



ANEXO 4

PLAN CONSERVEMOS VILLARGORDO

CONDICIONES TÉCNICAS

1. GUIA DE CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS MATERIALES Y DE SU EJECUCIÓN
2. CONDICIONES ESPECIALES EN NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL Y EDIFICIOS CATALOGADOS.
3. GUIA ORIENTATIVA DE COLORES





GUIA DE CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS MATERIALES Y DE SU EJECUCIÓN

Se describen en este apartado las **CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES** incluyendo los siguientes aspectos:

PRESCRIPCIONES SOBRE LOS MATERIALES

Características técnicas mínimas que deben reunir los productos, equipos y sistemas que se incorporen a la obra, así como sus condiciones de suministro, recepción y conservación, almacenamiento y manipulación, las garantías de calidad y el control de recepción que deba realizarse incluyendo el muestreo del producto, los ensayos a realizar, los criterios de aceptación y rechazo, y las acciones a adoptar y los criterios de uso, conservación y mantenimiento.

PRESCRIPCIONES EN CUANTO A LA EJECUCIÓN POR UNIDADES DE OBRA

Características técnicas de cada unidad de obra indicando su proceso de ejecución, normas de aplicación, condiciones previas que han de cumplirse antes de su realización, tolerancias admisibles, condiciones de terminación, conservación y mantenimiento, control de ejecución, ensayos y pruebas, garantías de calidad, criterios de aceptación y rechazo, criterios de medición y valoración de unidades, etc.

Las medidas para asegurar la compatibilidad entre los diferentes productos, elementos y sistemas constructivos.

PRESCRIPCIONES SOBRE VERIFICACIONES EN EL EDIFICIO TERMINADO

Las verificaciones y pruebas de servicio que deben realizarse para comprobar las prestaciones finales del edificio.

REVOCOS y ENFOSCADOS

Descripción

Revestimientos continuos, aplicados sobre paramentos interiores o exteriores, de mortero de cemento, de cal, mixto cemento-cal o de resinas sintéticas.

Materiales

Mortero:

El aglomerante empleado podrá ser cemento o mixto con cal.

Cementos:

Cumplirán las especificaciones dispuestas en el RC-16, RD 1313/1988 y normas armonizadas UNE EN 197-1 y 413-1 y se emplearán cementos para albañilería u otros cementos comunes a excepción del CEM I y CEM III.

En el caso de cementos que dispongan de norma armonizada, contarán con marcado CE y estará disponible la declaración de prestaciones, el resto de cementos incluirán certificado de conformidad con requisitos reglamentarios.

El cemento contará con la documentación de suministro y etiquetado dispuesto en el anejo





IV del RC-16. No llegará a obra u otras instalaciones de uso excesivamente caliente. Cuando el suministro se realice en sacos se almacenará sobre palets o similar, en locales cubiertos, ventilados y protegidos de la intemperie, humedad y de la exposición directa del sol. El almacenamiento de los cementos a granel se efectuará en silos estancos y protegidos de la humedad y se evitará, en particular, su contaminación con otros cementos de tipo y/o clase de resistencia distintos.

Cales:

Contarán con marcado CE según normas UNE EN 459-1. Su recepción, manipulación y almacenamiento mantendrá las mismas precauciones que los cementos.

Pueden emplearse arenas naturales procedentes de ríos, mina y playa, o de machaqueo, o bien mezcla de ellas. El suministrador deberá garantizar documentalmente el cumplimiento del marcado CE. Los áridos deberán cumplir las condiciones fisicoquímicas, físico-mecánicas, de granulometría y forma indicadas en la norma armonizada UNE-EN 13139.

Se admiten todas las aguas potables y las tradicionalmente empleadas. En caso de duda, el agua cumplirá los mismos requisitos dispuestos en el artículo 29 del Código Estructural para el empleo de agua para el hormigón. Se prohíbe el uso de aguas de mar o salinas análogas para el amasado o curado.

En caso de emplear aditivos el fabricante suministrará el aditivo correctamente etiquetado y dispondrá de marcado CE aportando la declaración de prestaciones según norma armonizada UNE-EN 934-3. Para su utilización y en su incorporación a la mezcla se seguirá estrictamente lo dispuesto por el fabricante.

Las mezclas preparadas, envasadas o a granel llevarán el nombre del fabricante, la cantidad de agua a añadir para obtener las resistencias deseadas y dispondrán de garantía documental del cumplimiento del marcado CE y deberán cumplir las condiciones indicadas en la norma armonizada UNE-EN 998-1.

Enfoscados exteriores se ejecutarán con mortero CS de resistencia III a IV y absorción W0 los pintados, W1 los no pintados y W2 los expuestos a agua y viento elevados. En el caso de utilizar morteros basados en ligantes orgánicos contarán con el preceptivo marcado CE según UNE-EN 15824. Si el mortero se confecciona con cales, estas dispondrán de marcado CE según UNE-EN 459.

Juntas:

Se harán con junquillos de madera, plástico, aluminio lacado o anodizado.

Refuerzo:

Consiste en una malla que puede ser metálica, de fibra de vidrio o poliéster.

Las características higrotérmicas de los materiales contemplados deberán ser:

Material	Conductividad térmica (W/mK)	Densidad (Kg/m ³)	Factor de resistencia al Vapor de agua
----------	------------------------------	-------------------------------	--

Ayuntamiento de Villargordo del Cabriel

C/ Carretera, 26 – 46330 Villargordo del Cabriel (Valencia) – Tlfno: 96 218 60 05

e-mail: ayuntamiento@villargordodelcabriel.es

<https://www.villargordodelcabriel.es>





Mortero de cemento o cal en revoco y enfoscado	0,800	1525	10
--	-------	------	----

Las características de los materiales puestos en obra, tendrán las prestaciones señaladas anteriormente o superiores.

Para más detalle se tendrá en cuenta lo especificado en el Catálogo de Elementos Constructivos del Código Técnico de la Edificación.

Puesta en obra

La superficie sobre la que se vaya a aplicar el enfoscado deberá estar limpia, rugosa y húmeda. Se amasará exclusivamente la cantidad de mortero necesario y no se podrá añadir agua después de su amasado. Si la superficie es de acero, primero se cubrirá con cerámica o piezas de cemento. No se ejecutará con temperaturas inferiores a 0°C o superiores a 38 °C, en tiempo de heladas, lluvioso, extremadamente seco o caluroso o cuando la superficie esté expuesta al sol, o a vientos secos y cálidos.

Si el enfoscado va maestreado, se colocarán maestras de mortero a distancias máximas de 1 m en cada paño, en esquinas, perímetro del techo y huecos aplicando entre ellas el mortero por capas hasta conseguir el espesor que será de un máximo de 2 cm por capa. En los encuentros de fachada y techo se enfoscará el techo en primer lugar. Si el soporte presenta discontinuidades o diferentes materiales se colocará tela de refuerzo, tensada y fijada, con solapes mínimos de 10 cm a cada lado.

Antes del fraguado del enfoscado se le dará un acabado rugoso, fratasado o bruñido, dependiendo del revestimiento que se vaya a aplicar sobre él.

Una vez fraguado el enfoscado se procederá al revoco. Si es de mortero de cemento se aplicará con llana o proyectado y tendrá un espesor mínimo de 8 mm Si es de mortero de cal, se aplicará en dos capas con fratas, hasta conseguir un espesor mínimo de 10 mm. Si es de mortero de resinas, se dividirá la superficie en paños no superiores a 10 m², se fijarán cintas adhesivas donde se prevean cortes que se despegarán una vez endurecido el mortero, y el espesor mínimo del revoco será 1 mm.

En el caso de paramentos verticales con bandas elásticas perimetrales para potenciar el aislamiento acústico, deben evitarse los contactos entre el enfoscado de la hoja que lleva bandas elásticas y el del techo en su encuentro con el forjado superior.

El revoco sobre superficies horizontales se reforzará con malla metálica y se anclará al forjado. Se respetarán las juntas estructurales. Se evitarán golpes o vibraciones durante el fraguado y no se admitirán secados artificiales. Una vez trascurridas 24 h de su ejecución, se mantendrá húmeda la superficie hasta que el mortero haya fraguado.

Control, criterios de aceptación y rechazo y verificaciones en el edificio terminado

Recepción de cementos y cales: El control de recepción del cemento será acorde a lo especificado en el anejo IV del RC-16:

- control de la documentación: albarán, etiquetado, declaración de prestaciones del marcado CE si lo tuviera o certificación de cumplimiento de requisitos reglamentarios firmado por persona física del fabricante si no contara con marcado CE y distintivos de calidad si los tuviere.
- inspección visual y
- en caso que lo exigiera el responsable de la recepción, ensayos de identificación o complementarios según anejo VIII del RC-16. Se identificarán el tipo y clase de cales





y, podrán realizarse ensayos identificativos o complementarios si no disponen de distintivo de calidad reconocido.

Se comprobarán la identificación, tipo, tamaño, distintivos y marcado CE de las arenas.

De los morteros preparados en obra se comprobará el tipo, dosificación y se realizarán ensayos de resistencia mecánica y consistencia con Cono de Abrams. Los morteros envasados o a granel se comprobará el marcado CE, el tipo y distintivos de calidad. Los morteros que dispongan del distintivo de la marca "M", pueden quedarse exentos de ensayos, ya que este distintivo verifica la realización de los mismos.

Cada 100 m² se hará un control de la ejecución comprobando la preparación del soporte, dosificación del mortero, espesor, acabado, planeidad, horizontalidad, verticalidad, disposición de los materiales, adherencia al soporte, juntas y uniones con otros elementos.

Tolerancias máximas admisibles: planeidad: 5 mm por m.

Criterios de medición y valoración

Se medirá la superficie ejecutada deduciendo huecos mayores de 2 m².

Condiciones de conservación y mantenimiento

Se exponen a continuación las condiciones básicas y generales de conservación y mantenimiento:

- No fijar o colgar elementos pesados del revoco, sino del elemento resistente.
- Cada 3 años revisión con el fin de detectar la aparición de fisuras, desconchados, manchas, falta de adherencia... informando en su caso a un técnico.
- En la limpieza periódica del revestimiento, si no está recubierto por pinturas u otros elementos, se empleará agua a baja presión con cepillo suave.

MONOCAPAS

Descripción

Revestimiento continuo formado por una única capa de mortero tradicional con aditivos especiales, pudiendo llevar un acabado a la piedra, raspado, a la tirolesa, rugoso, chafado o alisado.

Materiales

Mortero:

La mezcla vendrá preparada de fábrica y dispondrá de D.I.T. Documento de Idoneidad Técnica en vigor. Por tanto, en obra no se le añadir ningún componente como cementos, arenas, pigmentos o aditivos.

Se admiten todas las aguas potables y las tradicionalmente empleadas. En caso de duda, el agua cumplirá los mismos requisitos dispuestos en el artículo 29 del Código Estructural para el empleo de agua para el hormigón. Se prohíbe el uso de aguas de mar o salinas análogas para el amasado o curado.

Estarán clasificados con mortero (OC) CS de resistencia III a IV y absorción W1 o W2 los expuestos a agua y viento elevados.

Juntas:

Se harán con junquillos de madera, plástico, aluminio lacado o anodizado.

Malla:

Se utilizará como refuerzo en puntos singulares y ser- de fibra de vidrio resistente a los álcalis,





de poliéster o acero galvanizado o inoxidable.

Las características higrotérmicas de los materiales contemplados en el proyecto son:

Material	Conductividad térmica (W/mK)	Densidad (Kg/m3)	Factor de resistencia al Vapor de agua
Mortero monocapa	1,300	1900	10

Las características de los materiales puestos en obra, tendrán las prestaciones señaladas anteriormente o superiores, de otro modo, habrán de ser autorizados previamente por la dirección facultativa.

Para más detalle se tendrá en cuenta lo especificado en el Catálogo de Elementos Constructivos del Código Técnico de la Edificación.

Puesta en obra

La mezcla preparada de fábrica se almacenar en lugar cubierto, ventilado y protegido de la humedad. Antes de aplicar se comprobar que el soporte sea resistente, plano, rugoso, estable, limpio, con una temperatura de entre 5 y 30°C, con el grado de humedad adecuado según indicaciones del fabricante y no presentará una absorción excesiva. El mortero se preparará según las indicaciones del fabricante y se aplicará mecánicamente o con llana en una capa que tendrá un espesor mínimo de 10 mm y máximo de 15 mm, aplicando en dos capas espesores mayores. Se respetarán las juntas estructurales y se dejarán juntas de trabajo a distancias máximas de 2 m entre horizontales y 7 m entre verticales que se conseguirán colocando junquillos antes de aplicar el revestimiento y quitándolos una vez haya fraguado. Se colocarán mallas como refuerzo en juntas estructurales, uniones de distintos materiales, dinteles, forjados, etc., que cubrirán 20 cm a cada lado de la junta y quedarán centradas en el espesor del revestimiento.

Si el acabado superficial va a ser raspado, se dejar fraguar el mortero 6-7 horas en invierno y 2-3 en verano. Si el acabado es con piedra proyectada, quedar un espesor mínimo de mortero entre la piedra y el soporte de 8 mm.

Tras la ejecución se realizará el curado regando ligeramente con agua hasta que el mortero haya fraguado.

No se trabajará con temperaturas bajas, humedad elevada, riesgo de heladas y lluvia.

Control, criterios de aceptación y rechazo y verificaciones en el edificio terminado

La mezcla preparada en fábrica poseerá el DIT. En el envase aparecerá el nombre del producto, identificación del fabricante, peso, instrucciones de empleo y almacenamiento, referencia, fecha de fabricación, color, número de lote de fabricación y tiempo máximo de validez.

Se comprobará la preparación del soporte, resistencia del mortero, espesor, colocación de mallas en juntas, planeidad y que no haya defectos como abombamientos, desplomes, desniveles y descolgamientos.

Tolerancias máximas admisibles:

planeidad: 5 mm por m.

Criterios de medición y valoración

Se medirá la superficie ejecutada deduciendo huecos mayores de 2 m².

Condiciones de conservación y mantenimiento

Se exponen a continuación las condiciones básicas y generales de conservación y





mantenimiento.

No fijar o colgar elementos pesados del revoco, sino del elemento resistente.

Cada 3 años revisión con el fin de detectar la aparición de fisuras, desconchados, manchas, falta de adherencia... informando en su caso a un técnico.

En la limpieza periódica del revestimiento, si no está recubierto por pinturas u otros elementos, se empleará agua a baja presión con cepillo suave.

PINTURAS

Descripción

Revestimientos continuos de paramentos y elementos de estructura, carpintería, cerrajería y elementos de instalaciones, situados al exterior, con pinturas y barnices como acabado decorativo o protector.

Materiales

Pinturas:

Pueden ser pinturas a la cal, al silicato o pétreas, que se mezclarán con agua.

También estarán compuestas por pigmentos normalmente de origen mineral y aglutinantes de origen orgánico o inorgánico, como colas celulósicas, cal apagada, silicato de sosa o cemento blanco.

Aditivos:

Se añadirán en obra y serán antisiliconas, aceleradores de secado, matizantes de brillo, colorantes o tintes.

Imprimación:

Puede aplicarse antes que la pintura como preparación de la superficie. Pueden ser imprimaciones selladoras para cemento.

Puesta en obra

La superficie de aplicación estará limpia, lisa y nivelada, se lijará si es necesario para eliminar adherencias e imperfecciones y se plastecerán las coqueras y golpes. Estará seca si se van a utilizar pinturas con disolventes orgánicos y se humedecerá para pinturas de cemento. Si la superficie es de cemento o albañilería, la humedad máxima será del 6 %. El secado de la pintura será natural con una temperatura ambiente entre 6 y 28 °C, sin soleamiento directo ni lluvia y la humedad relativa menor del 85 %. La pintura no podrá aplicarse pasadas 8 horas después de su mezcla, ni después del plazo de caducidad.

Sobre superficies de cemento o albañilería, se eliminarán las eflorescencias salinas y las manchas de moho que también se desinfectarán con disolventes funguicidas.

Si la superficie es metálica se aplicará previamente una imprimación anticorrosiva.

En la aplicación de la pintura se tendrá en cuenta las instrucciones indicadas por el fabricante especialmente los tiempos de secado indicados.

Por tipos de pinturas:

- Pintura a la cal: se aplicará una mano de fondo con pintura de cal diluida hasta la impregnación de los poros, y dos manos de acabado.
- Pintura al cemento: Se protegerán las carpinterías. El soporte ha de estar ligeramente humedecido, realizando la mezcla en el momento de la aplicación.
- Pintura al silicato: se protegerá la carpintería y vidriería para evitar salpicaduras, la mezcla se hará en el momento de la aplicación, y se darán dos manos.





Control, criterios de aceptación y rechazo y verificaciones en el edificio terminado

El envase de las pinturas llevar una etiqueta con las instrucciones de uso, capacidad del envase, caducidad y sello del fabricante.

Se identificarán las pinturas y barnices que llevarán marca AENOR, de lo contrario se harán ensayos de determinación de tiempo de secado, de la materia fija y volátil y de la adherencia, viscosidad, poder cubriente, densidad, peso específico, resistencia a inmersión, plegado, y espesor de pintura sobre el material ferromagnético.

Se comprobará el soporte, su humedad, que no tenga restos de polvo, grasa, eflorescencias, Óxido, moho...que esté liso y no tenga asperezas o desconchados. Se comprobará la correcta aplicación de la capa de preparación, mano de fondo, imprimación y plastecido.

Se comprobará el acabado, la uniformidad, continuidad y número de capas, que haya una buena adherencia al soporte y entre capas, que tenga un buen aspecto final, sin desconchados, bolsas, cuarteamientos...que sea del color indicado, y que no se haga un secado artificial.

Criterios de medición y valoración

Se medirá la superficie ejecutada deduciendo huecos mayores de 2 m².

Condiciones de conservación y mantenimiento

Se exponen a continuación las condiciones básicas y generales de conservación y mantenimiento.

- Evitar los golpes, rozamientos y humedades. La limpieza se realizará con productos adecuados al tipo de pintura aplicada.
- Cada 3 años se revisará el estado general y en su caso se optará por el repintado o reposición de la misma.





CONDICIONES ESPECIALES EN NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL Y EDIFICIOS CATALOGADOS.



Corresponde al núcleo primitivo de Villargordo del Cabriel, que conserva una tipología de vivienda tradicional y un trazado de valor histórico. El objeto de su regulación es delimitarlo, ordenarlo adaptándose a la realidad construida, reservar los suelos dotacionales necesarios para los servicios urbanísticos básicos y mejorar su integración en el entorno. Constituyen elementos de interés: la trama urbana y los edificios que conservan las tipologías y características de la arquitectura popular.

En él son de aplicación las normas contenidas en el Art. 84 del RZ, lo establecido para núcleos históricos tradicionales en la legislación de patrimonio, el Catálogo de Protecciones y el planeamiento municipal en lo que no lo contradiga.





En los entornos de protección de los BIC, BRL y en la zona NHT-BRL del CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS, en tramitación, se regulan, en el caso de intervenciones en las fachadas, aspectos relacionados con el cromatismo y composición de elementos que puedan ser sustituidos. Estas medidas de aplicación en caso de intervención en elementos impropios son las siguientes:

1. La configuración de las nuevas fachadas y las remodelaciones de las existentes se deberán adecuar a las de su entorno, armonizando las líneas de composición (módulos, cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, ritmos de huecos, etc.). Las soluciones constructivas indicadas en este apartado tienen carácter recomendable. Para cualquier solución distinta a las indicadas se deberá justificar previamente su compatibilidad con los materiales de soporte y con su entorno urbano, y aprobar expresamente en la Licencia de Obras. Para la obtención de Licencia, será necesario aportar alzados de integración urbana, con el objeto de justificar la integración o relación ordenada del edificio objeto de intervención con las preexistencias.
2. Los colores dominantes de fachadas deberán ser de tonos claros o adecuados al tramo de calle en que se encuentren, buscando siempre la integración con los colores y acabados tradicionales, recogidos en el **apartado 3 del Anexo II**, Estudio de acabados y colores tradicionales de la edificación en los Núcleos Históricos Tradicionales, que se aporta como anexo a las presentes bases.
3. Las fachadas de las plantas bajas deberán estar formalmente integradas en la composición del edificio y tratarse con idénticos materiales y tonalidades que el resto de la misma. Tratamiento ordenado de las plantas bajas, eliminación de acabados no acordes, unificar criterios en todo el paño de fachada evitando parcheados.
4. La superficie total de huecos en fachada no deberá superar el 30% de la superficie de la fachada, contabilizada esta desde la línea de rasante hasta la línea de cornisa. Homogeneidad compositiva en carpintería y rejería de toda la fachada. Colores propios de la arquitectura original (normalmente oscuros, similares a la madera, negros o forja en barandillas y blancos en carpintería), o justificadamente otros que el proyecto proponga como neutros e integrados mediante avance de propuesta gráfica.
5. Los elementos de cerrajería y carpintería de fachada deberán adaptarse a los tipos tradicionales de su entorno, no admitiéndose el aluminio plateado o dorado, ni los acabados con brillo. Las carpinterías serán preferentemente de madera o de colores y materiales acordes con la tipología de la zona. Deben ser del mismo diseño, color y material en todas sus plantas. Deberán estar pintadas, lacadas o barnizadas en acabados mate, en colores que estén en consonancia con el resto de las tonalidades de la fachada. Se prohíben los falsos despieces en los cristales de las hojas de las ventanas mediante la colocación de varetas simulando partición del vidrio. En el caso de que se despiece la hoja, la proporción del mismo será similar al de las carpinterías de la zona. El color de la carpintería debe quedar integrado en el resto de la fachada. No se permiten las persianas. Se utilizaran contraventanas interiores o persianillas enrollables exteriores tradicionales, de tablilla de madera, con sus correspondientes guardapolvos. En el caso de que se coloquen rejas exteriores de seguridad, estas deberán realizarse con barras de hierro o acero, predominando los elementos verticales, pintadas o lacadas exclusivamente en color negro o gris oscuro. Se podrá utilizar material de derribo de forja original.
6. Los canalones y bajantes deberán ser metálicos, prohibiéndose expresamente los de fibrocemento o PVC.





7. El revestimiento de los muros se deberá realizar en general con revocos y pintura. Cuando el muro sea de tapia o mampostería, únicamente se podrán admitir revestimientos realizados con mortero de cal (aérea o hidráulica) y pintura a la cal o al silicato. Se prohíben los acabados impropios de la tradición constructiva, tales como ladrillo cara vista, cerámica, piedras pulidas o materiales de imitación de los tradicionales, y morteros de cemento y pinturas plásticas impermeables sobre soportes de tapia o mampostería.
8. Las puertas de garaje recayentes a espacios públicos deberán contar con despiece en hojas verticales. Deberán ser preferentemente de madera, evitando acabados brillantes o colores estridentes, así como persianas enrollables de chapa metálica. El hueco del garaje deberá quedar integrado en la composición de la fachada tradicional en dimensiones y proporción.
9. Los huecos visibles desde espacios públicos deberán ser verticales, salvo cuando el uso requiera otro tipo de soluciones, debidamente justificado. La separación entre huecos o con el plano medianero será como mínimo 1/3 de la anchura del hueco mayor en plantas de pisos, y entre huecos de la última planta y la línea de cornisa 50 cm como máximo. Se recomiendan los vanos abocinados.
10. Eliminación de elementos disonantes de la composición original como instalaciones vistas, aires acondicionados, antenas, cartelería mal integrada u otros elementos que rompan la armonía y ritmo de las fachadas.
11. El remate del edificio se deberá realizar con cornisa o alero tradicional, de ladrillo y teja, sin frontispicios ni balaustradas.
12. Se prohíbe la publicidad exterior que pueda desmerecer el aspecto tradicional del área, salvo la de actividades culturales o eventos festivos que, de manera ocasional, reversible y por tiempo limitado soliciten y obtengan autorización expresa.

Villargordo del Cabriel , a la fecha de la firma

Elena Bosque Domínguez

Arquitecta de la M.I.T.V.

Ayuntamiento de Villargordo del Cabriel

Oficina Técnica de Urbanismo y Obras





GUIA ORIENTATIVA DE COLORES

