regularización y rejuntado de grietas empleando trozos de teja vieja. Segunda capa: capa aplicada regleada. Tercera capa: capa de acabado dosificación 1:3. Se incuye el rejunteo del cemento.					
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
interior		8	4,000		1,500	48,000	
						48,000	48,000
						48,000	48,000
Total m3 :			48,000	28,51 €	1.368,48 €		
2.5	M3	Formación de tejadillo interior: cabios de madera maciza a ser posible recuperados de derribo, tabla de encofrar maciza y canto recto, lámina impermeable transpirable, teja vieja recuperada cogida con mortero bastardo color tierra. Incluye tablillas para hacer el acceso a las palomas en el interior de los muros a semejanza de los restos todavia visibles.					
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		8	4,000	1,500		48,000	
						48,000	48,000
						48,000	48,000
Total m3 :			48,000	38,01 €	1.824,48 €		
2.6	M3	Jabelga de cal blanca en el interior del palomar.					

Capítulo nº 2 Trabajos de tierra

Nº	Ud	Descripción	Medición		Precio		Importe	
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		<i>exterior haz interior</i>	8	4,000		3,000	96,000	
		<i>interior haz interior</i>	8	3,000		2,500	60,000	
							156,000	156,000
							156,000	156,000
			Total m3 :		156,000	4,75 €		741,00 €
2.7		M3 Cerradura rústica colocada en puerta de entrada.						
			Total m3 :		1,000	75,47 €		75,47 €
			Parcial nº 2 Trabajos de tierra :					9.900,07 €

Capítulo nº 3 Seguridad y Salud

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
3.1	Ud	Partida alzada de seguridad y salud.			
Total Ud :			1,000	285,05 €	285,05 €
Parcial nº 3 Seguridad y Salud :					285,05 €

Capítulo nº 4 Gestión de residuos

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
4.1	Ud	Partida alzada de seguridad y salud.			
Total Ud :			1,000	95,01 €	95,01 €
Parcial nº 4 Gestión de residuos :					95,01 €

Resumen del presupuesto

Nº	Importe
1 Desmontajes y preparación	484,51
2 Trabajos de tierra	9.900,07
3 Seguridad y Salud	285,05
4 Gestión de residuos	95,01
Presupuesto de ejecución material (PEM)	10.764,64
13% de gastos generales	1.399,40
6% de beneficio industrial	645,88
Presupuesto de ejecución por contrata (PEC = PEM + GG + BI)	12.809,92
21% IVA	2.690,08
Presupuesto de ejecución por contrata con IVA (PEC = PEM + GG + BI + IVA)	15.500,00

Asciende el presupuesto de ejecución por contrata con IVA a la expresada cantidad de QUINCE MIL QUINIENTOS EUROS.

QUIRÓS PRESA

ARQUITECTURA • SOSTENIBILIDAD • VANGUARDIA