

Guía de Intervención

en fachadas de Locales Comerciales
Entorno PEPRI CENTRO



Guía de intervención
EN FACHADAS DE LOCALES COMERCIALES
PEPRI **CENTRO**

Dirección del proyecto:

Alberto Ruiz Carmena, arquitecto.

María José Villegas Muñoz, arquitecto.

Equipo técnico de redacción, fotografía, diseño y edición:

Victoria Isabel Astasio Molina, arquitecta.

Leonor Barea Rojas, ingeniera en diseño industrial y diseñadora gráfica.

Alejandro Bravo Lara, fotógrafo y diseñador gráfico.

Aida Caballero Sánchez, arquitecta.

María Cárdenas Chicón, periodista y diseñadora gráfica.

Ana Plaza Torrecillas, arquitecta.

Cristina Rodríguez Portillo, periodista y diseñadora gráfica.

Beatriz Zambrana Romero, fotógrafa y diseñadora gráfica.

Áreas municipales colaboradoras:

Archivo Municipal

Colección Legado Temboury

Agradecimientos por su colaboración a todas las personas de las distintas áreas municipales y departamentos que han contribuido a la elaboración del documento haciendo posible su edición.

© de los textos: sus autores

© de las fotografías: sus autores

© 2018: Gerencia Municipal de Urbanismo,
Ayuntamiento de Málaga

EDITA

Gerencia Municipal de Urbanismo,
Obras e Infraestructuras.

Ayuntamiento de Málaga

Depósito legal:

MA



Índice

1. INTRODUCCIÓN

- 1.1 ¿Por qué es importante la recuperación de las fachadas de los locales comerciales?
- 1.2 Qué es una fachada comercial
- 1.3 Elementos de una fachada comercial
- 1.4 Consejos de intervención

2. PEPRI CENTRO

- 2.1 Qué es PEPRI
- 2.2 Áreas de estudio

3. ANÁLISIS DE ALZADOS

- 3.1 Metodología
- 3.2 Estudio de alzados
- 3.3 Análisis de detalle

4. GUÍA DE ELEMENTOS

- 4.1 Composición Arquitectónica
- 4.2 Paramentos
- 4.3 Carpinterías
- 4.4 Elementos Publicitarios
- 4.5 Instalaciones
- 4.6 Toldos

5. EJEMPLOS PRÁCTICOS DE RECUPERACIÓN DE FACHADAS

6. GLOSARIO

Introducción



**EL AUMENTO DE LA DEMANDA
COMERCIAL EN EL CENTRO DE LA
CIUDAD INCREMENTA EL NÚMERO
DE INTERVENCIONES EN LOS
ÚLTIMOS AÑOS**

¿Por qué es importante la recuperación de las fachadas comerciales?

El centro histórico de Málaga es un conjunto declarado Bien de Interés Cultural y constituye un patrimonio común y un derecho de todos.

El Ayuntamiento de Málaga lleva muchos años desarrollando actuaciones de renovación urbana en este conjunto mediante intervenciones sobre el espacio público, la rehabilitación de edificios, la incorporación de nuevos equipamientos, y otras muchas operaciones que han conseguido poner en valor el centro histórico.

Dentro de esta estrategia para la rehabilitación del centro histórico, se incluye la progresiva adaptación de las fachadas de los locales comerciales a su estado original. Entendiendo que estos forman un conjunto con el edificio al que pertenecen y son parte fundamental de la revalorización del espacio público urbano.

La mayoría de los locales fueron transformados sin pudor durante los años 70 y 80, buscando la rentabilidad económica, aunque destruyendo una parte del valor patrimonial del centro histórico. En los últimos 25 años se han ido recuperando muchos de los locales conforme a la documentación histórica, las preexistencias dentro del propio edificio u otros elementos que nos dan pistas de cómo era el edificio.

La recuperación de las fachadas comerciales refuerza los valores arquitectónicos de los inmuebles, repercute positivamente en las cualidades del paisaje urbano y redundará en una revalorización de la propia actividad económica.

El paulatino deterioro del centro de la ciudad durante los años 70 y 80, produjo la migración de su población y su transformación como centro comercial y administrativo de una ciudad que se dispersaba. La escasa percepción del valor patrimonial de los inmuebles, unida a los avances técnicos condujo a una progresiva transformación de los locales comerciales, entendidos como un elemento independiente del resto del edificio. El espacio urbano fue colonizado por cuerpos extraños adheridos a la edificación, que colonizaban las fachadas con su publicidad. Las alteraciones más habituales fueron:

1. La modificación del sistema estructural de muros de carga del edificio, mediante la disposición de grandes vigas metálicas de descuelgue para buscar la mayor apertura posible.
2. La invasión del espacio público con los cerramientos.
3. La eliminación de los elementos arquitectónicos originales.
4. La disposición de nuevos materiales y revestimientos discordantes.
5. El rebaje de la cota de la planta baja para la construcción de entreplantas en el interior.

Todo ello produjo la ruptura de la unidad compositiva y formal de las fachadas de los edificios, la degradación del espacio urbano, la alteración del interior de las plantas bajas, rompiéndose la unidad que tuvieron en su origen.

El local comercial es una prolongación del espacio público hacia el interior de la edificación, y tiene, por tanto, una relación directa con este. La planta baja comercial, forma parte de un todo, que es el edificio, con el que deben dialogar. No se puede entender el paisaje urbano sin la fachada comercial. Su adaptación e integración en el entorno construido es parte fundamental de la revalorización del Conjunto Histórico.



Parámetros que componen
las fachadas de los locales comerciales

1 Composición
Alineaciones, ritmos
y huecos.

2 Elementos ornamentales
Cenefas y capiteles.

3 Carpinterías
Incorporan instalaciones,
publicidad y toldos.

4 Paramentos
Sillares y zócalos

5 Instalaciones
Integradas en la composición arquitectónica

6 Elementos Publicitarios
Integrados en la fachada



Consejos

1 RECUERDA DONDE TE ENCUENTRAS

Tener tu negocio en el centro histórico es una gran oportunidad para ti pero el cuidado del entorno pertenece a todos. Si tu local se sitúa en un edificio histórico tienes que ponerlo en valor dejando que se convierta en una ventaja para tu negocio.

2 APUESTA POR LA IDENTIDAD

La gran mayoría de los edificios que componen el entorno PEPRI cuentan con un bagaje histórico singular. Apuesta por potenciar y dignificar el atractivo que estas arquitecturas tan peculiares le pueden brindar a tu negocio. Trata de respetar y ganarás en identidad.

3 HAZ MEMORIA

Muchos de los edificios guardan una parte de la interesante historia de Málaga, están relacionados con grandes personajes o forman parte de la cultura popular ¡Ponla en valor!
Utiliza juegos de palabras, diseños alusivos, elementos simbólicos, etc.

4 PIENSA GLOBALMENTE, ACTÚA LOCALMENTE

Aunque tu local sea pequeño, o pertenezca a un edificio sin protección, forma parte de un interesante conjunto arquitectónico. Todas las actuaciones tienen repercusión sobre el paisaje urbano y deben ser coherentes con el edificio al que pertenecen.

5 LA INTEGRACIÓN ES LA SOLUCIÓN

Integrarse dentro de un contexto, declarado de interés, es la opción más inteligente y razonable.

Algunas ideas fundamentales a tener en cuenta en nuestra intervención

6 MENOS ES MÁS

Apuesta por un diseño sencillo que permita destacar tus productos. Deja que tus escaparates sean una invitación y no un catálogo. Posiciona en ellos los artículos más destacados que atraigan a los clientes al interior.

7 LO BARATO SALE CARO

Cuando tengas que realizar una reforma o reparación, piensa en los materiales que vas a usar. La calidad del material influye tanto en el resultado final de tu negocio, como en su durabilidad.

8 NO OLVIDES EL MANTENIMIENTO

Los detalles son importantes. Si mantienes tu establecimiento actualizado y bien conservado, mantendrás el interés de los clientes y la calidad del espacio público.

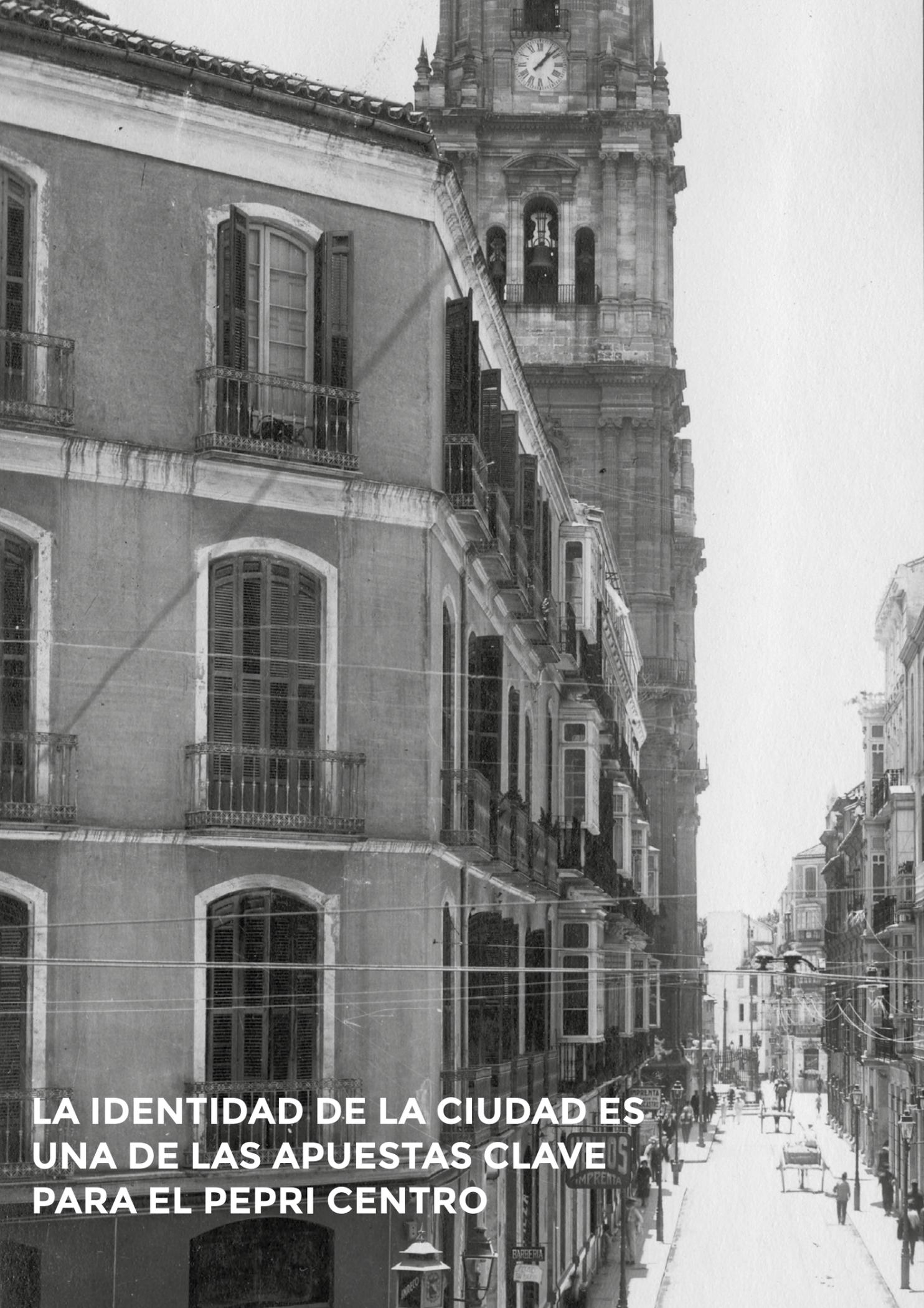
9 ¡CONTENTE!

A todos nos gustaría tener un rótulo más grande, más saliente y más luminoso, pero ¿te has imaginado que pasaría si todos actuáramos sin contención? La publicidad perdería su valor por saturación, la belleza y calidad arquitectónica de los edificios quedaría oculta y el espacio público no se podría disfrutar porque estaría ocupado.

10 Y lo último...

HAZLO SENCILLO

PEPRI CENTRO



**LA IDENTIDAD DE LA CIUDAD ES
UNA DE LAS APUESTAS CLAVE
PARA EL PEPRI CENTRO**

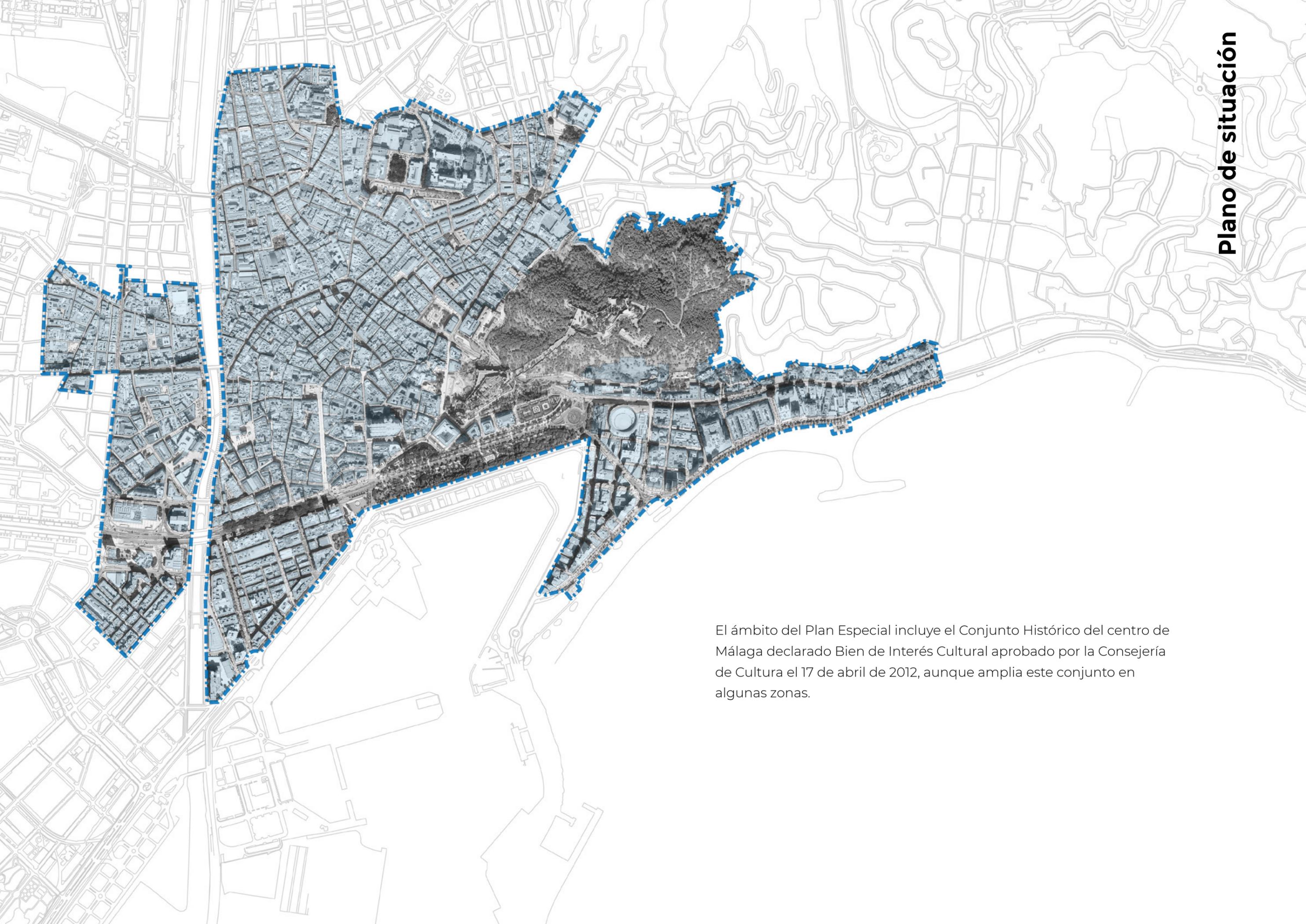
¿Qué es el PEPRI Centro?

Es un Plan Especial de Reforma y Protección que fue aprobado por el Ayuntamiento en Pleno el 23 de febrero de 1990, y que se acompaña de un Catálogo de edificios protegidos aprobado el 22 de diciembre de 1992. Los principales objetivos de este plan son:

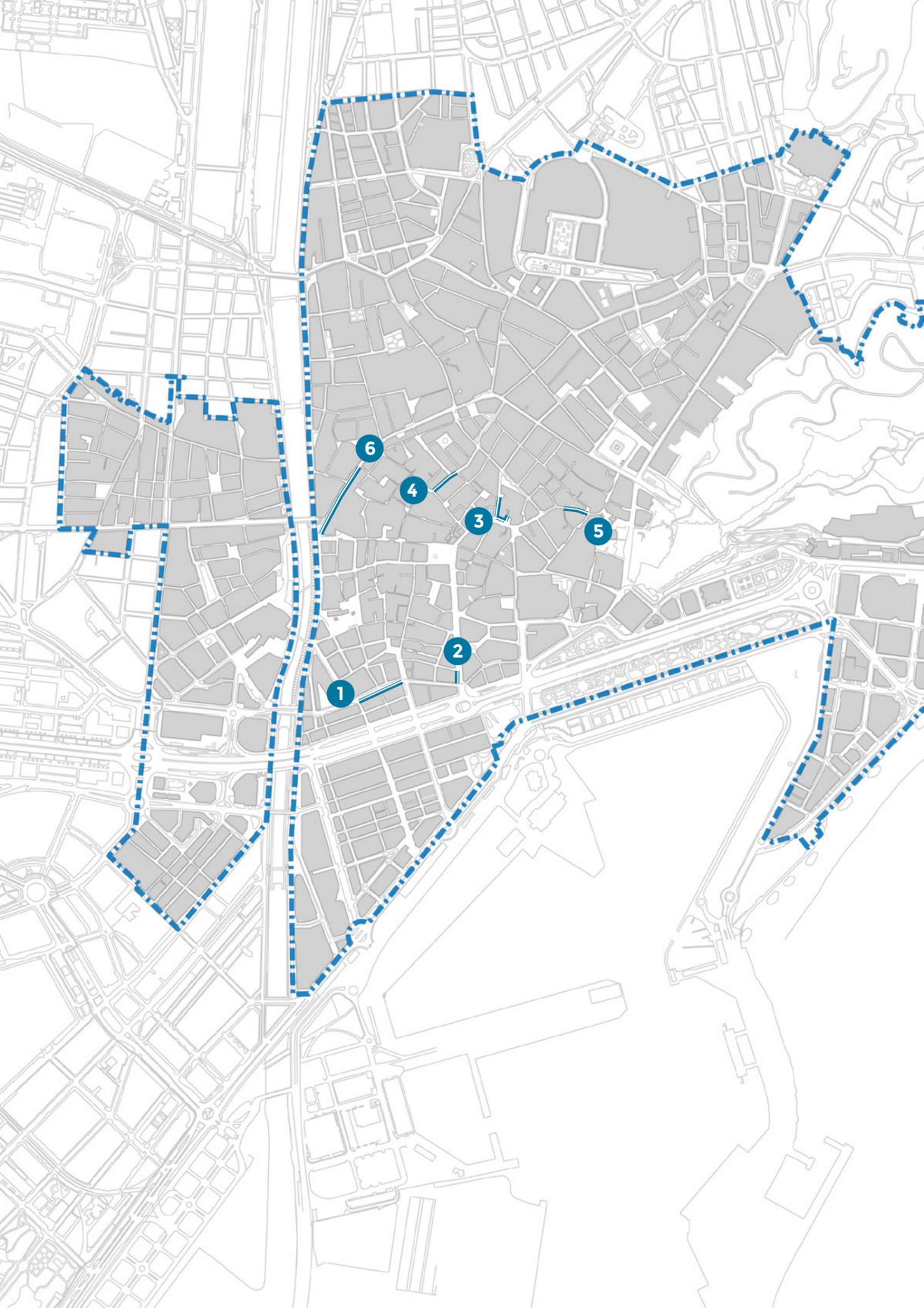
1. La recuperación y conservación de la estructura urbana y su tipología edificatoria mediante procesos de rehabilitación.
2. El control de los procesos de renovación urbana en cuanto a la homogeneidad de sus principales parámetros, recuperando la continuidad perdida en el proceso edificatorio.
3. El mantenimiento de la población existente y captación mediante las actuaciones y procesos de renovación, de nueva población en áreas degradadas.
4. El control de las actividades terciarias, revitalizando aquellas de uso tradicional.
5. La Mejora de la accesibilidad y circulaciones interiores, así como la permeabilidad entre las distintas piezas urbanas.
6. La mejora del medio ambiente y el paisaje urbano, y la dotación de equipamientos públicos y privados como base fundamental para la revitalización de la zona.

Actualmente, este documento se encuentra en revisión para adaptarlo a la nueva delimitación del ámbito, a las circunstancias actuales y para dar respuesta a los problemas detectados tras casi treinta años de aplicación.

Los capítulos 2º (Condiciones generales de la edificación), el 3º (Actuaciones en relación con el grado de protección de los edificios) y el 7º (Ordenanza de publicidad) regulan las actuaciones sobre los locales comerciales, tanto en la nueva edificación, como en la rehabilitación de la existente, siendo especialmente específica en el tema de la publicidad.



El ámbito del Plan Especial incluye el Conjunto Histórico del centro de Málaga declarado Bien de Interés Cultural aprobado por la Consejería de Cultura el 17 de abril de 2012, aunque amplía este conjunto en algunas zonas.



1. Calle Atarazanas, 1-13
2. Calle Marqués de Larios, 10-12
3. Calle Calderería, 2-4 Calle Granada, 29
4. Calle Comedias, 2-14
5. Calle Granada, 48-58
6. Calle Carretería, 2-42

Dentro del ámbito se han estudiado distintas áreas atendiendo a los siguientes factores:

- Las diferentes tramas y morfologías urbanas.
- Las distintas tipologías edificatorias.
- La inclusión de inmuebles de valor patrimonial de los principales etapas históricas de la ciudad.

Todo ello, con el objetivo de realizar un análisis complejo de todos los elementos que intervienen en las actuaciones sobre los locales, teniendo en cuenta siempre su relación con el entorno urbano al que pertenecen. Por ese motivo, el trabajo se inicia desde una escala más amplia, que analiza espacios urbanos completos, hasta llegar a una escala más localizada, que disecciona todos los elementos que intervienen en la adaptación de un local y su integración en el conjunto.

Análisis de alzados

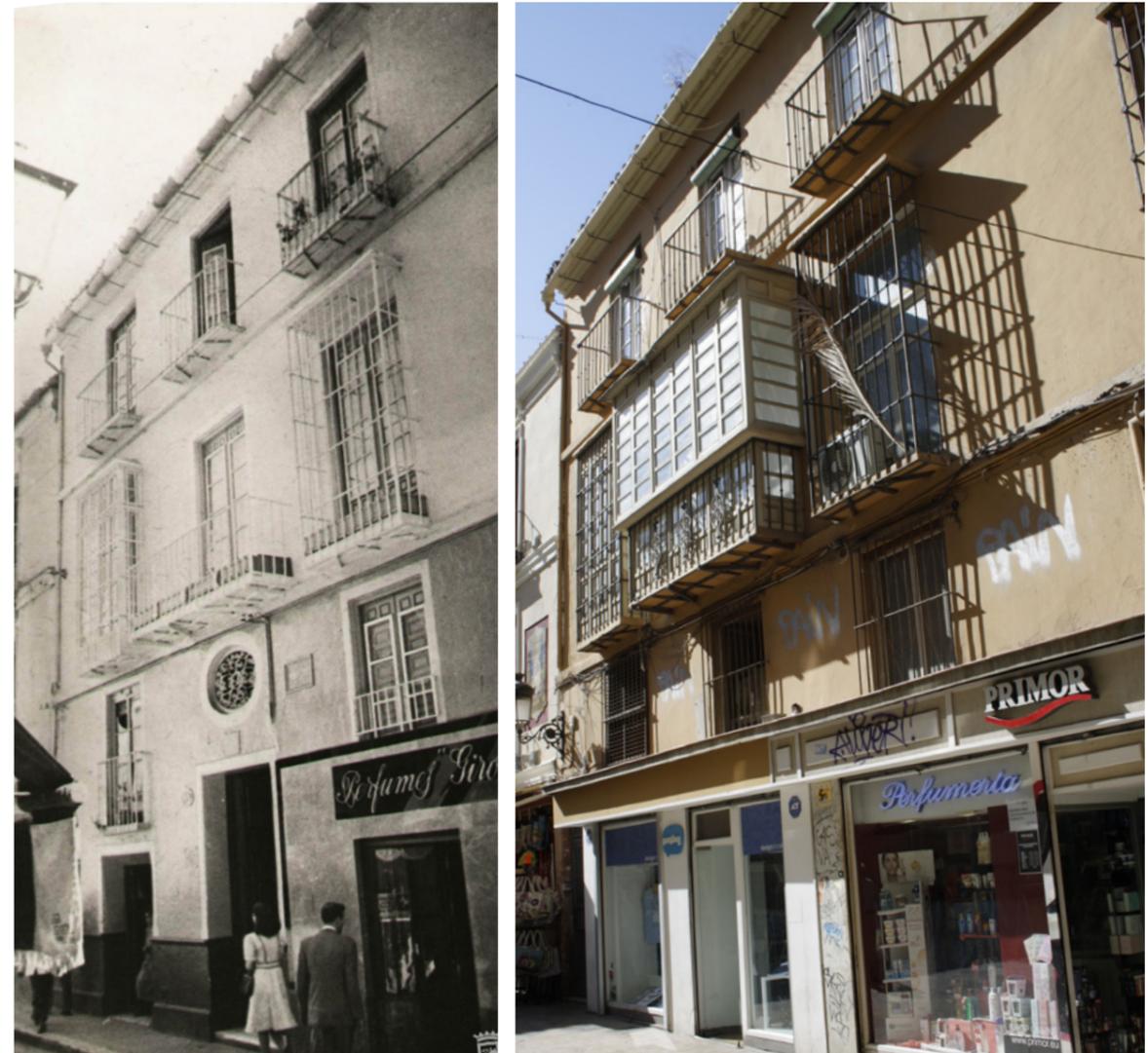
El primer paso a la hora de realizar un acercamiento a los diferentes alzados estudiados es la recogida de datos.

Los datos reflejan la situación actual de cada una de las fachadas, que son medidas y dibujadas minuciosamente, acompañadas a su vez por una restitución fotográfica.

También se recopila información relativa a los distintos elementos que se encuentran presentes en cada edificio, como rótulos, iluminación y toldos, entre otros. Esta información se incluye en unas fichas que servirán de futura consulta.

Una vez que se conoce el estado actual del edificio, comienza la búsqueda de imágenes históricas que muestren el aspecto de la fachada original, y así ver qué partes se conservan y cuáles hay que recuperar.

El objetivo es devolver la composición de la fachada a su concepción original, tratando de deshacer las alteraciones que ha sufrido a lo largo del tiempo.



Análisis de alzados y Propuestas

Tras recopilar toda la información actual e histórica de las fachadas, se procede al análisis exhaustivo de los alzados.

El análisis consta de dos partes fundamentales:

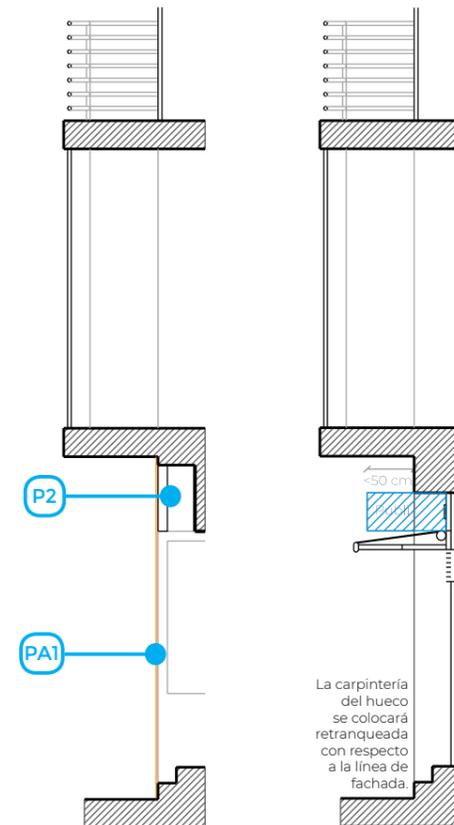
1. El estudio de la composición de la fachada, donde se establecen ejes, guías y proporciones de huecos y alturas.
2. La identificación de todos los elementos presentes en la fachada, distinguiendo los que son correctos e incorrectos. Para ello se crea una leyenda donde se recogen todos los elementos contemplados y se les asigna un código que permite referirnos a ellos fácilmente.

Por último, realizamos una propuesta de alzado de planta baja comercial integrada en la composición arquitectónica de cada edificio. Se incorporan todos los parámetros que permitan su recuperación conforme al análisis histórico y su situación actual.

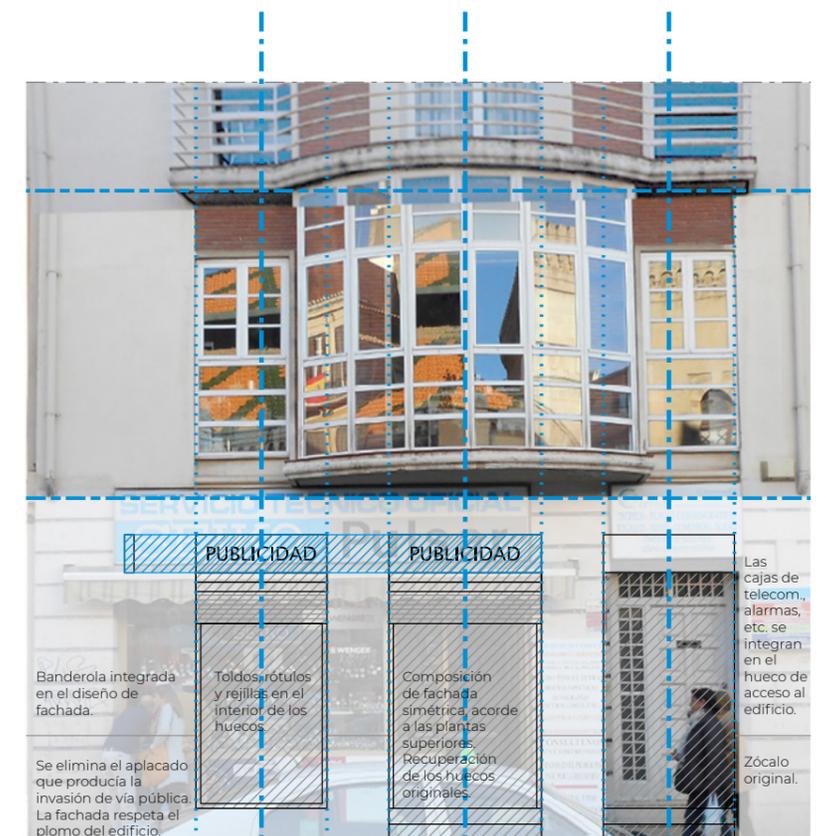
- CA** Composición arquitectónica
 - CA1** Ejes/Guías **CA2** Ancho de huecos **CA3** Alto de huecos
- PA** Paramentos
 - PA1** Invasión de vía pública **PA2** Zócalos **PA3** Revestimientos
 - PA4** Elementos ornamentales
- C** Carpinterías
 - C1** Alineación **C2** Cierres de seguridad
- P** Elementos Publicitarios
 - P1** Rótulos en paramentos ciegos **P2** Rótulos en hueco
 - P3** Banderolas **P4** Cajones/Marquesinas
 - P5** Rótulos en planta primera y segunda
- I** Instalaciones
 - I1** Climatización **I2** Extracción de humo **I3** Iluminación
 - I4** Cableado **I5** Seguridad **I6** Antenas
 - I7** Contadores **I8** Centros de transformación
 - I9** Saneamientos Pluviales
- T** Toldos
 - T1** Toldos en locales



Atarazanas



- PA1** El aplacado no es original del edificio e invade de vía pública.
- PA3** El aplacado no es original del edificio e invade de vía pública.
- P2** Aunque el rótulo está integrado en el hueco, éste último no se adapta a la composición arquitectónica del edificio.
- T** El toldo no se adapta al hueco.
- CA** Los huecos de planta baja no siguen las líneas de composición del edificio y ocupan toda la altura de la planta.
- P1** No se permiten rótulos fuera del hueco.
- P2** Rótulo integrado en el hueco, el cual no se adapta a la composición.
- I4** La caja de telecom. no se integra con el diseño de la fachada.





Caldedería



El aplacado no es original del edificio, y existe invasión de vía pública.

PA1
PA3

CA

Los huecos de planta baja no siguen las líneas de composición del edificio.

Existe una marquesina que sobresale del plano de fachada.

P4

La persiana de seguridad es totalmente opaca.

C2

PA2 Zócalo original perdido.



Comedias



CA

Los huecos de planta baja no siguen las líneas de composición del edificio.

Existe una marquesina que sobresale del plano de fachada.

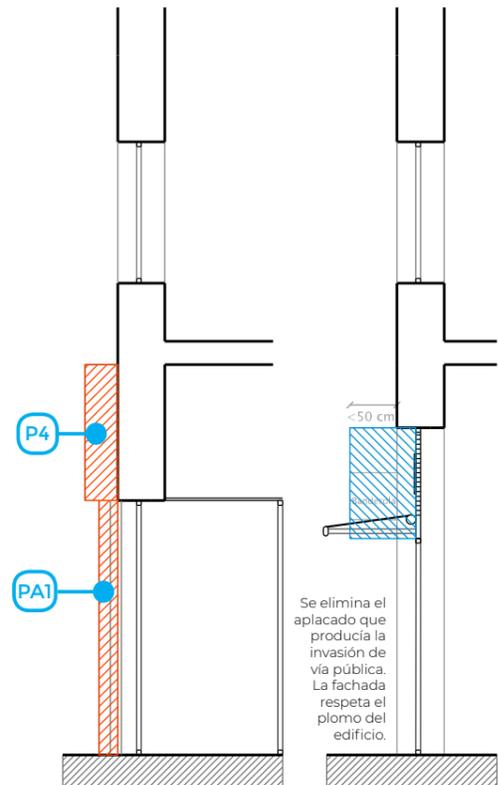
P4

El aplacado no es original del edificio, y existe invasión de vía pública. Además se pierde el zócalo original.

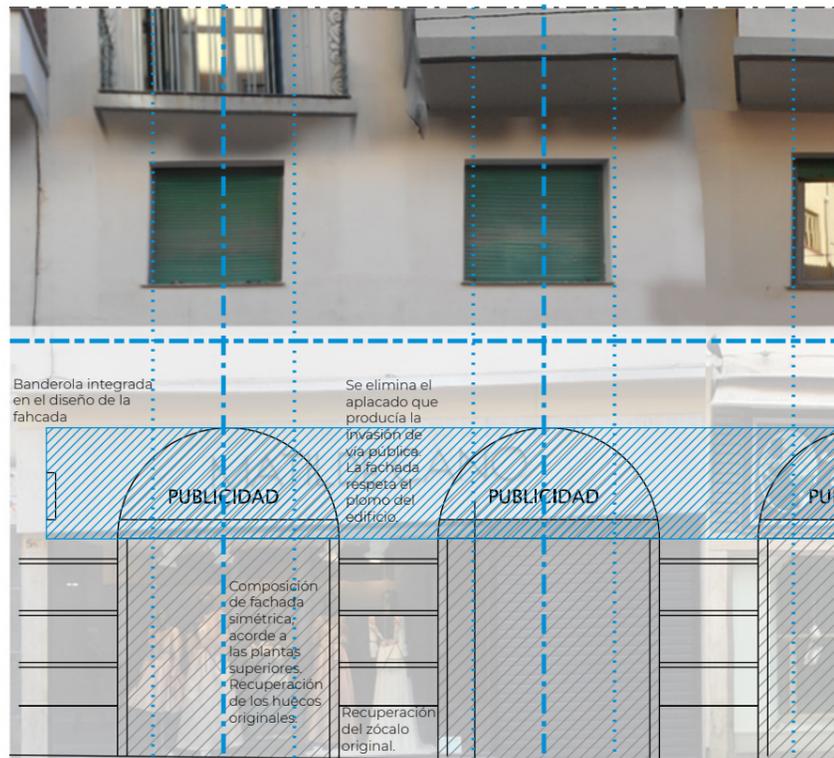
PA1
PA2

La caja de telecom. no se integra con el diseño de la fachada.

14



Se elimina el aplacado que producía la invasión de vía pública. La fachada respeta el plomo del edificio.



Banderola integrada en el diseño de la fachada

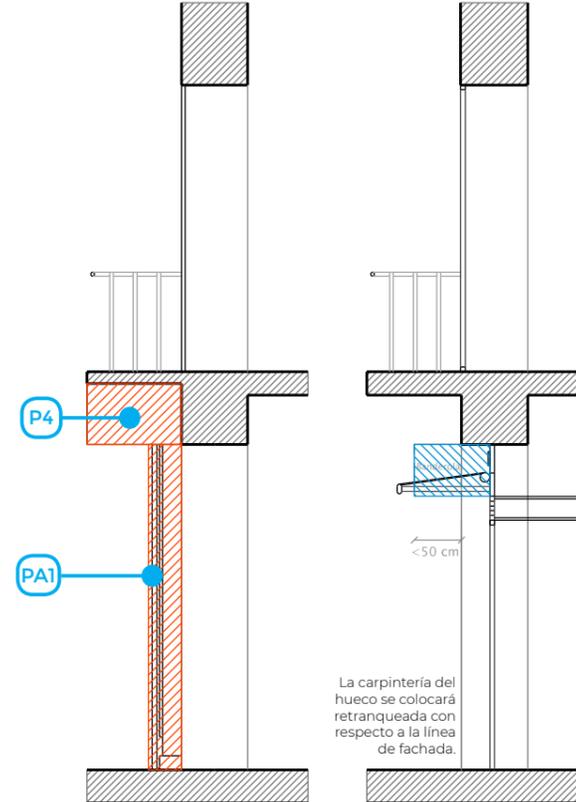
PUBLICIDAD

Composición de fachada simétrica, acorde a las plantas superiores. Recuperación de los huecos originales.

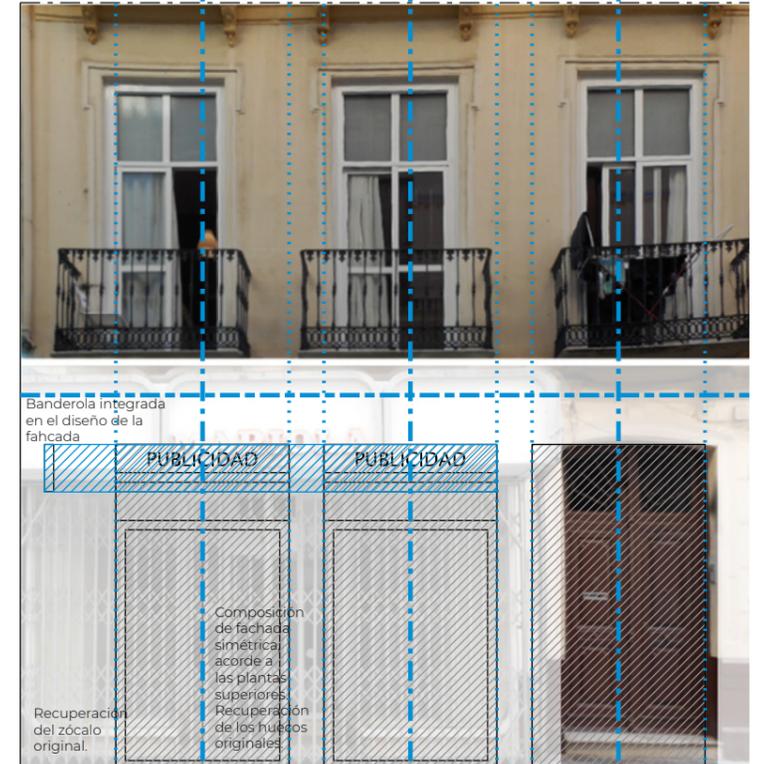
Se elimina el aplacado que producía la invasión de vía pública. La fachada respeta el plomo del edificio.

PUBLICIDAD

Recuperación del zócalo original.



La carpintería del hueco se colocará retranqueada con respecto a la línea de fachada.



Banderola integrada en el diseño de la fachada

PUBLICIDAD

Recuperación del zócalo original.

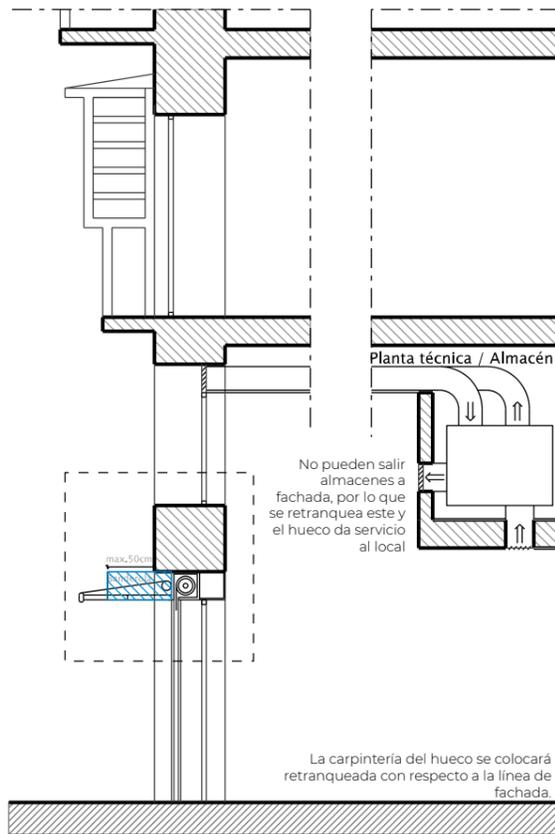
PUBLICIDAD

Composición de fachada simétrica, acorde a las plantas superiores. Recuperación de los huecos originales.

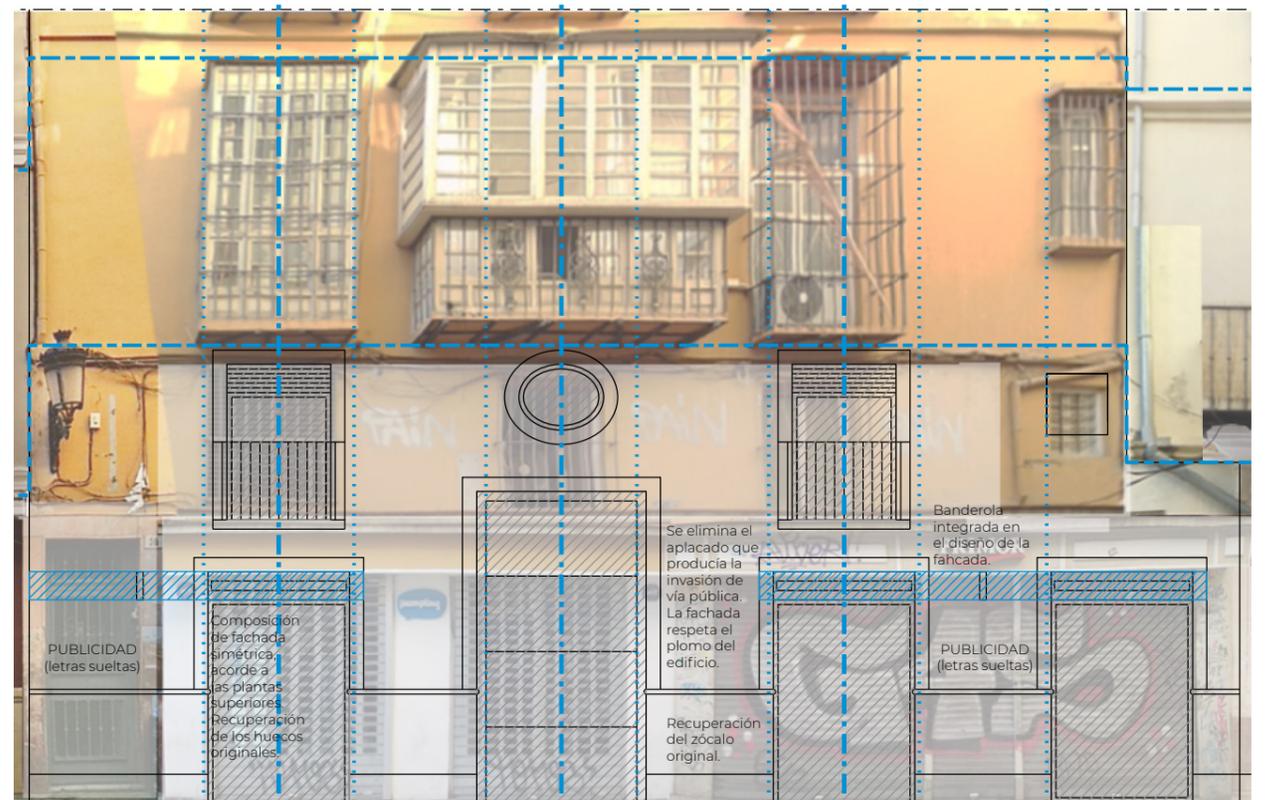
Granada



Ayuntamiento de Málaga



El acceso original del edificio está modificado. **15** Señalización del sistema de seguridad no se integra en la fachada. **P1** No se permiten rótulos fuera del hueco. Solo se colocaran letras sueltas. **PA1** **PA2** **PA3** Existe una invasión de vía en planta baja. Se han perdido el revestimiento y el zócalo original. **C2** La persiana de seguridad es totalmente opaca. **P4** **CA** Aunque el rótulo está integrado en el hueco, éste último no se adapta a la composición arquitectónica del edificio. Los huecos de planta baja no siguen las líneas de composición del edificio.



ESTUDIO DE ALZADOS

Calle Atarazanas, 1-5



PA3

Revestimientos.

Los revestimientos en la planta baja deberán dar continuidad a los de las plantas altas en cuanto a su material, terminación y color, de forma que las plantas altas y baja del edificio se entiendan como un conjunto homogéneo.

I1

Climatización.

Todos los elementos que la componen deben estar integrados en la arquitectura del edificio, incorporándose en la carpintería.

C1

Alineación carpinterías.

La carpintería debe respetar las distancias de retranqueo con respecto al plano de fachada, dotando a la composición arquitectónica de profundidad en los huecos.

P4

Cajones / Marquesinas.

No se dispondrán cajones de publicidad en las fachadas, ni en huecos ni en paramentos ciegos.



Propuesta



Revestimientos.
 Los revestimientos en la planta baja deberán dar continuidad a los de las plantas altas en cuanto a su material, terminación y color, de forma que las plantas altas y baja del edificio se entiendan como un conjunto homogéneo.

PA3

Rótulos en paramentos ciegos.
 Se colocarán los elementos publicitarios formados por letras sueltas, signos o líneas, recortados, anclados uno a uno y sin fondo, respetando siempre la arquitectura del edificio.

P1

P4 **Cajones / Marquesinas.**
 No se dispondrán cajones de publicidad en las fachadas, ni en huecos ni en los paramentos ciegos.

T **Toldos.**
 Se colocarán siempre dentro del hueco arquitectónico de planta baja, en su parte superior.





Ejes / Guías.
El ritmo de la fachada se rompe en la planta de locales al no respetar los ejes que marcan los huecos superiores.

CA1

CA2

Amplitud huecos.
Los huecos de planta baja no respetan la composición del alzado al no mantener el ritmo y las proporciones que se marcan en las plantas superiores.

Alto de huecos.
La altura de los huecos en planta baja no es acorde entre ellos ni con el resto de la fachada.

CA3

I3

Iluminación.
Los dispositivos de iluminación, deberán estar integrados en los elementos de cierre del local de forma que no sean perceptibles.



Propuesta



Cierre de seguridad.

No se aconseja la colocación de persianas opacas. Deberán disponerse cierres que proporcionen permeabilidad al fachada del local comercial.

C2

Amplitud huecos.

Los huecos de planta baja no respetan la composición del alzado al no mantener el ritmo y las proporciones que se marcan en las plantas superiores.

CA2

I3

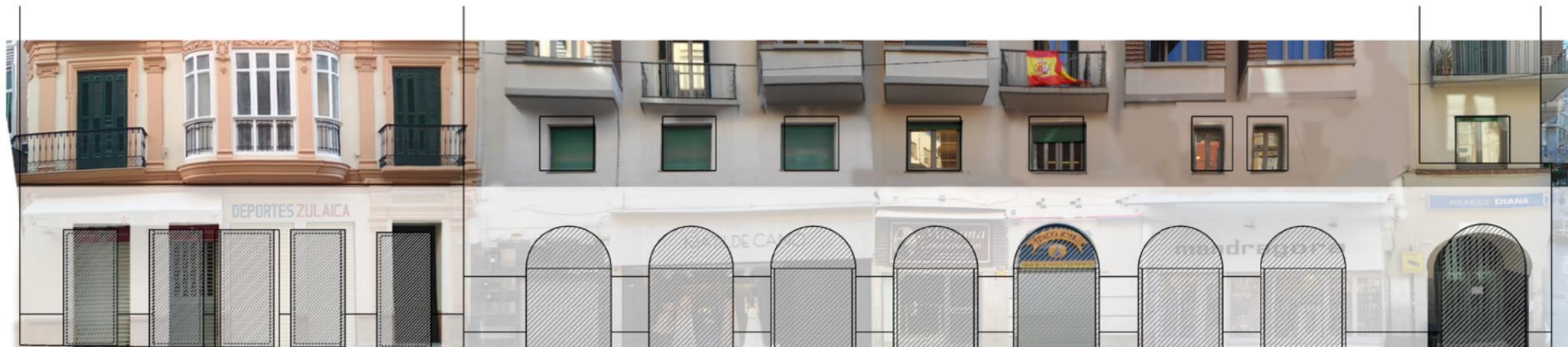
Iluminación.

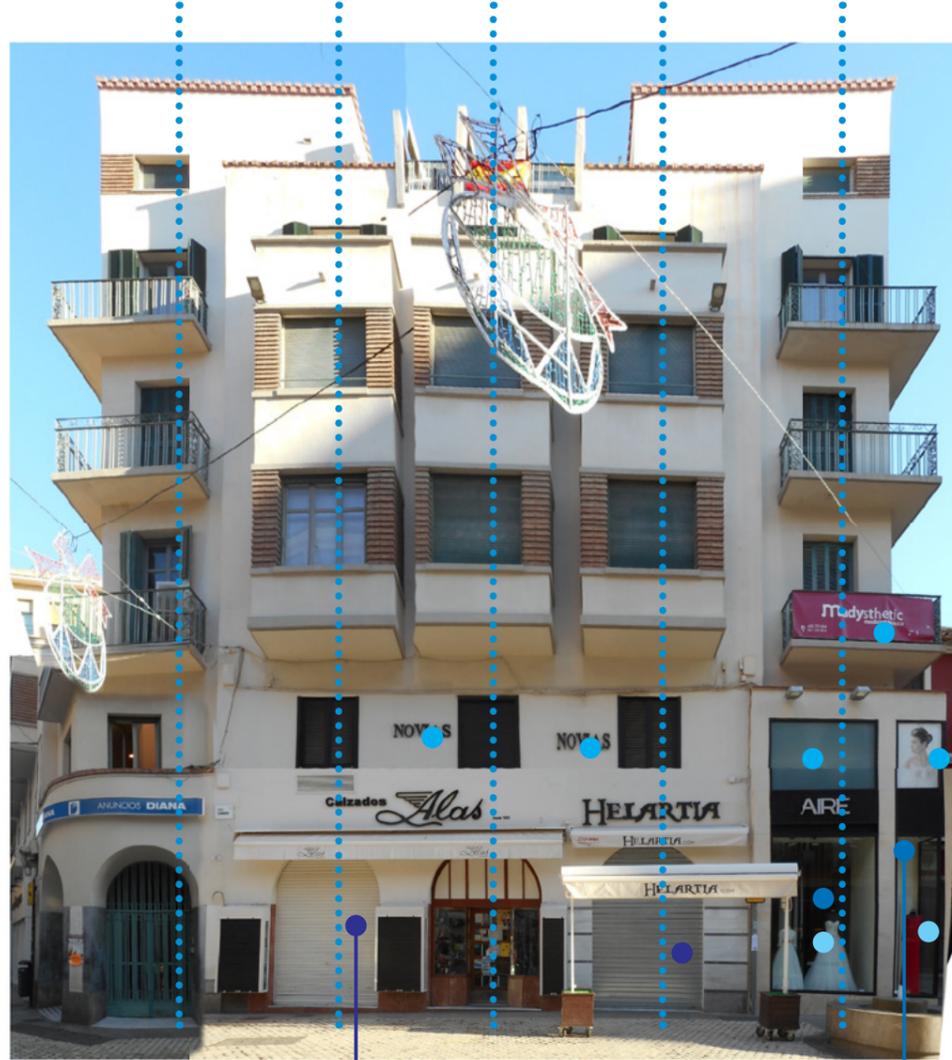
Los dispositivos de iluminación, deberán estar integrados en los elementos de cierre del local de forma que no sean perceptibles.

P4

Cajones / Marquesinas.

No se dispondrán cajones de publicidad en las fachadas, ni en huecos ni en los paramentos ciegos.





C2

Cierre de seguridad.
No se aconseja la colocación de persianas opacas. Deberán disponerse cierres que proporcionen permeabilidad al fachada del local comercial.

CA2

Amplitud huecos.
Los huecos de planta baja no respetan la composición del alzado al no mantener el ritmo y las proporciones que se marcan en las plantas superiores.



P5

Publicidad en plantas primera y superiores.
Se aconseja no colocar publicidad en planta primera y superiores, salvo vinilos traslúcidos sobre vidrio.

CA1

Ejes / Guías.
El ritmo de la fachada se rompe en la planta de locales al no respetar los ejes que marcan los huecos superiores.





Alto de huecos.
 Se recomienda la colocación de persianas opacas que permitan la ventilación natural de los locales comerciales.

CA3

Cajones / Marquesinas.
 Se recomienda la colocación de persianas opacas que permitan la ventilación natural de los locales comerciales.

P4

PA1

Invasión de vía pública.
 Las fachadas de los locales que invaden la vía pública sin respetar la alineación original, deben recuperar el plano de las plantas superiores del edificio.

C2

Cierre de seguridad.
 No se aconseja la colocación de persianas opacas. Deberán disponerse cierres que proporcionen permeabilidad al fachada del local comercial.



Propuesta



Ejes / Guías.

El ritmo de la fachada se rompe en la planta de locales al no respetar los ejes que marcan los huecos superiores.

CA1

Amplitud huecos.

Los huecos de planta baja no respetan la composición del alzado al no mantener el ritmo y las proporciones que se marcan en las plantas superiores.

CA2

PA3

Revestimientos.

Los revestimientos en la planta baja deberán dar continuidad a los de las plantas altas en cuanto a su material, terminación y color, de forma que las plantas altas y baja del edificio se entiendan como un conjunto homogéneo.

C2

Cierre de seguridad.

No se aconseja la colocación de persianas opacas. Deberán disponerse cierres que proporcionen permeabilidad al fachada del local comercial.





C2

Cierre de seguridad.

No se aconseja la colocación de persianas opacas. Deberán disponerse cierres que proporcionen permeabilidad al fachada del local comercial.

PA1

Invasión de vía pública.

Las fachadas de los locales que invaden la vía pública sin respetar la alineación original, deben recuperar el plano de las plantas superiores del edificio.

Amplitud huecos.

Los huecos de planta baja no respetan la composición del alzado al no mantener el ritmo y las proporciones que se marcan en las plantas superiores.

CA2

I3

Iluminación.

Los dispositivos de iluminación, deberán estar integrados en los elementos de cierre del local de forma que no sean perceptibles.





14

Cableado.
El cableado que perjudique la percepción de la fachada será eliminado, reconducido u ocultado.

19

Saneamiento. Pluviales.
No se permitirán las bajantes vistas. Salvo en edificios históricos de cerámica vidriada o zinc.

PA2

Zócalos.
Se deberán recuperar los zócalos originales de los edificios.

C2

Cierre de seguridad.
No se aconseja la colocación de persianas opacas. Deberán disponerse cierres que proporcionen permeabilidad al fachada del local comercial.





T Toldos.

Se colocarán siempre dentro del hueco arquitectónico de planta baja, en su parte superior.

I1 Climatización.

No se permitirán elementos de climatización que no se adapte a los parámetros de esta guía.

P5 Publicidad en plantas primera y superiores.

Se aconseja no colocar publicidad en planta primera y superiores, salvo vinilos translúcidos sobre vidrio.

I2 Extracción de humos.

No se permitirá en ningún caso la colocación de conductos de extracción de humos en la fachada del edificio.





P4

Cajones / Marquesinas.
No se dispondrán cajones de publicidad en las fachadas, ni en huecos ni en los paramentos ciegos.

CA2

Amplitud huecos.
Los huecos de planta baja no respetan la composición del alzado al no mantener el ritmo y las proporciones que se marcan en las plantas superiores.

CA1

Ejes / Guías.
El ritmo de la fachada se rompe en la planta de locales al no respetar los ejes que marcan los huecos superiores.

CA3

Alto de huecos.
La altura de los huecos en planta baja no es acorde entre ellos ni con el resto de la fachada.





C2

Cierre de seguridad.
No se aconseja la colocación de persianas opacas. Deberán disponerse cierres que proporcionen permeabilidad al fachada del local comercial.

P4

Cajones / Marquesinas.
No se dispondrán cajones de publicidad en las fachadas, ni en huecos ni en los paramentos ciegos.

PA3

Revestimientos.
Los revestimientos en la planta baja deberán dar continuidad a los de las plantas altas en cuanto a su material, terminación y color, de forma que las plantas altas y baja del edificio se entiendan como un conjunto homogéneo.

CA

Composición arquitectónica.
La fachada debe recuperar el orden arquitectónico alterado, dotando a la fachada de una configuración compositiva que armonice el conjunto en ejes, amplitud y altura de huecos.





Rótulos en paramentos ciegos.

P1

Se colocarán siempre dentro del hueco arquitectónico de planta baja, en su parte superior.

Cierre de seguridad.

C2

Se colocarán siempre dentro del hueco arquitectónico de planta baja, en su parte superior.

CA

Composición arquitectónica.

La fachada debe recuperar el orden arquitectónico alterado, dotando a la fachada de una configuración compositiva que armonice el conjunto en ejes, amplitud y altura de huecos.

T

Toldos.

Se colocarán siempre dentro del hueco arquitectónico de planta baja, en su parte superior.



Propuesta

CA

COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA

CA1 Ejes/Guías **CA2** Ancho de huecos **CA3** Alto de huecos

PA

PARAMENTOS

PA1 Invasión de vía pública **PA2** Zócalos **PA3** Revestimientos
PA4 elementos ornamentales

C

CARPINTERÍAS

C1 Alineación **C2** Cierres de seguridad

P

ELEMENTOS PUBLICITARIOS

P1 Rótulos en paramentos ciegos **P2** Rótulos en hueco
P3 Banderolas **P4** Cajones/Marquesinas
P5 Rótulos en planta primera y segunda

I

INSTALACIONES

I1 Climatización **I2** Extracción de humo **I3** Iluminación
I4 Cableado **I5** Seguridad **I6** Antenas
I7 Contadores **I8** Centros de transformación
I9 Saneamientos Pluviales

T

TOLDOS

T1 Toldos en locales

CA

COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA



COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA

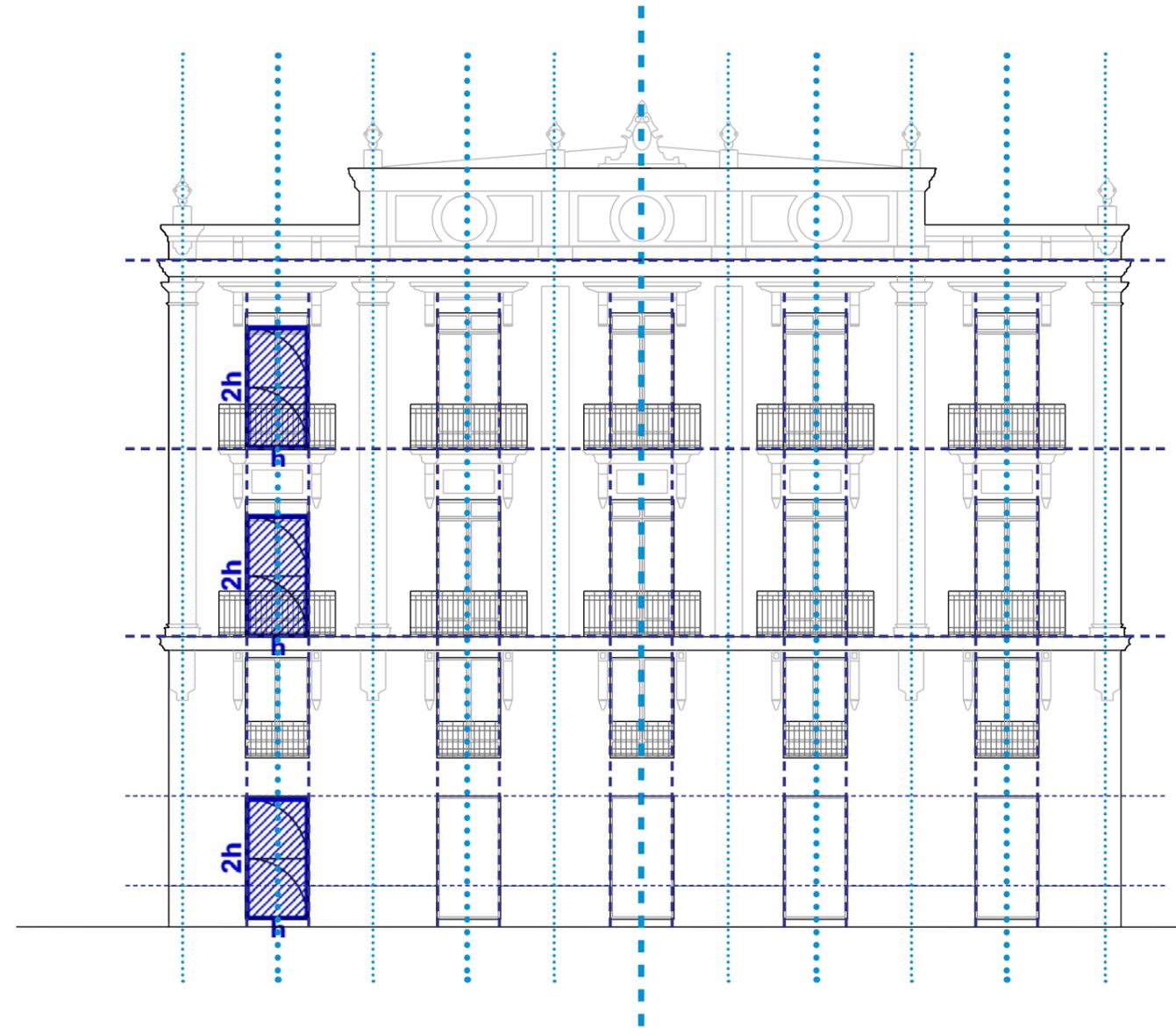
En los edificios catalogados o situados dentro del Pepri, la restitución del orden arquitectónico alterado es requisito necesario para la obtención de la licencia para cualquier tipo de adecuación del local.

Restituir el orden arquitectónico alterado significa la recuperación del conjunto de huecos conforme a la proporción y modulación del estado original, en coherencia con el resto de la fachada del edificio. También incluye la reconstrucción documentada de todos los elementos arquitectónicos decorativos originarios del edificio, tales como: pilastras, cenefas, cornisamentos, ménsulas, zócalos y, en general, todos los elementos originales que conforman la fachadas.

Se mantendrán los mismos materiales, técnicas constructivas y cromatismos. Será, por tanto, obligatoria la retirada de cualquier elemento discordante o ajeno a este objetivo.

Cuando en el retorno al estado original, aparezcan elementos estructurales no originales, resultado de transformaciones posteriores, y sea inviable su eliminación, se deberá buscar una configuración compositiva que armonice nuevamente, integre los elementos estructurales discordantes en el conjunto, y se aproxime, tanto como sea posible, a la composición general de origen.

El Ayuntamiento denegará las solicitudes que se fundamenten en proyectos que no se adapten al orden arquitectónico al que pertenecen, no tengan en cuenta los materiales y técnicas constructivas originales, o no se integren en el paisaje urbano.



CA1

Ejes / Guías

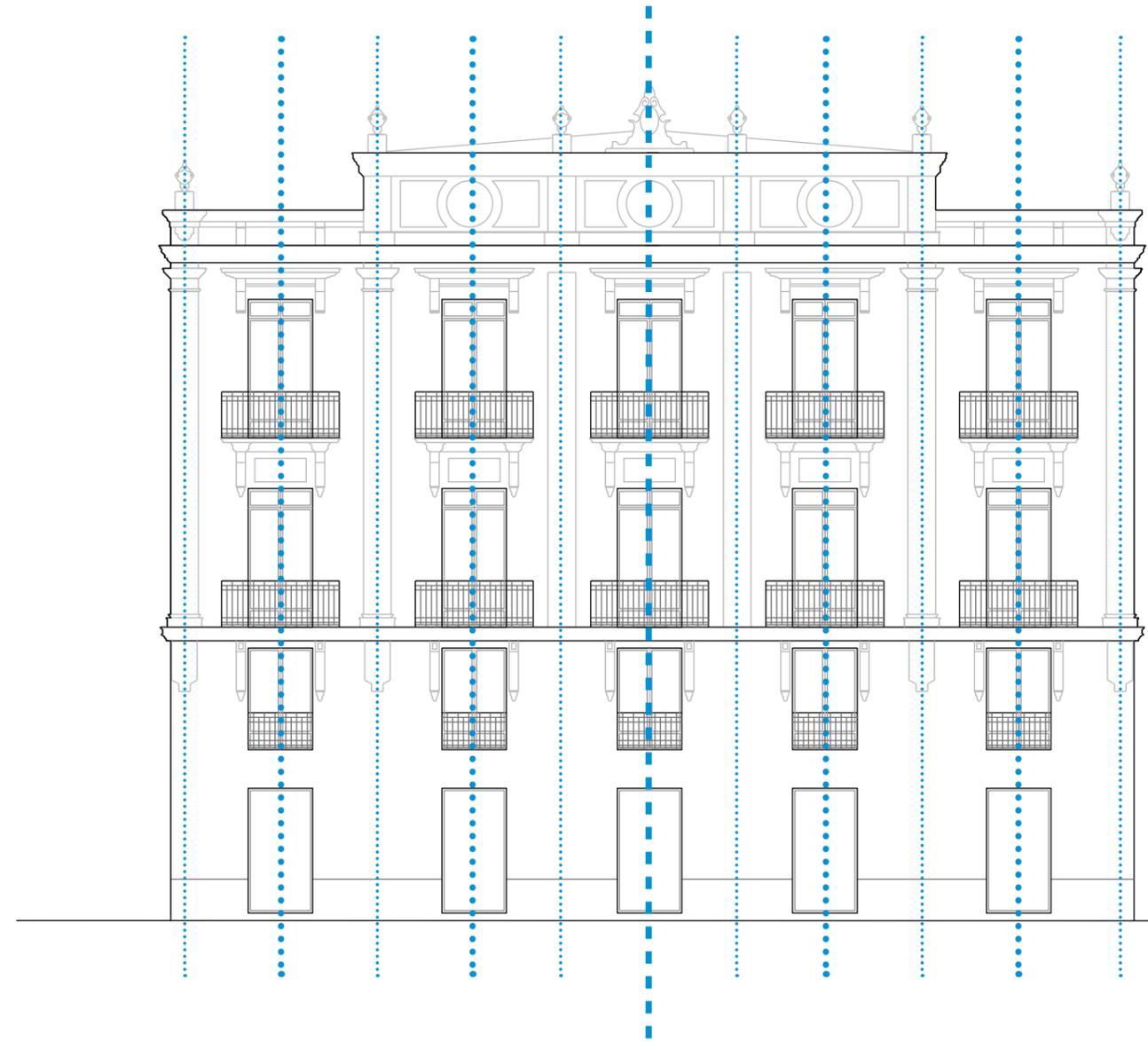


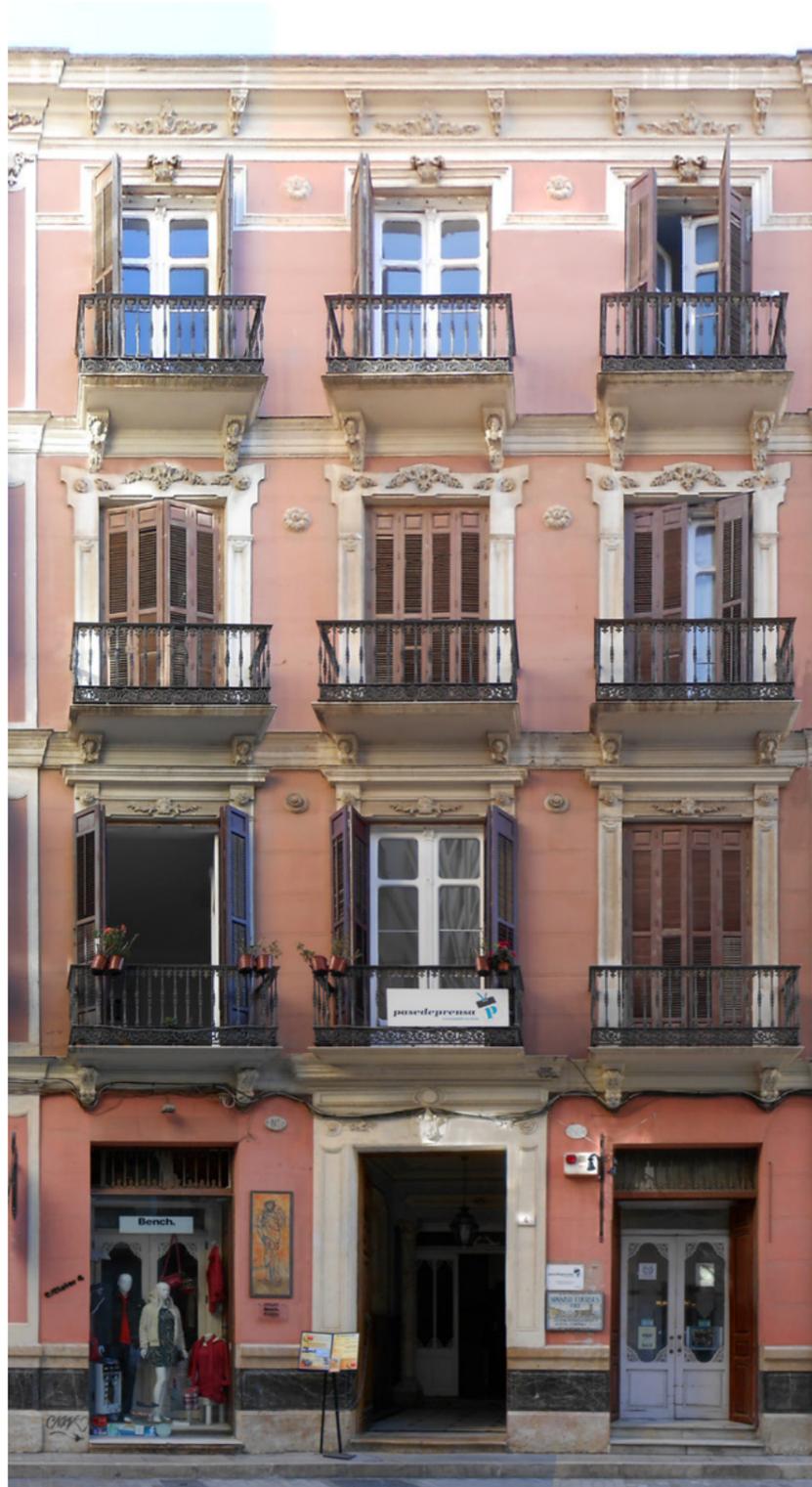
Ejes / Guías

Las fachadas en edificios históricos siguen unos ejes compositivos en consonancia con su funcionamiento estructural, en el que se alternan ejes de huecos y macizos que responden al reparto de las cargas de los muros.

Este esquema se ha visto interrumpido en las últimas décadas por la actividad comercial en las plantas bajas, que ha provocado modificaciones tales como diafanados, para conseguir mayor superficie de escaparate.

Los proyectos deben recuperar este orden de huecos y macizos que permita la lectura de la fachada del edificio como un todo.





✔ Los huecos de los locales siguen el orden de los ejes de la fachada, entendiendo la composición arquitectónica del edificio como un todo.



✘ El ritmo de la fachada se rompe en la planta de locales al no respetar los ejes que marcan los huecos superiores.



✘ El ritmo de la fachada se rompe en la planta de locales al no respetar los ejes que marcan los huecos superiores.



✘ Se han unido dos huecos mediante un diáfano, lo que rompe la composición de la fachada.

CA2

Ancho de huecos



**PRO
TEO**
ecología

**PRO
TEO**
sociedad

**PRO
TEO**
pensamiento



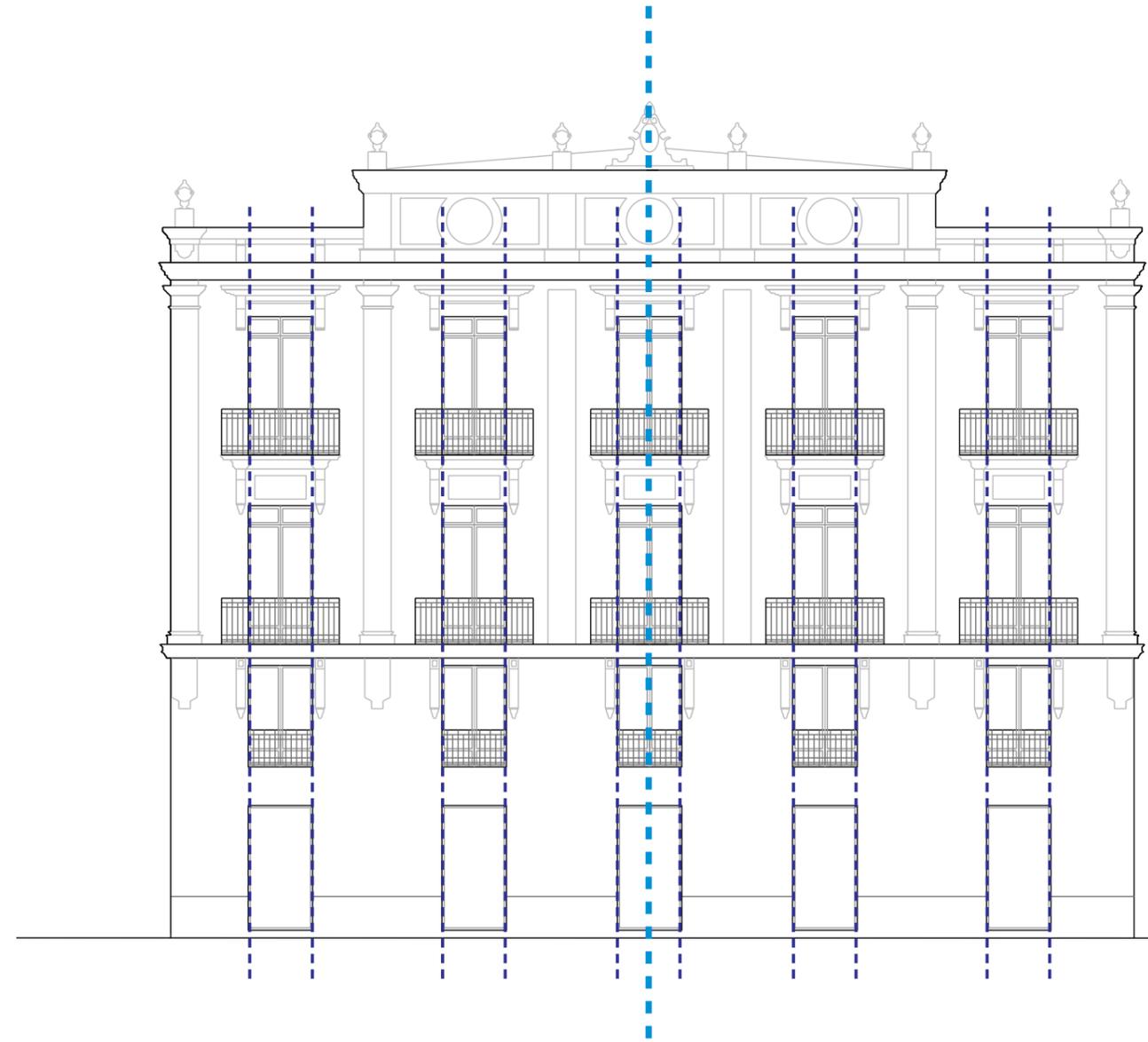
CA2

Ancho de huecos

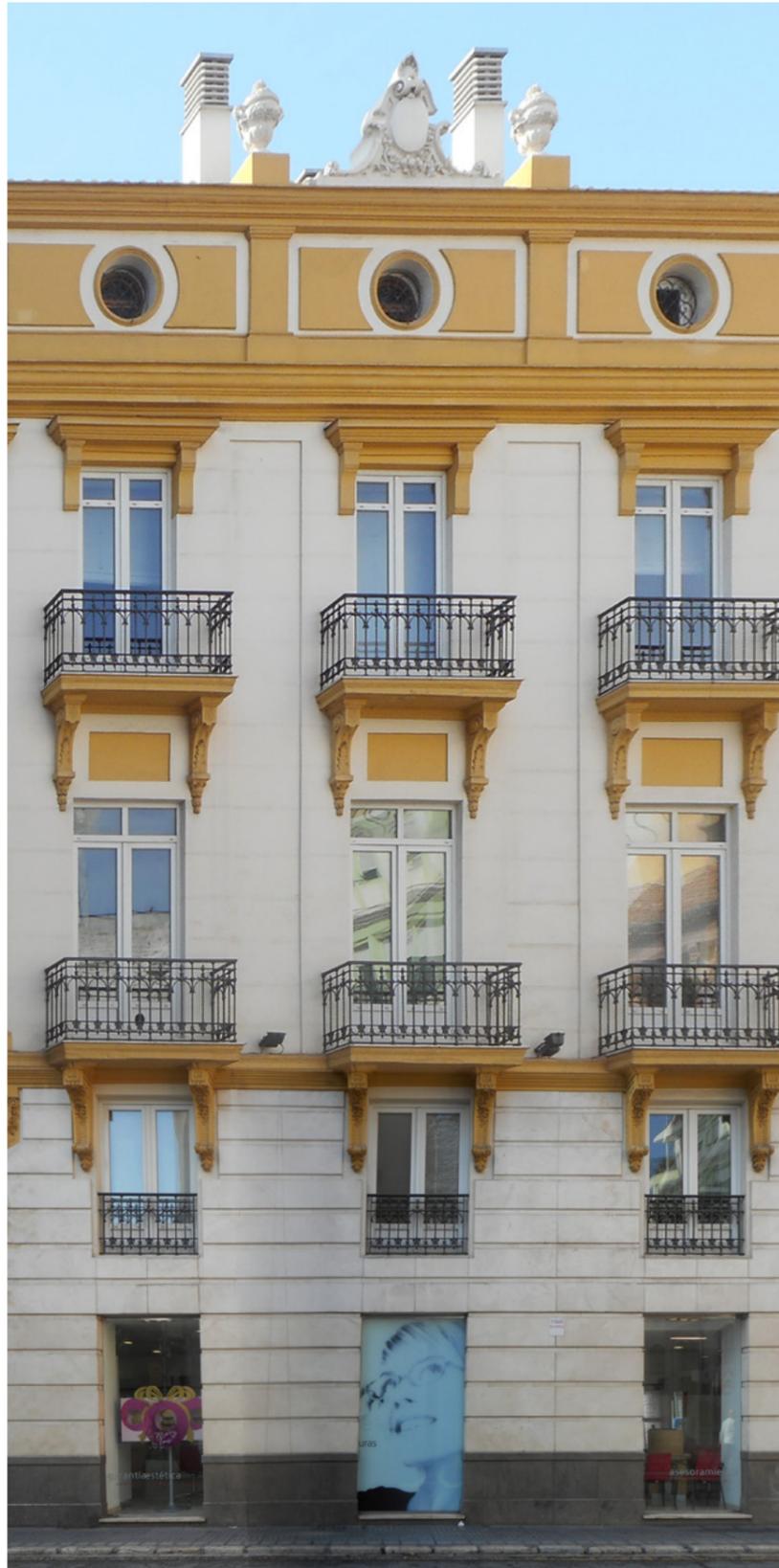
El ancho de los huecos varia normalmente en función de la planta a la que pertenecen, marcando una jerarquía en la fachada. Esta variación venía condicionada normalmente por el propio sistema constructivo. Las dimensiones de los huecos también pueden variar dentro de la misma planta, para marcar distintos ritmos, asociados a la composición arquitectónica y al uso interno del edificio.

Este valor se puede conocer a través de fotografías históricas o mediante el estudio de las proporciones de los huecos.

Los huecos deben respetar las proporciones de la composición de fachada.



CA2



✓ Los huecos de planta baja respetan la composición del alzado, manteniendo el ancho y las proporciones que se marcan en las plantas superiores.



✗ El hueco del centro es más ancho que el resto, por lo que su proporción no armoniza con el resto de la fachada.



✗ Los huecos del local tienen un ancho mayor que el que marcan los huecos superiores.



✗ Alteración del hueco cegando parte del mismo.



✗ Los huecos del local de la izquierda tienen anchos distintos entre ellos y con respecto al resto de huecos de la fachada.



CA3

Alto de huecos



CA3

Alto de huecos

De igual forma, muchos huecos se han visto disminuidos en altura, perdiendo la proporción original y desentonando con el resto de la fachada.

Esta diferencia de altura normalmente es consecuencia de la disposición de una gran viga de descuelgue, que permitía diafanar la planta baja, rebajando la altura. se puede apreciar perfectamente en edificios que han mantenido el portal sin modificaciones.

El alto de los huecos en planta baja debe ser acorde entre ellos y responder a la composición general de fachada.



CA3



✓ Todos los huecos del local tienen una misma altura, que se corresponde a la composición original de la fachada.



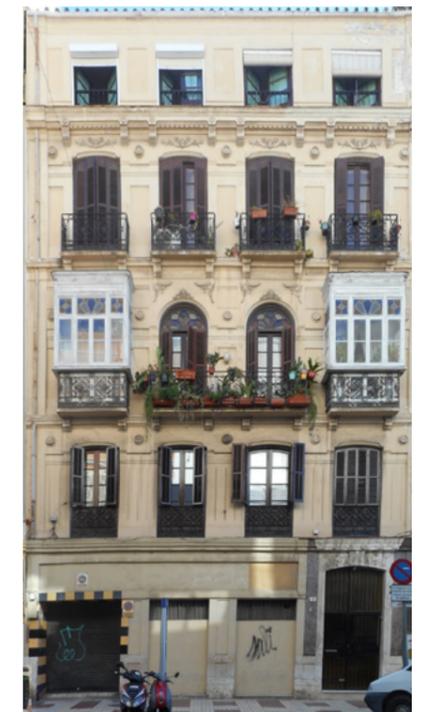
✗ La altura de los huecos en planta baja no es uniforme con el resto de la fachada.



✗ El hueco de la izquierda tiene alterada la altura original



✗ Los huecos de la derecha no respetan la altura original de los huecos de la planta baja.



✗ Los huecos de la izquierda no respetan la altura original de los huecos de la planta baja.

PA

PARAMENTOS

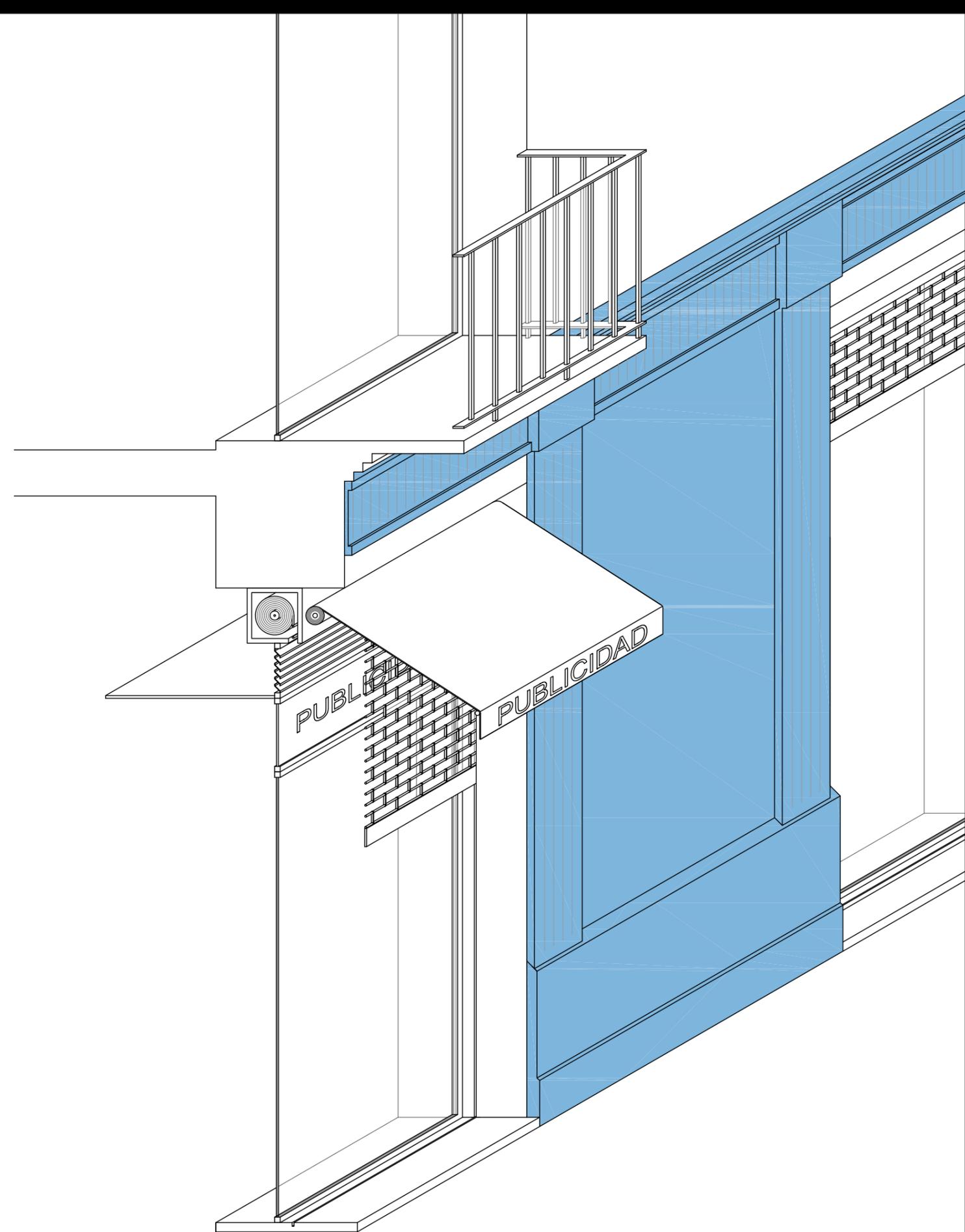


PA

PARAMENTOS

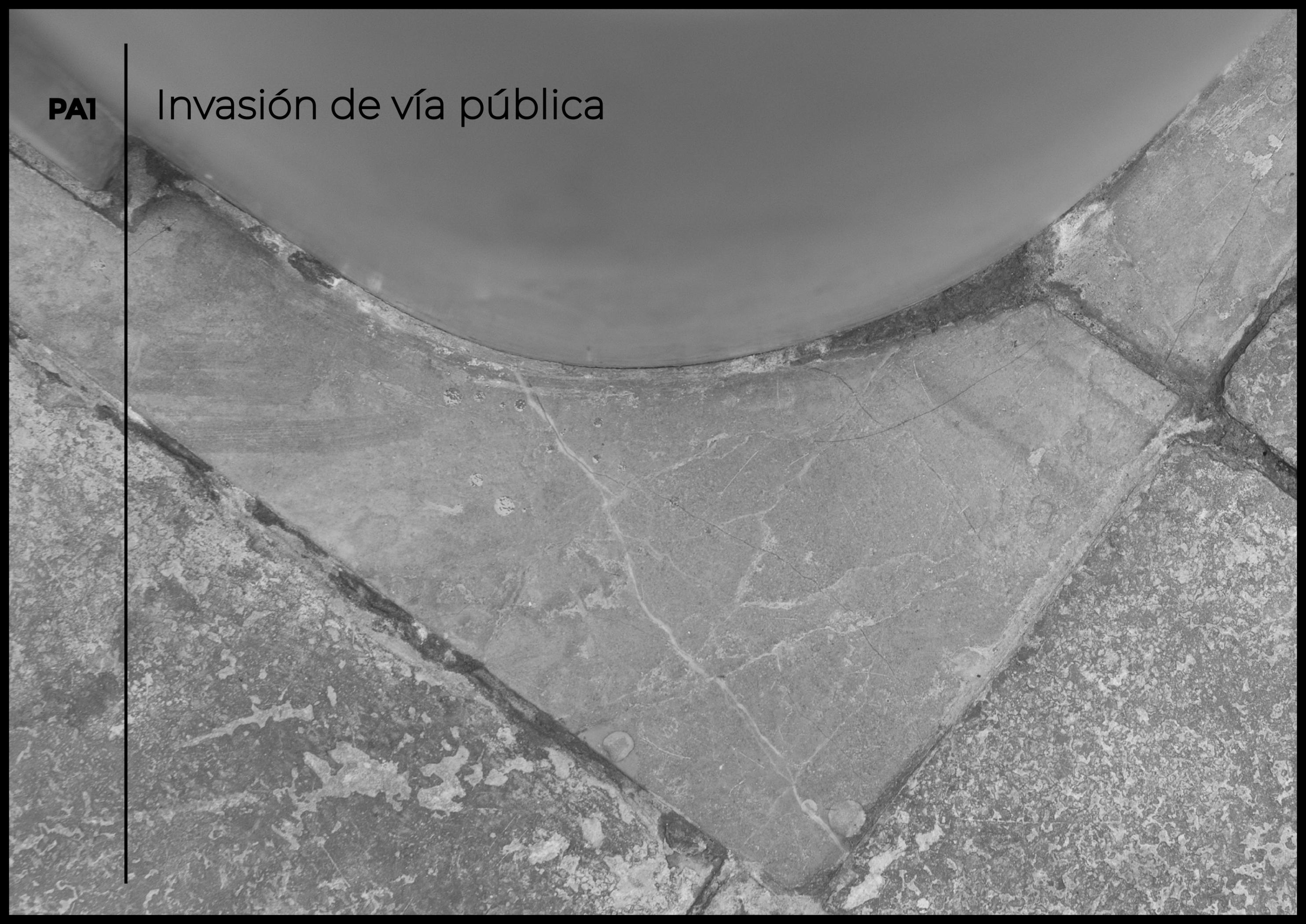
El proyecto de intervención en la fachada incluye la previsión de la naturaleza, calidad y color de los paramentos en los locales comerciales en concordancia con el resto del edificio.

Quedan especialmente prohibidas las actuaciones parciales que alteren las fachadas con aplacados, trasdosados y otros añadidos ajenos a la arquitectura del edificio.



PA1

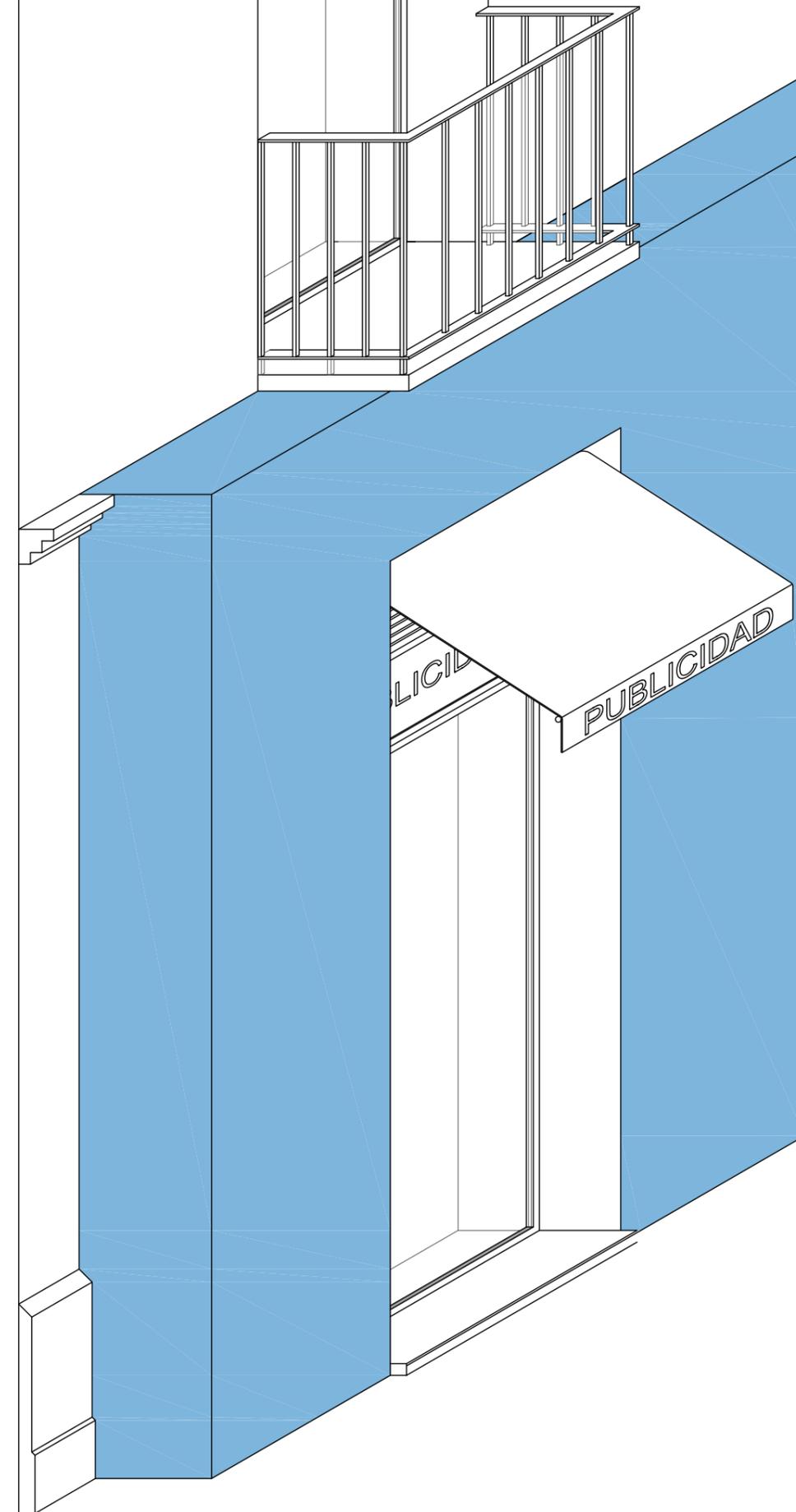
Invasión de vía pública



PA1

Invasión de vía pública

Las fachadas de los locales que invaden la vía pública sin respetar la alineación original, deben recuperar el plano de las plantas superiores del edificio.





✓ Estado actual: la fachada del local respeta el plomo del edificio.



✗ El revestimiento del local invade la vía pública.



✗ La fachada del local invade la vía pública.



✗ Estado anterior: la fachada del local avanza e invade el espacio público.



✗ Los huecos del local invaden la vía pública.



✗ La fachada del local invade la vía pública.



✗ El revestimiento del local invade la vía pública.

PA2

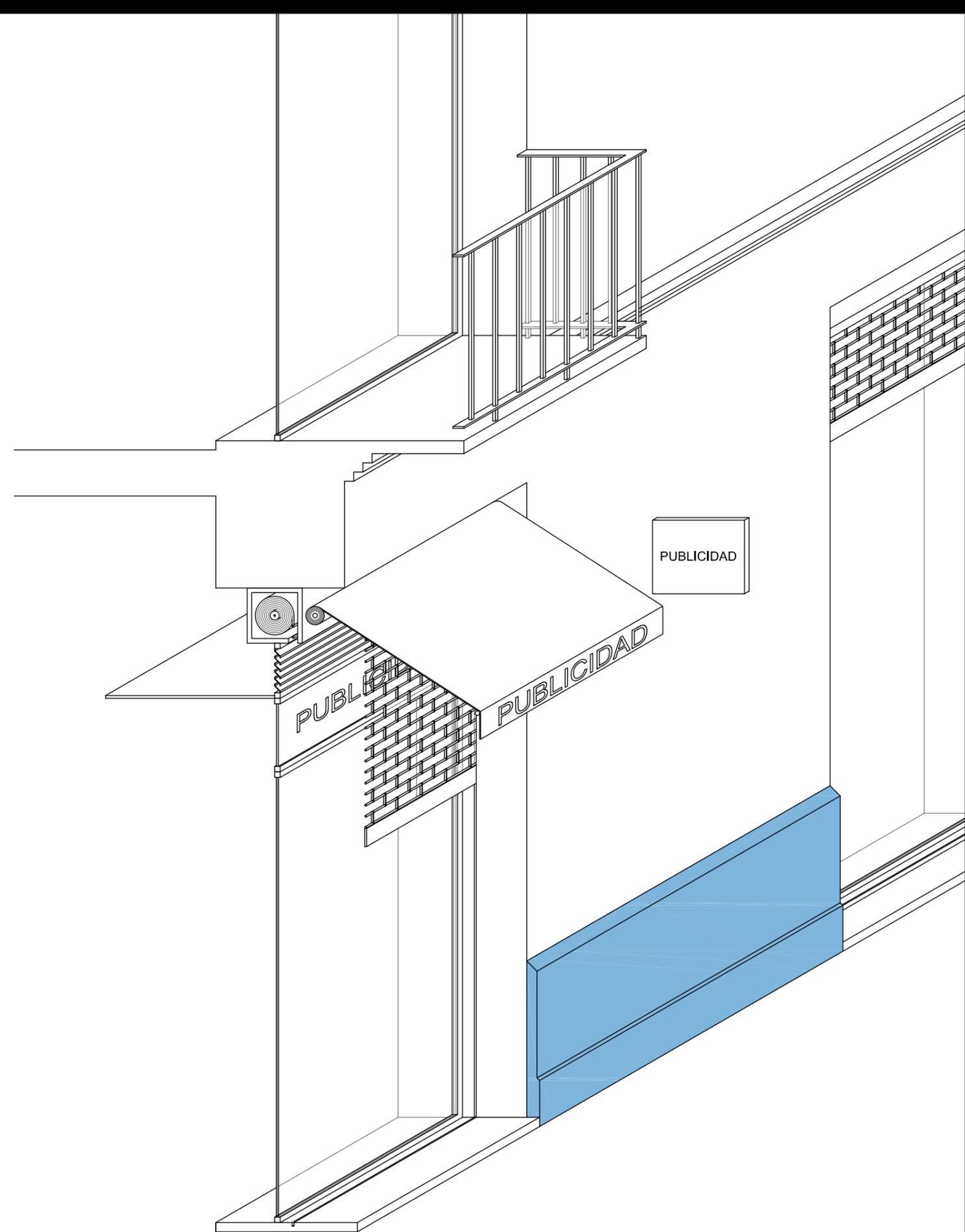
Zócalos



PA2

Zócalos

Se deberán recuperar los zócalos originales de los edificios. Se restaurarán o repondrán utilizando el mismo material que el existente. Si no hay referencia en el edificio de su estado original, se pondrá un zócalo que pertenezca al mismo estilo arquitectónico.





✓ Se mantiene el zócalo original de piedra.



✗ La altura del zócalo disminuye a mitad de la pieza, produciendo un corte en el elemento original.



✗ No se respeta la altura original de los zócalos.



✗ El acabado original del zócalo se ve modificado al pintar parte de la pieza.



✓ En las jambas, la solución óptima es la que deja ver el canto de la piedra del zócalo original frente a la que lo pinta.



✗ El zócalo se rompe para incorporar un elemento de evacuación de pluviales hacia la vía pública, lo cual no está permitido.



✗ Se incorporan incorrectamente unos contadores al zócalo, que rompen la apariencia original.



✗ El zócalo original es dañado para incorporar un elemento de instalaciones.



✓ Se conserva el zócalo original de ladrillo.



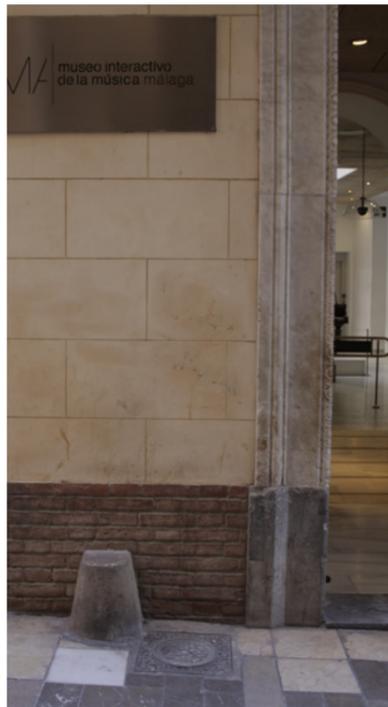
✓ Zócalo original, composición de piedra y ladrillo.



✗ Zócalo mixto, hay parte de piedra original y parte que es una reproducción. El ladrillo es falso, pues se trata de un alicatado, que además está roto para evacuación de aguas pluviales a la vía pública.



✗ Zócalo reproducido, tanto la piedra como el ladrillo son actuales. La piedra se adapta al diseño original pero el ladrillo es falso, se trata de un alicatado.



✓ Se conserva el zócalo original de ladrillo.



✓ Se conserva el zócalo original de ladrillo.



✗ El zócalo de ladrillo se rompe para incorporar un elemento de evacuación de pluviales hacia la vía pública, que no está permitido.



✗ Zócalo alterado por cajeado de instalaciones.



✗ El zócalo alicatado, interrumpido por el paso de un tubo de instalaciones.

PA3

Revestimientos



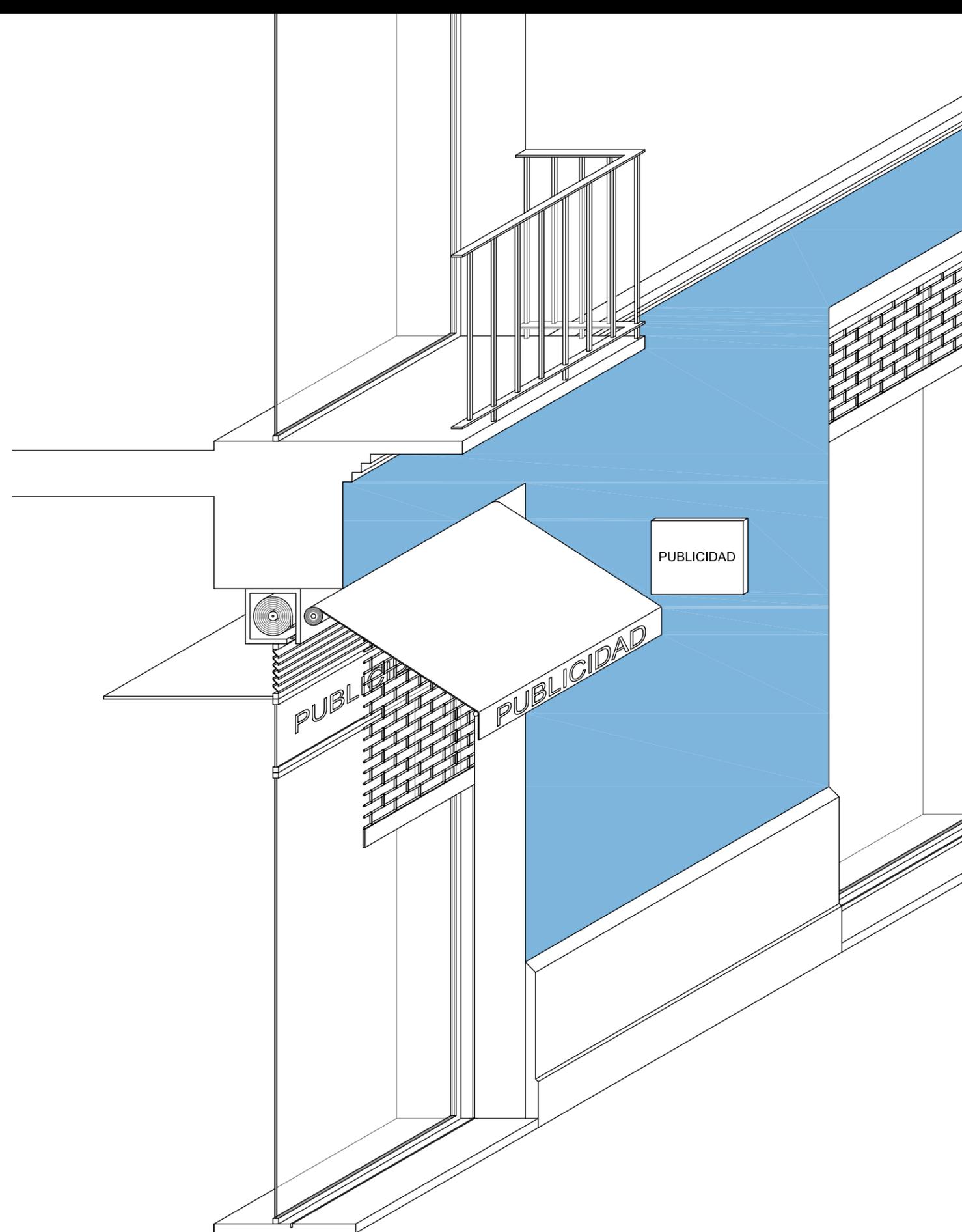
PA3

Revestimientos

Como se cita anteriormente, quedan prohibidas las actuaciones parciales que alteren las fachadas con aplacados, trasdosados y añadidos ajenos a la arquitectura del edificio.

Los revestimientos en la planta baja deberán dar continuidad a los de las plantas altas en cuanto a su material, terminación y color, de forma que las plantas superiores y baja del edificio se entiendan como un conjunto homogéneo.

Se retirarán todos aquellos revestimientos que no sean originales.



PA3



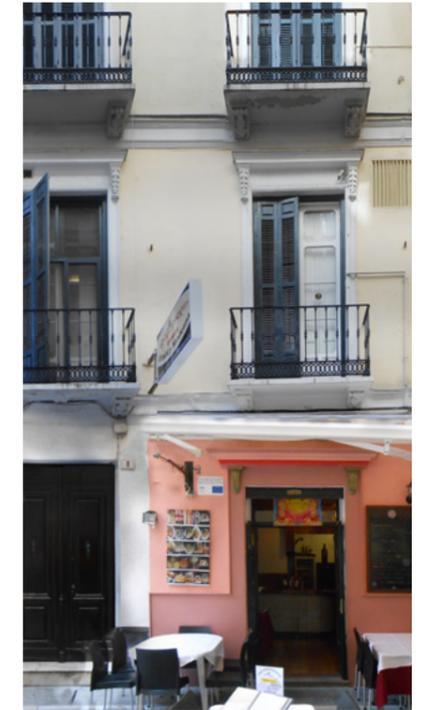
✓ La planta comercial respeta el paramento original del edificio y recupera las pinturas que lo caracterizan.



✗ El revestimiento de piedra y ladrillo altera el diseño original de la fachada.



✗ El aplacado no respeta el diseño original de la fachada.



✗ El alicatado altera el diseño original de la fachada.



✓ La planta baja respeta el aspecto de la fachada original del edificio.



✗ El revestimiento de madera no respeta el diseño original de la fachada e invade la vía pública.



✗ El revestimiento no respeta el diseño original de la fachada.

PA3



✓ La planta baja mantiene el almohadillado característico del conjunto de la fachada.



✗ El revestimiento no respeta el despiece original de la fachada.



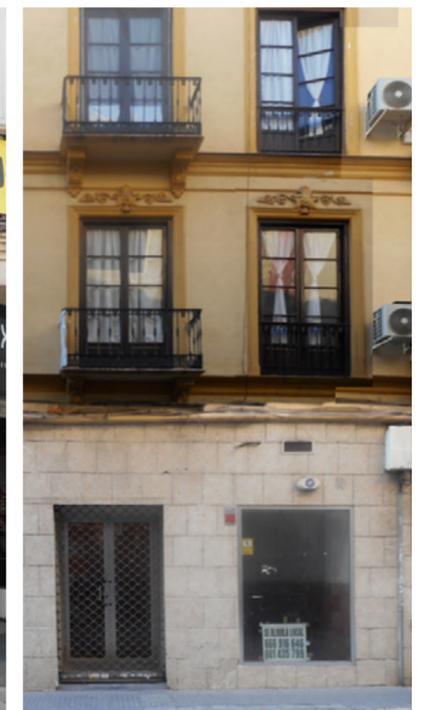
✗ El aplacado no respeta el diseño original de la fachada.



✓ El paramento de la planta de locales conserva el diseño almohadillado original de la fachada del edificio.



✗ El despiece no respeta el diseño original de la fachada.



✗ El aplacado no respeta el diseño original de la fachada.

PA3



✔ La fachada recupera su diseño original de ladrillo y elementos pétreos en la esquina.



✘ El revestimiento de ladrillo no se corresponde con el diseño original de la fachada.



✔ La planta de locales mantiene el acabado de ladrillo visto original.



✘ No se respeta el acabado original del ladrillo visto al pintarlo.



✘ Falsa fachada de madera de colores que oculta la fachada de ladrillo original.

PA4

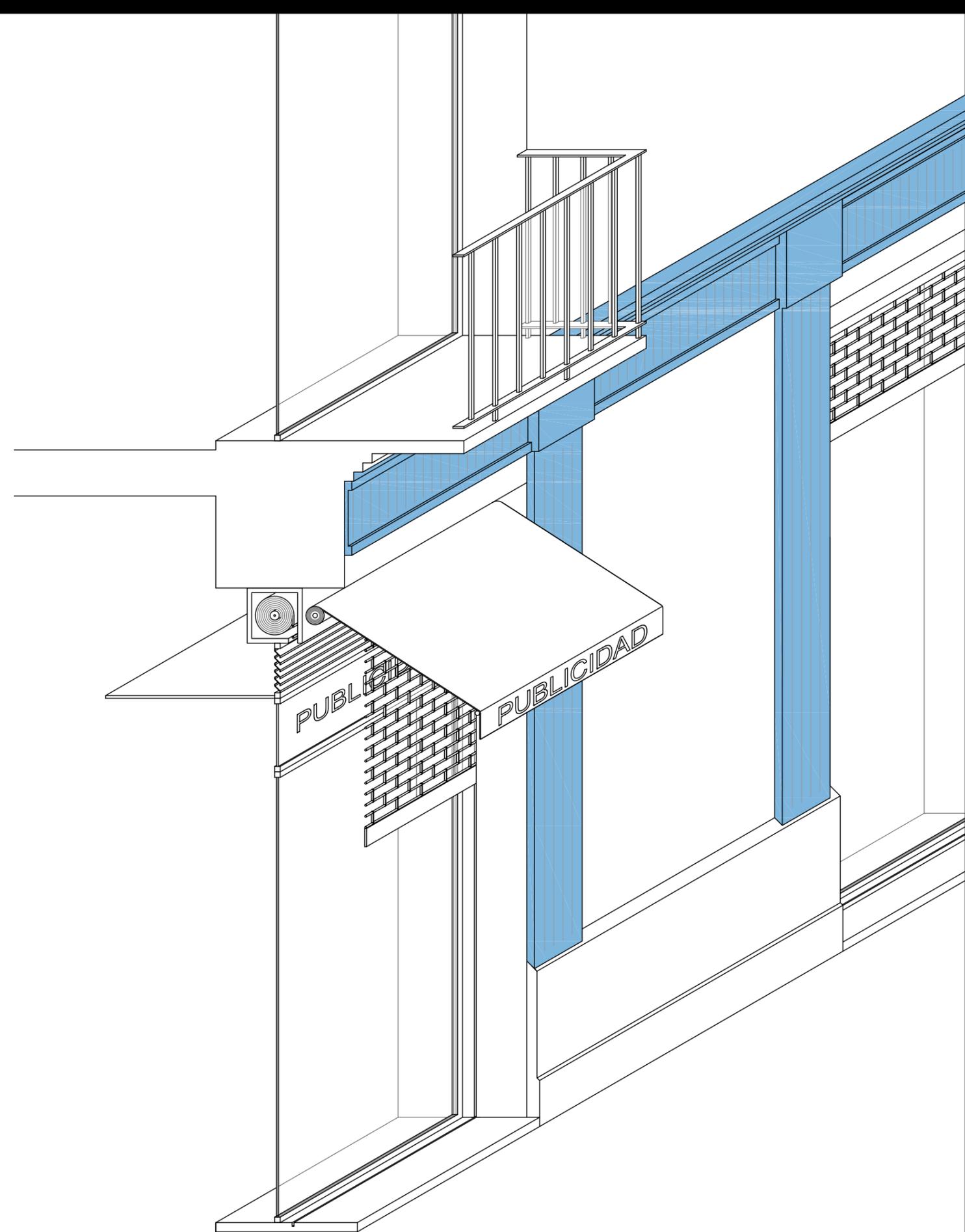
Elementos
ornamentales



Elementos ornamentales

Para completar el conjunto de la composición arquitectónica original de la fachada se deben conservar y/o recuperar los elementos ornamentales que formen parte de ella, tales como molduras, cenefas, ménsulas, pilastras, elementos pétreos en esquinas, etc.

Se deberá mantener el elemento original siempre que se conserve, pero en el caso contrario, el diseño de la fachada debe contemplar la disposición de un elemento igual al original en material, color y forma.





✓ Cenefa.



✓ Cenefa.



✓ Pilar de fundición.



✓ Cenefa.



✓ Cenefa.



✓ Pilastra.



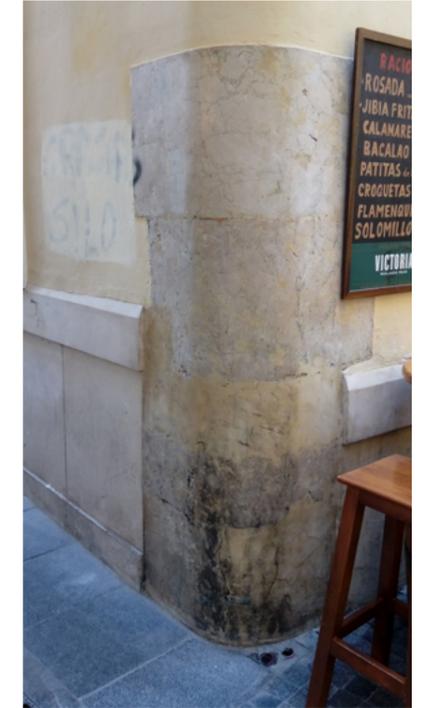
✓ Ménsulas.



✓ Remate ornamental en esquina.



✓ Remate ornamental en esquina.



✓ Remate ornamental en esquina.



✓ Ménsulas con cenefa.



✓ Remate ornamental en esquina.



✓ Remate ornamental en esquina.



✓ Remate ornamental en esquina.

C

CARPINTERÍAS



C

CARPINTERÍAS

Se entiende por carpintería el elemento laminar de separación entre el espacio interior de un local o vestíbulo y el exterior, compuesto normalmente por una superficie predominantemente de cristal transparente sostenida por un elemento ligero de madera, metal o similar.

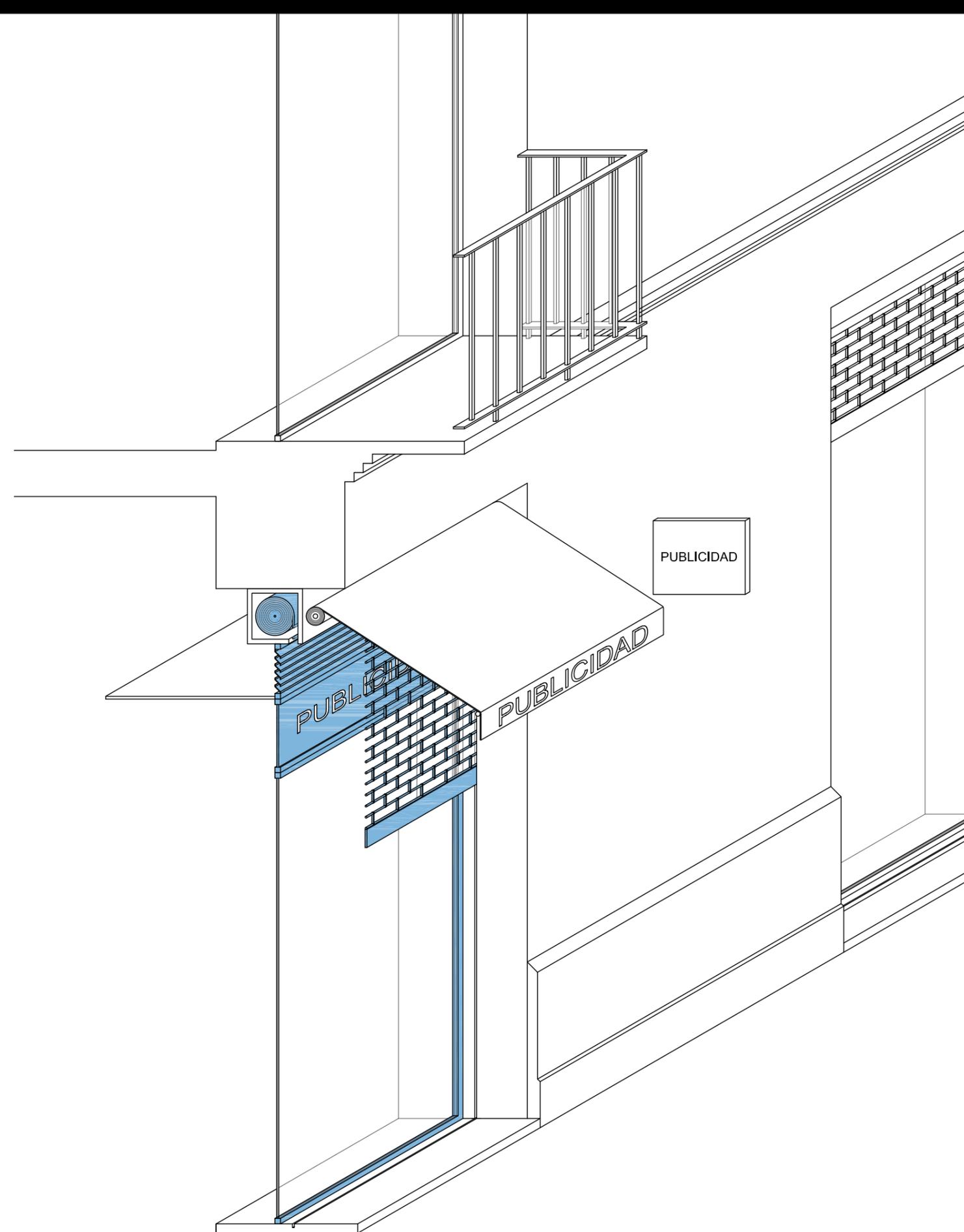
Se permite la adecuación de la carpintería, los cierres y las cancelas a la composición arquitectónica de la planta baja, en las condiciones siguientes:

a) La carpintería, el cierre de un local o vestíbulo en planta baja deben conservarse cuando sean originarios.

b) Cuando la carpintería o el cierre de un local o vestíbulo hayan sido sustituidos en actuaciones anteriores, se restituirán a su posición original. En todo caso, deben tenerse en cuenta, siguientes criterios:

- Las carpinterías deberán inscribirse a los huecos definidos conforme a la modulación y proporción del resto de la fachada.
- Se deberá buscar la correcta ubicación con respecto a la distancia del plano de la fachada. Para que el hueco se entienda como tal, la carpintería deberá estar retranqueada respecto al plano de la fachada, dejando las jambas libres.
- La carpintería y los cierres de toda la planta baja de un mismo edificio deben ser homogéneos.
- La carpintería debe de integrar el resto de elementos que forman parte del hueco como son la publicidad, las rejillas de impulsión/ expulsión de aire, salidas de humos, antepechos, iluminación y demás elementos técnicos, de forma que siendo elementos funcionales distintos formen un conjunto uniforme y bien resuelto.

A efectos de potenciar la permeabilidad de los huecos, los elementos del interior del escaparate deberán ser lo más transparentes posible, evitando paneles opacos que dificulten la visión del interior.



c1

Alineación

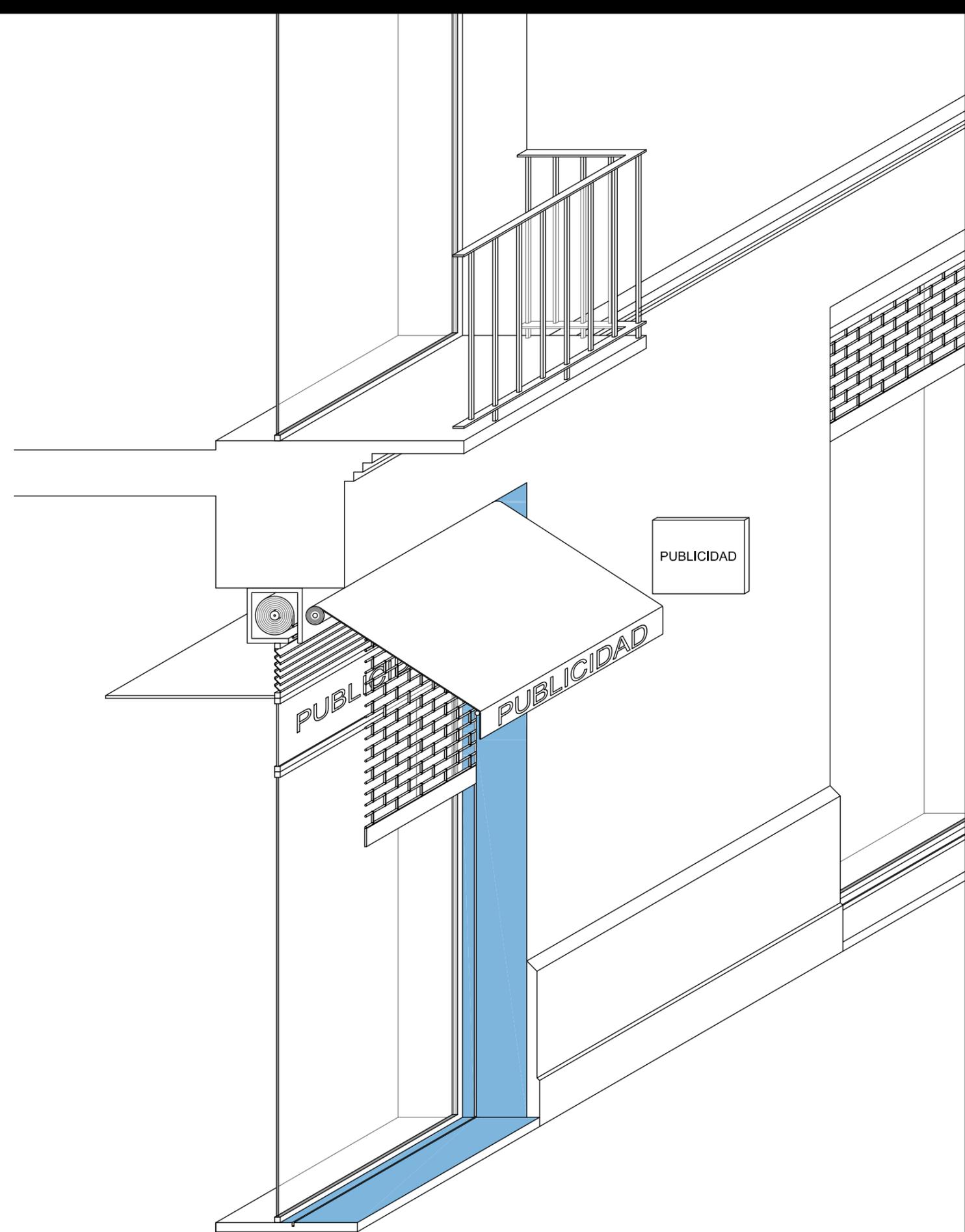


C1

Alineación

La carpintería debe respetar las distancias con respecto al plano de fachada, dotando a la composición arquitectónica de profundidad en los huecos.

El plano de carpintería debe estar siempre retranqueado del de fachada, como consecuencia, no se permiten carpinterías ni cierres coplanarios a la fachada.





✓ El plano en el que se sitúan las carpinterías y la publicidad en el hueco está retranqueado con respecto al plano de fachada.



✓ El plano en el que se sitúan las carpinterías en el hueco está retranqueado con respecto al plano de fachada. Y la estructura preexistente (vigas) se integra con estas.



✗ Las carpinterías están alineadas al plano de fachada.



✗ Las carpinterías están alineadas al plano de fachada.



✗ Las carpinterías están alineadas al plano de fachada.



✓ Las carpinterías se disponen de forma correcta, ya que su alineación se encuentra retranqueada con respecto al plano de fachada, respetando así la profundidad del hueco característica de la fachada original.



✗ Incluso en los casos de cajero en el ámbito del hueco, éste debe estar retranqueado con respecto al plano de fachada.



✗ En el caso de cajero en el ámbito del hueco, éste debe respetar el retranqueo de los huecos en fachada. Izquierda, alineado al plano de fachada (mal); derecha, respetando el retranqueo (bien).

c2

Cierres de seguridad

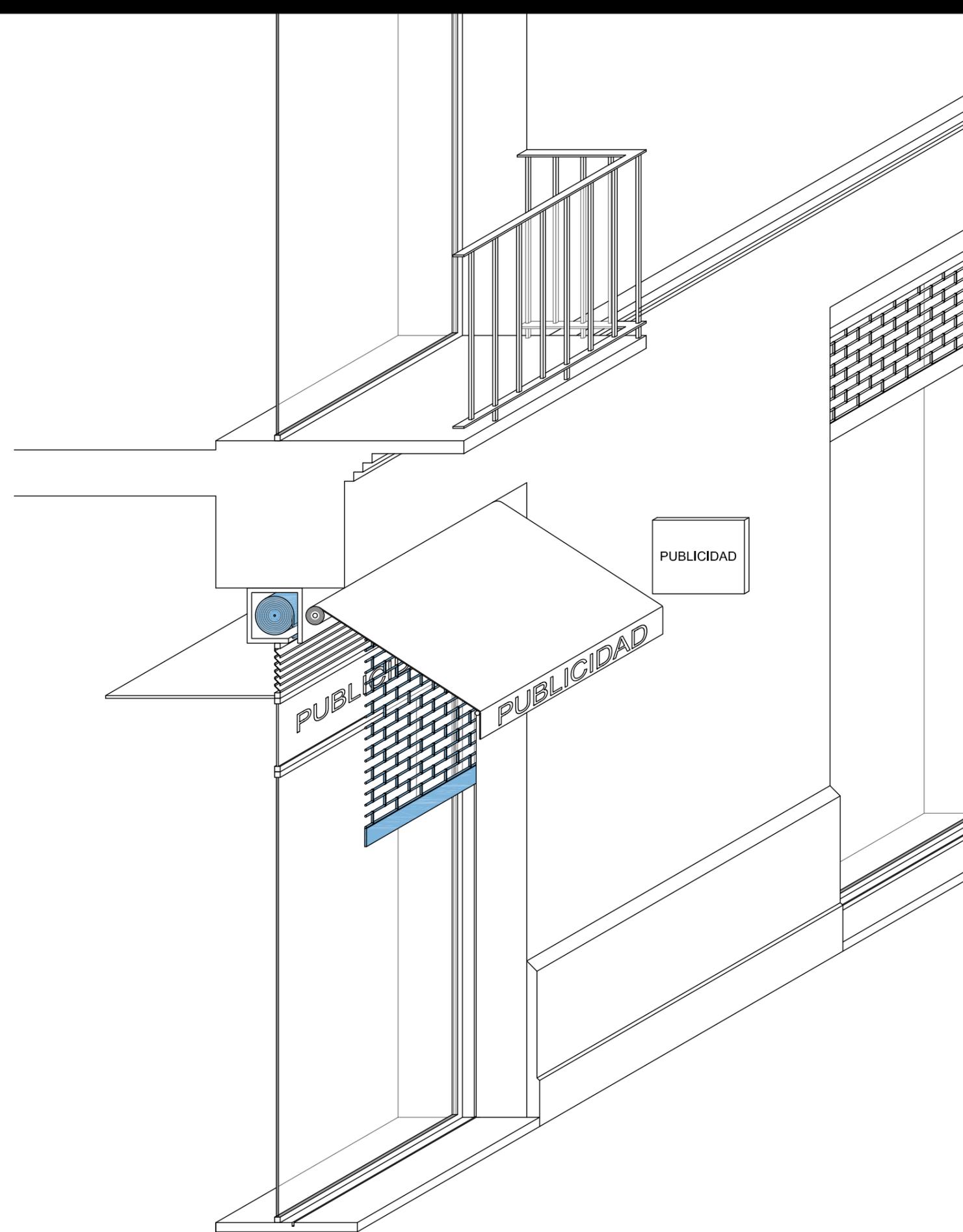


C2

Cierres de seguridad

Se conceptúan como cierres los elementos de protección de la carpintería, así como las rejas y las persianas.

Estos cierres deben tener un porcentaje mínimo de transparencia que favorezca la permeabilidad de la fachada. Esta cualidad no sólo contribuye a la lectura de la fachada, sino que también es favorable a la hora de evitar pintadas sobre ellos.





✓ Persiana que cumple con la transparencia exigida.



✓ Persiana que cumple con la transparencia exigida.



✗ Persiana opaca.



✗ Los cierres de seguridad están en el mismo plano que la fachada.



✗ Persiana opaca, empleada como soporte de publicidad.



✓ Persiana que cumple con la transparencia exigida.



✓ Reja que cumple con la transparencia exigida.



✗ Portón opaco, en principio puede parecer favorable, pues sirve de soporte para exponer artículos, pero al cerrarla es susceptible de ser objetivo de pintadas.



P

ELEMENTOS
PUBLICITARIOS

AGALAM

HECHO EN

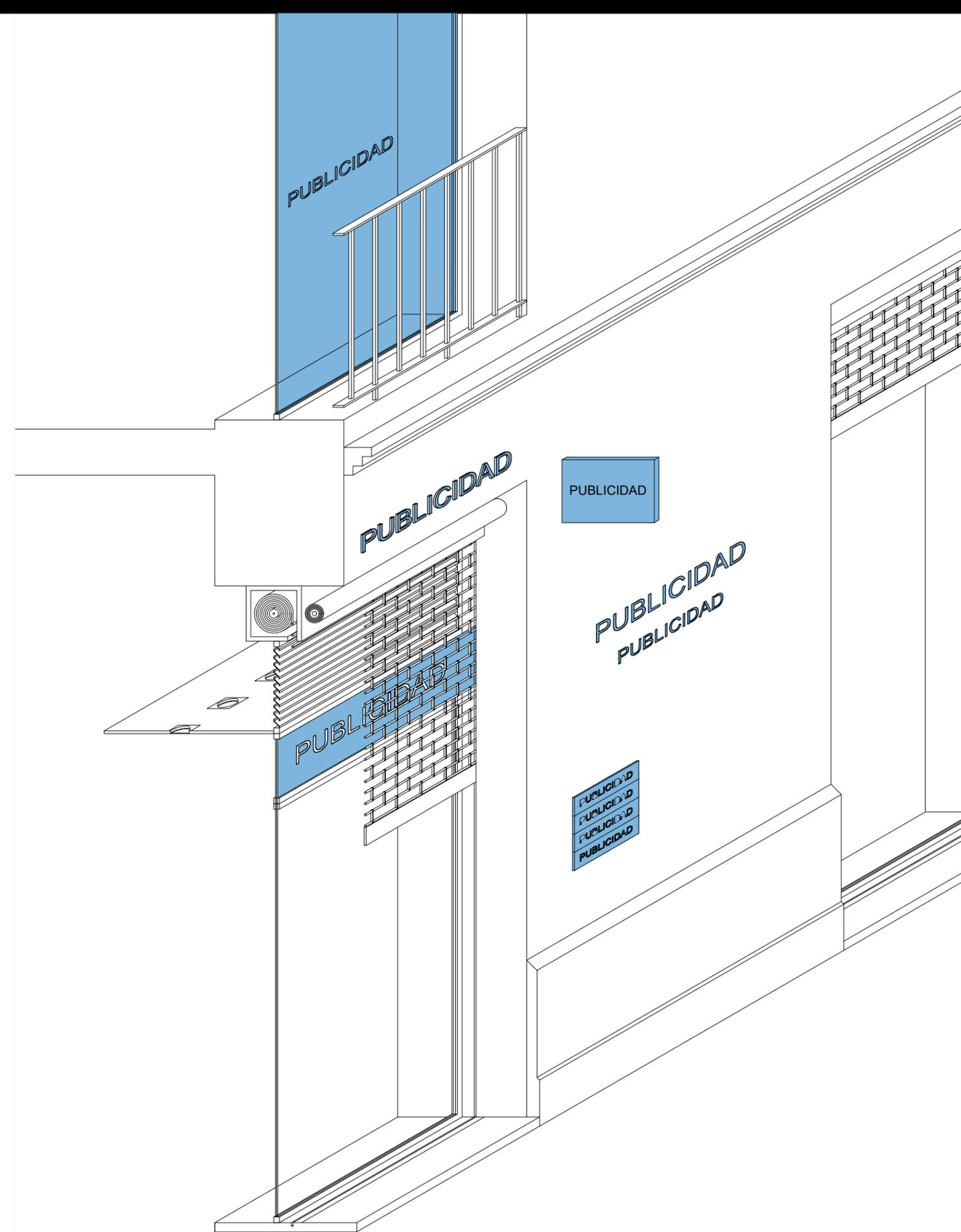
P

ELEMENTOS PUBLICITARIOS

El paisaje urbano es uno de los elementos del medio ambiente urbano que necesita protección para garantizar a todos los habitantes de la ciudad una adecuada calidad de vida.

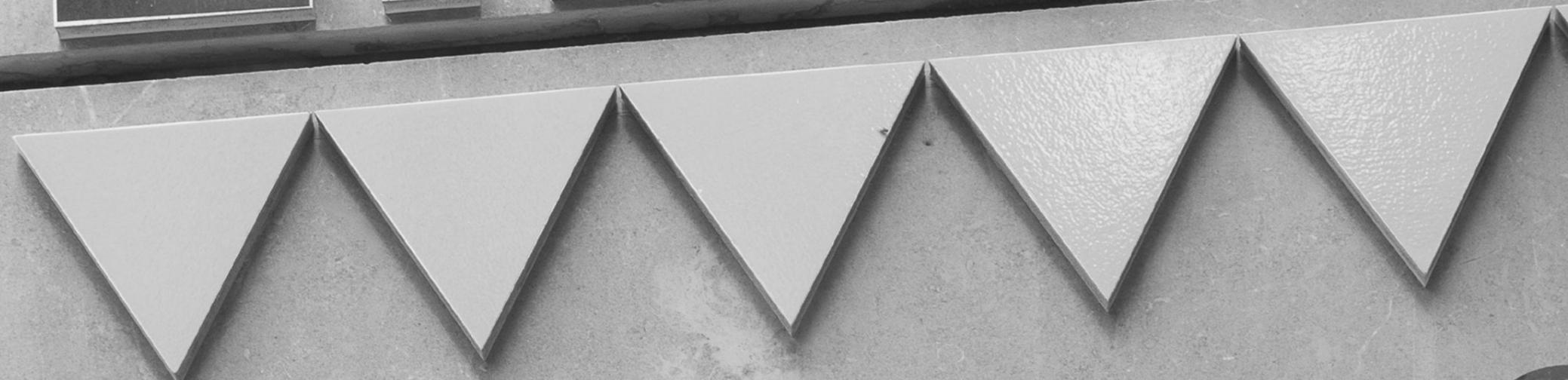
Los ciudadanos tienen el derecho a disfrutar de un paisaje urbano armónico, así como también el derecho individual a utilizarlo en su interés siempre que la intensidad de esta utilización no rompa la armonía o desfigure las perspectivas de los conjuntos urbanos que integran la ciudad, sobre todo, en sus aspectos histórico-artísticos típicos y tradicionales.

La publicidad, como elemento añadido del paisaje urbano, se entiende como toda acción encaminada a difundir entre el público marcas, símbolos o cualquier tipo de información de productos y de servicios, con la finalidad de promover, de forma directa o indirecta, el consumo, el conocimiento o la contratación de bienes muebles o inmuebles o de servicios.



P1

Rótulos en
paramentos ciegos



Rótulos en paramentos ciegos

El elemento publicitario estará formado por letras, signos o líneas, recortados, anclados uno a uno y sin fondo, de forma que el paramento del edificio sirva de propio fondo.

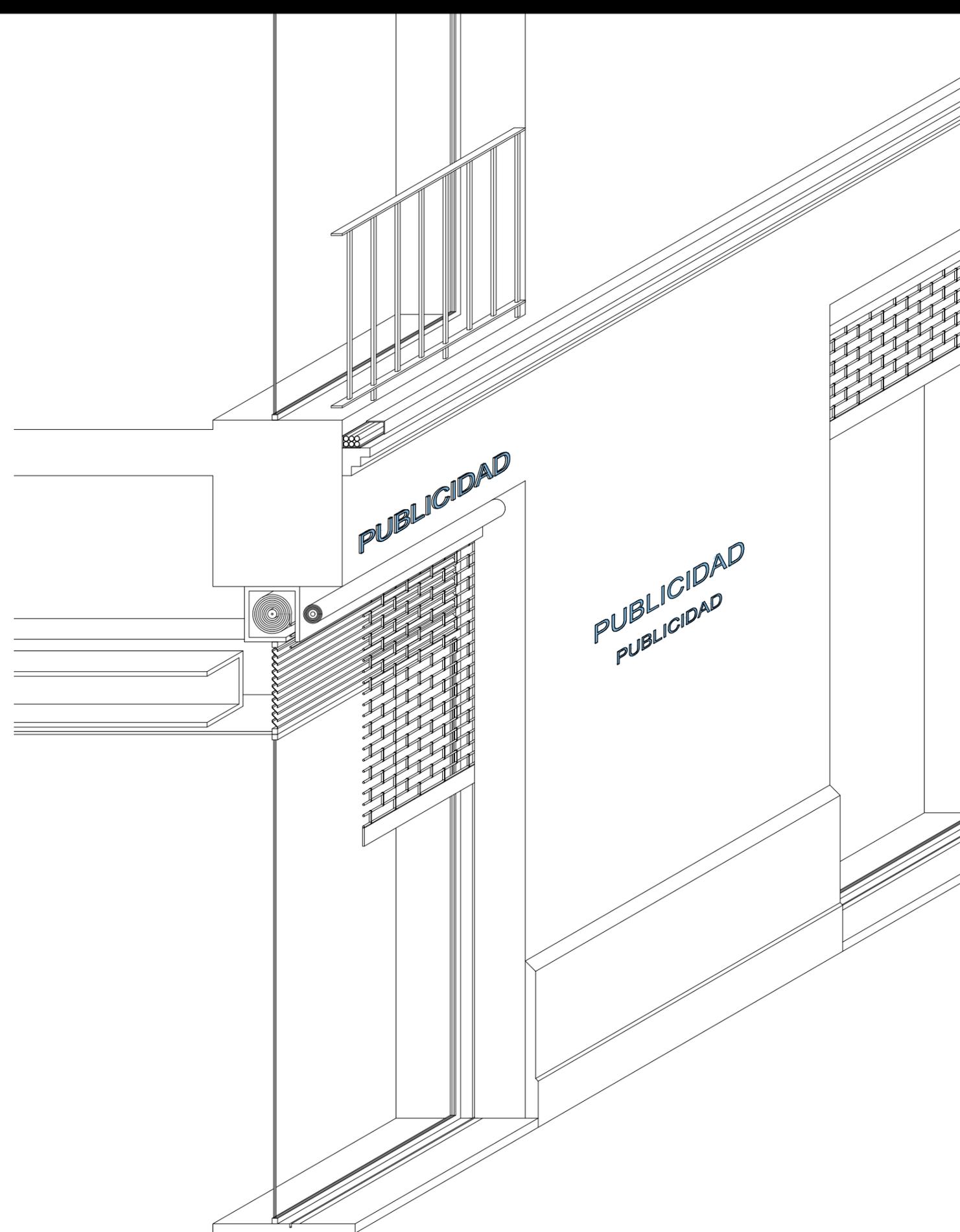
El elemento publicitario se colocará en función de las características arquitectónicas del edificio, sobre el paramento, separado de cualquiera de sus elementos de composición, y sin ocultar elementos ornamentales.

El rótulo debe ser encuadrable en un perímetro envolvente, asimilado a un rectángulo regular, determinado por sus proyecciones verticales y horizontales.

Cuando la composición arquitectónica aconseje la colocación sobre el dintel del hueco arquitectónico, no sobrepasará las dimensiones de su anchura y se centrará con respecto a los elementos definitorios superior e inferior. Su ocupación máxima será del 50% del espacio libre de proyección del hueco arquitectónico y el límite superior, no sobrepasando en ningún caso los 60cm.

Cuando la composición arquitectónica no permita la situación anterior, el elemento publicitario se colocará en uno de los paramentos contiguos al hueco arquitectónico, sin rebasar en altura la del límite del hueco o el arranque del arco, en su caso, y sin llegar a los límites de los encuadres de los huecos arquitectónicos. En cuanto a superficie, el rectángulo envolvente no puede exceder de 0,25 metros cuadrados.

Las placas de identificación deberán colocarse en vestíbulos de acceso comunes del edificio. Igualmente, se admitirán placas de identificación en las fachadas siempre y cuando sean todas ellas similares y estén recogidas dentro de un único marco o soporte.





✓ Rótulo formado por letras sin fondo.



✗ El rótulo está formado por letras con fondo y no permite ver el paramento del edificio.



✗ El rótulo excede la superficie de 0.25 metros cuadrados. Rebase la altura del hueco.



✓ El letrero está colocado en función de las características arquitectónicas del edificio.



✗ El letrero no está colocado en función de las características arquitectónicas del edificio, ocultando parte de los huecos arquitectónicos.



✗ El letrero no es encuadrable en un perímetro envolvente, asimilado a un rectángulo regular.



✓ Rótulo formado por letras sin fondo. No sobrepasa las dimensiones de anchura del hueco.



✗ El rótulo está formado por letras con fondo y no permite ver el paramento del edificio.



✗ Rótulo excede la superficie de 0.25 metros cuadrados. Saturación de publicidad en la fachada.



✓ Rótulo formado por letras sin fondo, encuadrable en un perímetro envolvente asimilado a un rectángulo regular.



✗ El letrero está formado por letras con fondo, aunque sea transparente.



✗ Rótulo excede la superficie de 0.25 metros cuadrados. Rebase la altura del hueco.



✓ El letrero esta colocado en uno de los paramentos contiguos al hueco arquitectónico sin rebasar en altura la del hueco.



✗ El letrero esta colocado en uno de los paramentos contiguos al hueco arquitectónico, rebasando en altura la del arco del hueco.



✗ El letrero no es encuadrable en un perímetro envolvente, asimilado a un rectángulo regular.



✓ Rótulo sobre el dintel del hueco sin sobrepasar las dimensiones de su anchura. Su ocupación máxima es menor del 50% del espacio libre.



✗ Rótulo sobre el dintel del hueco. Su ocupación máxima es mayor del 50% del espacio libre.



✗ Rótulo sobre el dintel del hueco sobrepasando las dimensiones de su anchura.



✓ Placas de identificación en vestíbulos de acceso comunes del edificio.



✗ Placas de identificación distintas y no recogidas dentro de un único soporte.



✗ Placas de identificación sobre elementos arquitectónicos.



✓ Placas de identificación en fachadas, recogidas dentro de un único soporte.



✗ Placas de identificación distintas y no recogidas dentro de un único soporte.



✗ Placas de identificación distintas y no recogidas dentro de un único soporte.



✓ Placas de identificación en fachadas, recogidas dentro de un único soporte.



✗ Placas de identificación distintas y no recogidas dentro de un único soporte.



✗ Placas de identificación sobre elementos arquitectónicos.

P2

Rótulos en huecos



Rótulos en huecos

El elemento publicitario deberá contener el nombre del local comercial, quedando excluida otro tipo de publicidad.

La parte ocupada por el letrero no debe exceder el 30 % de la superficie del hueco, no permitiéndose en ningún caso el uso de pantallas.

A efectos de potenciar la permeabilidad de los huecos, los elementos del interior del escaparate deberán ser lo más transparentes posible, evitando paneles opacos que dificulten la visión del interior.

La forma del letrero debe seguir el lenguaje morfológico del hueco arquitectónico, en especial cuando este hueco presente una imposta o similar.

No deben quedar restringidos, disminuidos ni perjudicados la iluminación, la ventilación, la seguridad contra incendios ni el acceso a los locales, con respecto a medidas funcionales mínimas requeridas. Quedan permitidos los rótulos ocupando la superficie destinada a rejillas siempre y cuando estén formados por letras sueltas, no obstaculizando la ventilación.

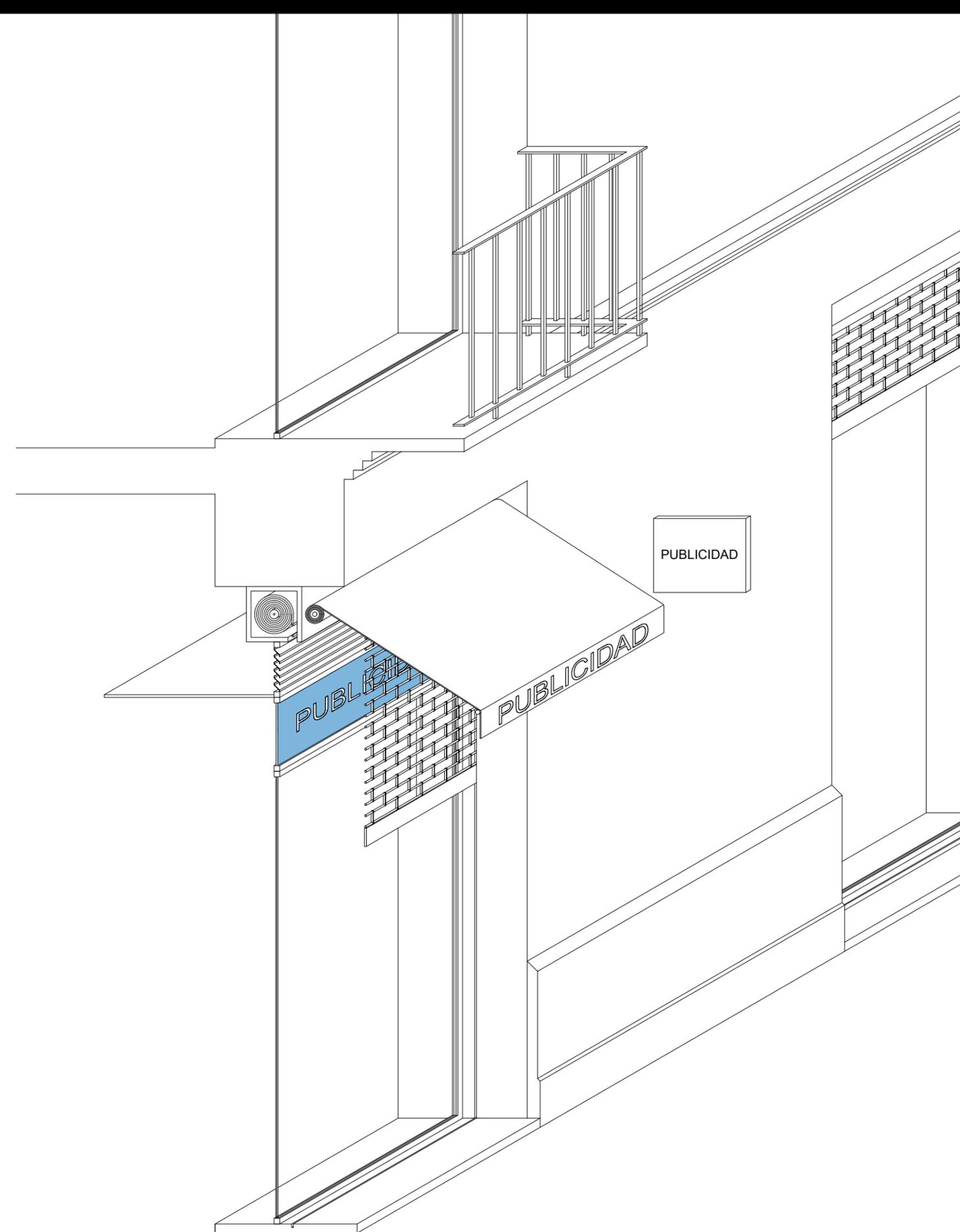
El letrero debe colocarse detrás de los elementos arquitectónicos o decorativos que enmarquen y definan el hueco arquitectónico y de los elementos estructurales singulares que este contenga, con la finalidad de no ocultarlos, y adosado al plano original de la carpintería de la planta baja.

En caso de que estos elementos no existan, el letrero debe colocarse retrasado un mínimo de 25 centímetros del plano de la fachada. Cuando la carpintería original esté a una distancia inferior a 25 centímetros del plano de la fachada, se admitirá un letrero laminar adosado a la carpintería, que siempre deberá estar retrasado en relación al plano de fachada.

El diseño deberá incorporar el sistema de iluminación más adecuado a sus características, teniendo en cuenta que el letrero y su luz artificial se consideran en esta normativa un solo elemento de diseño integrado y nunca dos elementos independientes.

Podrán ocuparse con publicidad la parte de los huecos correspondientes a entreplantas siempre y cuando se trate de vinilos traslúcidos.

En el caso de que un local disponga de varios huecos, los letreros publicitarios colocados en los mismos deberá disponerse alineados entre sí, a la misma altura.





✔ Letrero no excede el 30 % de la superficie del hueco.



✘ Letreros publicitarios colocados en los huecos no están alineados entre sí, a la misma altura.



✘ Letrero excede el 30 % de la superficie del hueco.



✔ Publicidad en entreplantas con vinilos translúcidos.



✘ El letrero no queda retranqueado del plano de fachada.



✘ El letrero no sigue el lenguaje morfológico del hueco arquitectónico.



✔ Rótulo con sistema de iluminación adecuado.



✘ Publicidad distinta del nombre comercial. Uso de pantallas.



✘ Queda perjudicada la ventilación del local.



✓ Rótulo formado por letras sueltas sin exceder el 30 % de la superficie del hueco.



✗ Uso de pantallas luminosas.



✗ El letrero no sigue el lenguaje morfológico del hueco arquitectónico, sobrepasando las dimensiones de su anchura.



✓ Rotulo formado por letras sueltas incluidas dentro del hueco.



✗ Publicidad opaca en entreplantas.



✗ Rótulo con sistema de iluminación no adecuado.



✓ La forma del letrero sigue el lenguaje morfológico del hueco arquitectónico.



✗ Publicidad distinta del nombre comercial.



✗ Queda perjudicada la ventilación del local.

P3

Banderolas



P3

Banderolas

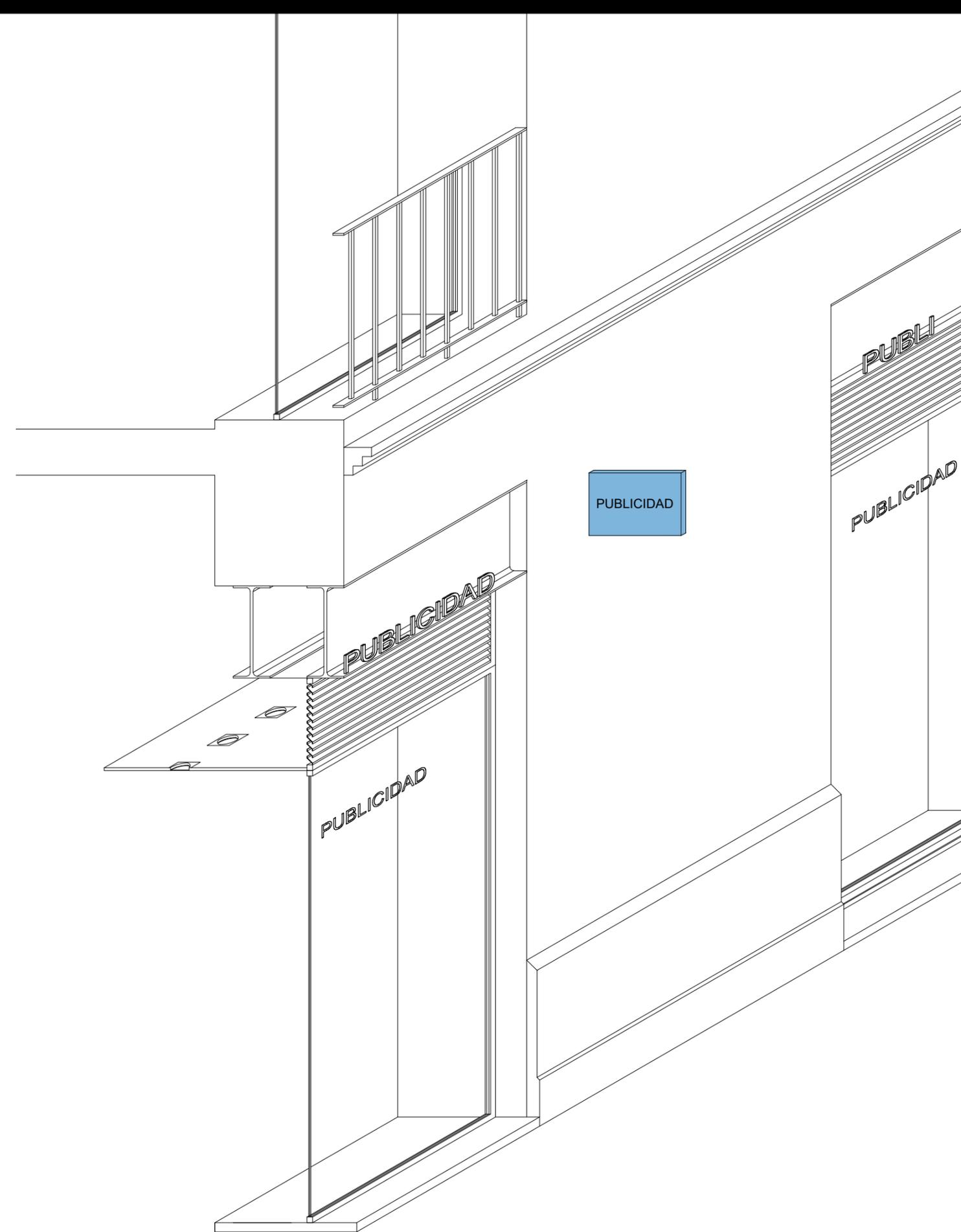
Se aconseja una sola banderola por local y fachada comercial a la misma calle.

Deberán colocarse de forma perpendicular al plano de fachada sin sobresalir más de 50 centímetros, y tener el mínimo espesor posible.

La superficie máxima del letrero no será superior a los 0,30 metros cuadrados para los que se instalen en calles de anchura no superior a 10 metros y a los 0,42 metros cuadrados para los que se instalen en calles con una anchura superior.

Deberán estar integradas en la composición del resto de publicidad del local, no sobrepasando la franja destinada a tal uso.

No podrán colocarse sobre elementos arquitectónico, decorativos o estructurales singulares que contenga la fachada.





✓ Banderola no sobresale más de 50 cm.



✗ Superficie de las banderolas sobrepasan el límite permitido ocupando varias plantas.



✗ Banderola no integrada en la composición del resto de publicidad del local, sobrepasando la franja destinada a tal uso.



✓ Banderola integrada en la composición del resto de publicidad del local, no sobrepasando la franja destinada a tal uso.



✗ Banderola colocada sobre pilastra.



✗ Banderola sobresale más de 50 cm.



✓ Banderola integrada en la composición del resto de publicidad del local, no sobrepasando la franja destinada a tal uso.



✗ Más de una banderola por local y fachada comercial a la misma calle.



✗ Superficie del letrero superior a los 0.30 metros cuadrados.

P4

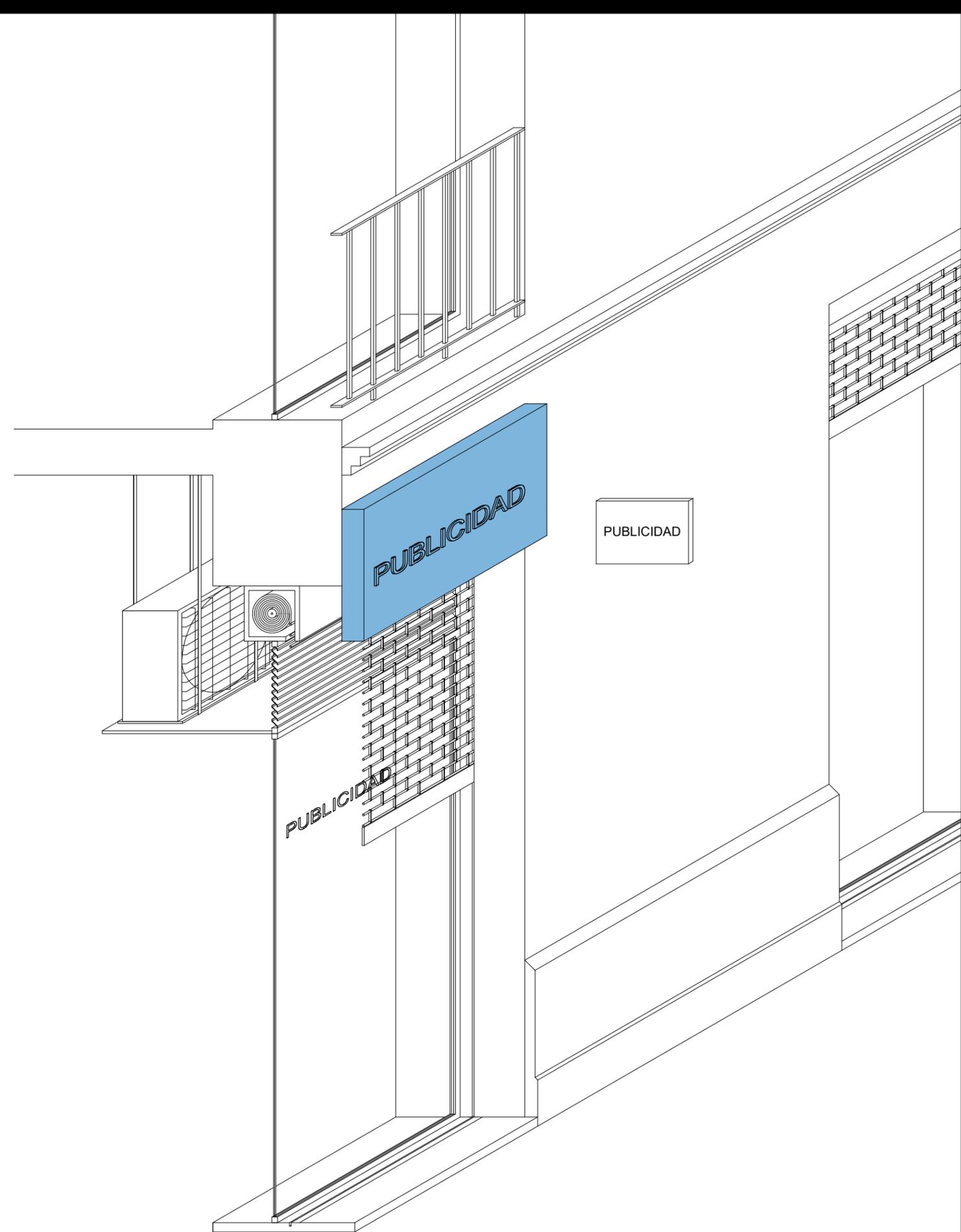
Cajones/Marquesinas/
Vitrinas expositoras



P4

Cajones/Marquesinas/ Vitrinas expositoras

No se permiten marquesinas, cajones, tejadillos, aleros o cualquier otro tipo de elemento saliente en las fachadas de los locales comerciales.





✓ Marquesina original del edificio.



✗ No se permiten vitrinas o cualquier otro tipo de elemento saliente.



✗ No se permiten marquesinas o cualquier otro tipo de elemento saliente.



✓ Marquesina original del edificio.



✗ No se permiten cajones o cualquier otro tipo de elemento saliente.



✗ No se permiten marquesinas o cualquier otro tipo de elemento saliente.



✓ Marquesina original del edificio.



✗ No se permiten vitrinas o cualquier otro tipo de elemento saliente.



✗ No se permiten marquesinas o cualquier otro tipo de elemento saliente.

P5

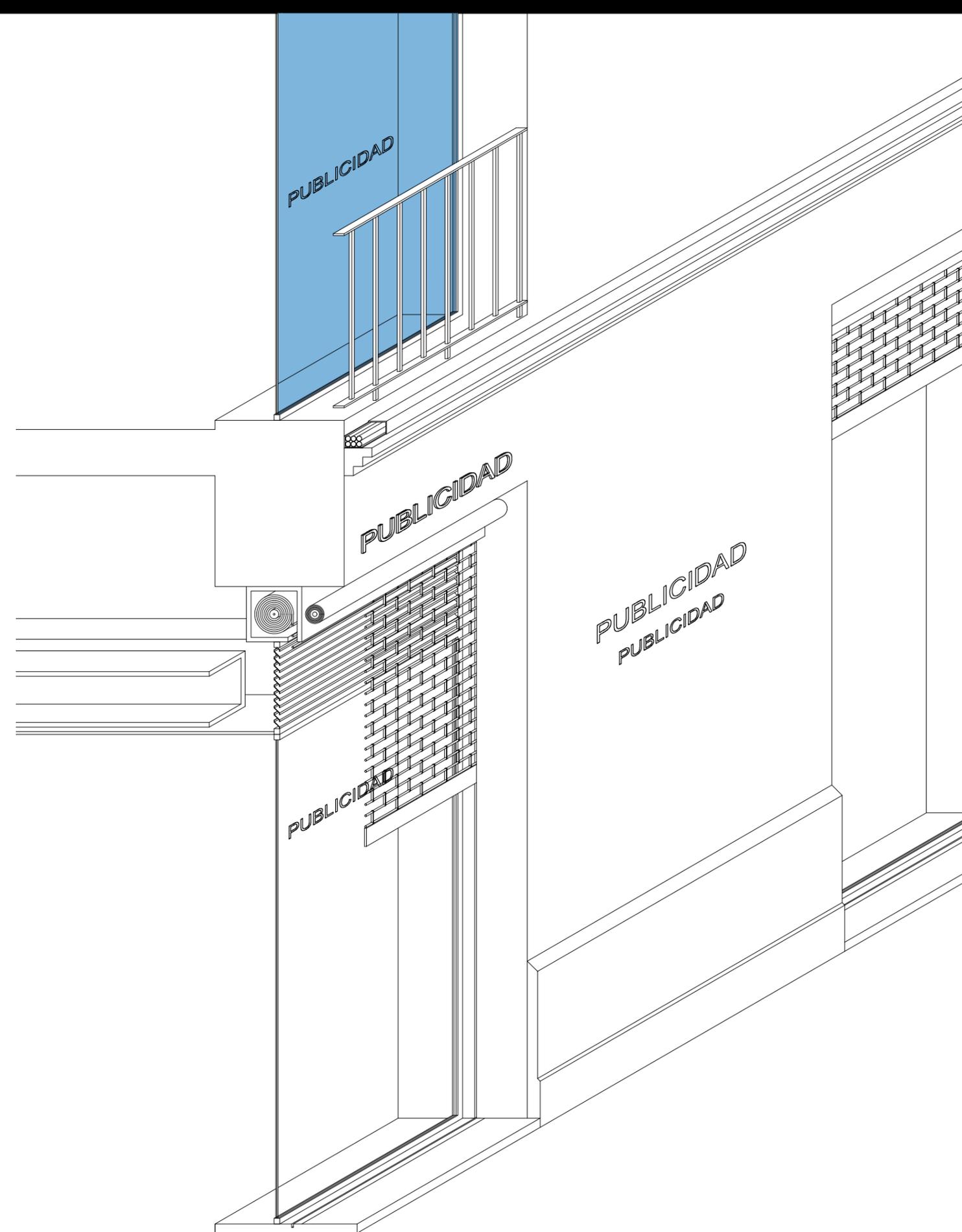
Rótulos en planta primera y superiores



Rótulos en planta primera y superiores

Es aconsejable no instalar elementos de publicidad en planta primera y superiores de las fachadas, salvo en los siguientes casos:

- Letreros publicitarios de actividad comercial, terciaria u hospedaje siempre y cuando se trate de vinilos traslúcidos sobre vidrio.
 - Letreros que anuncien la venta o el alquiler de los locales situados en el mismo edificio, en las condiciones siguientes:
 - Consistirá un único letrero por local.
 - La dimensión máxima del letrero será de 100 centímetros x 70 centímetros.
 - El letrero debe colocarse dentro de los huecos arquitectónicos del local del que se trate.
 - En el mensaje no constará más información que el logotipo de la agencia, el objeto del anuncio y el teléfono de contacto.
 - La permanencia del letrero no puede exceder el periodo de un año, salvo que se acredite inequívocamente que no se ha producido la venta o el alquiler.
- Queda prohibida la instalación de elementos de identificación sobre elementos de dominio público municipal que no estén, especialmente, destinados a esta finalidad.





✔ Letreros publicitarios de actividad comercial en vinilos traslúcidos sobre vidrio.



✔ Letreros que anuncien la venta o el alquiler de los locales.



✘ Publicidad en planta primera y segunda de las fachadas.



✘ Publicidad en planta primera y segunda de las fachadas.



✘ Publicidad en planta primera y segunda de las fachadas.



✘ Publicidad en planta primera y segunda de las fachadas.



✘ Publicidad en planta primera y segunda de las fachadas.



✘ Publicidad en planta primera y segunda de las fachadas.

I

INSTALACIONES

Panadería



INSTALACIONES

El conjunto de instalaciones en edificación está formado por los elementos encargados de generar y distribuir el suministro de los servicios que hacen cumplir con el correcto funcionamiento a los edificios, entre ellas encontramos, suministro de agua, electricidad, evacuación de residuos, distribución de telefonía e internet, generación de energía, tanto para la climatización de los espacios como para el abastecimiento de agua caliente sanitaria.

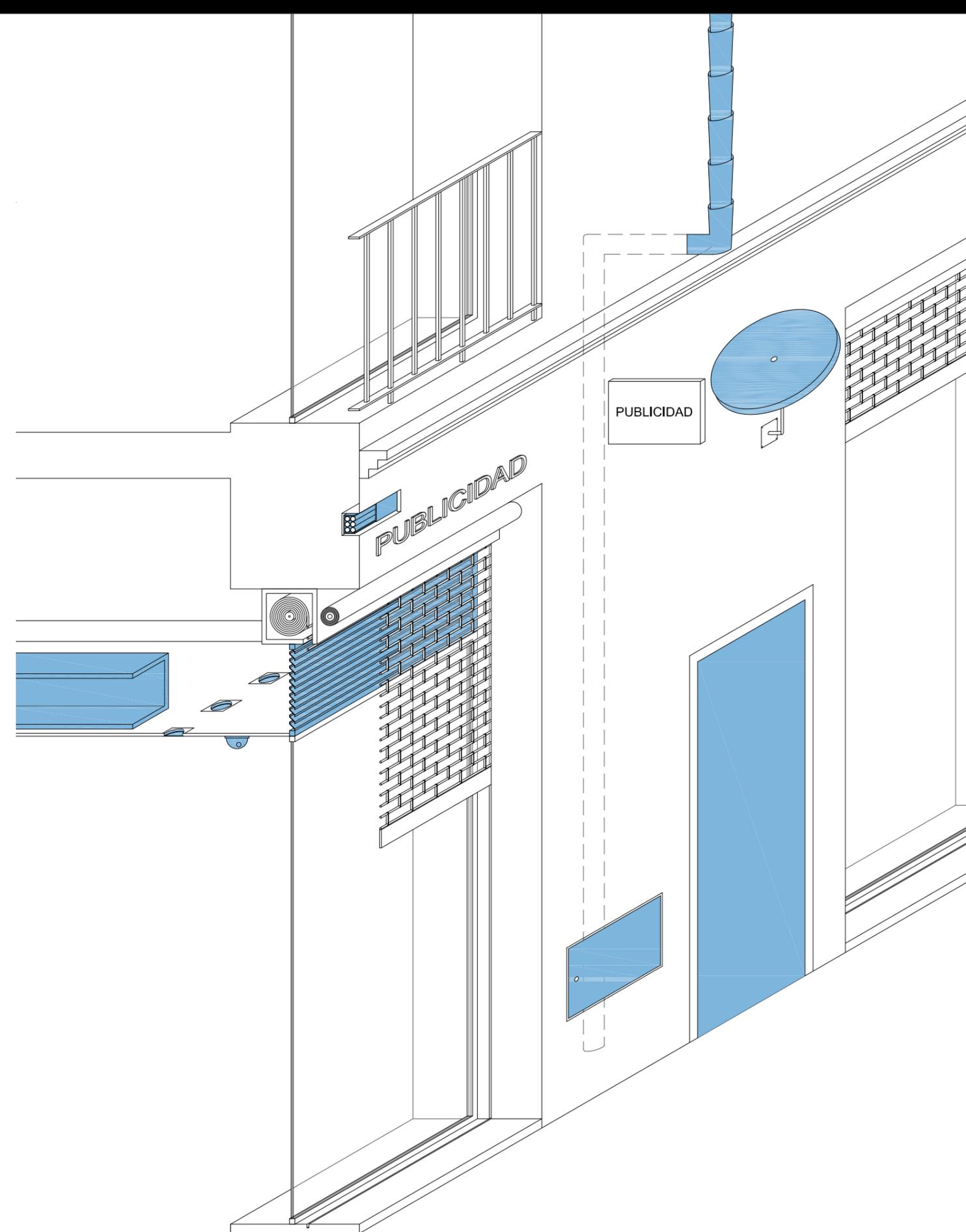
Las instalaciones se pueden incluir dentro de los agentes contaminantes del paisaje urbano, ya que, en la mayoría de ocasiones, por su ubicación o falta de mantenimiento y adecentamiento pueden afectar a la percepción visual y estética de las fachadas de los edificios.

La colocación de estos elementos, como aparatos de climatización, chimeneas de extracción de humos, iluminación, cableado de suministro de servicios adosado a fachada, sistemas de seguridad, antenas, contadores de suministro, centros de transformación, bajantes de pluviales.... Deberán de colocarse de acuerdo a los parámetros que se regulan en esta guía de intervención en fachadas de locales comerciales y atendiendo también, a la guía de intervención de cubiertas.

No se podrán ubicar sobre las fachadas ninguna instalación o conducción, salvo las expresamente autorizadas, instalaciones básicas de servicio, gas, electricidad, telefonía... con las condiciones y ámbitos permitidos. La colocación de esos conductos, aparatos y otros elementos estarán condicionados a la presentación de un proyecto de integración global en la composición arquitectónica del edificio que deberá ser aceptado por los servicios técnicos municipales mediante la correspondiente licencia y serán objeto de un estudio edificio por edificio a efectos de minimizar el impacto visual, por lo que se aprovechará en todo momento la morfología propia del edificio.

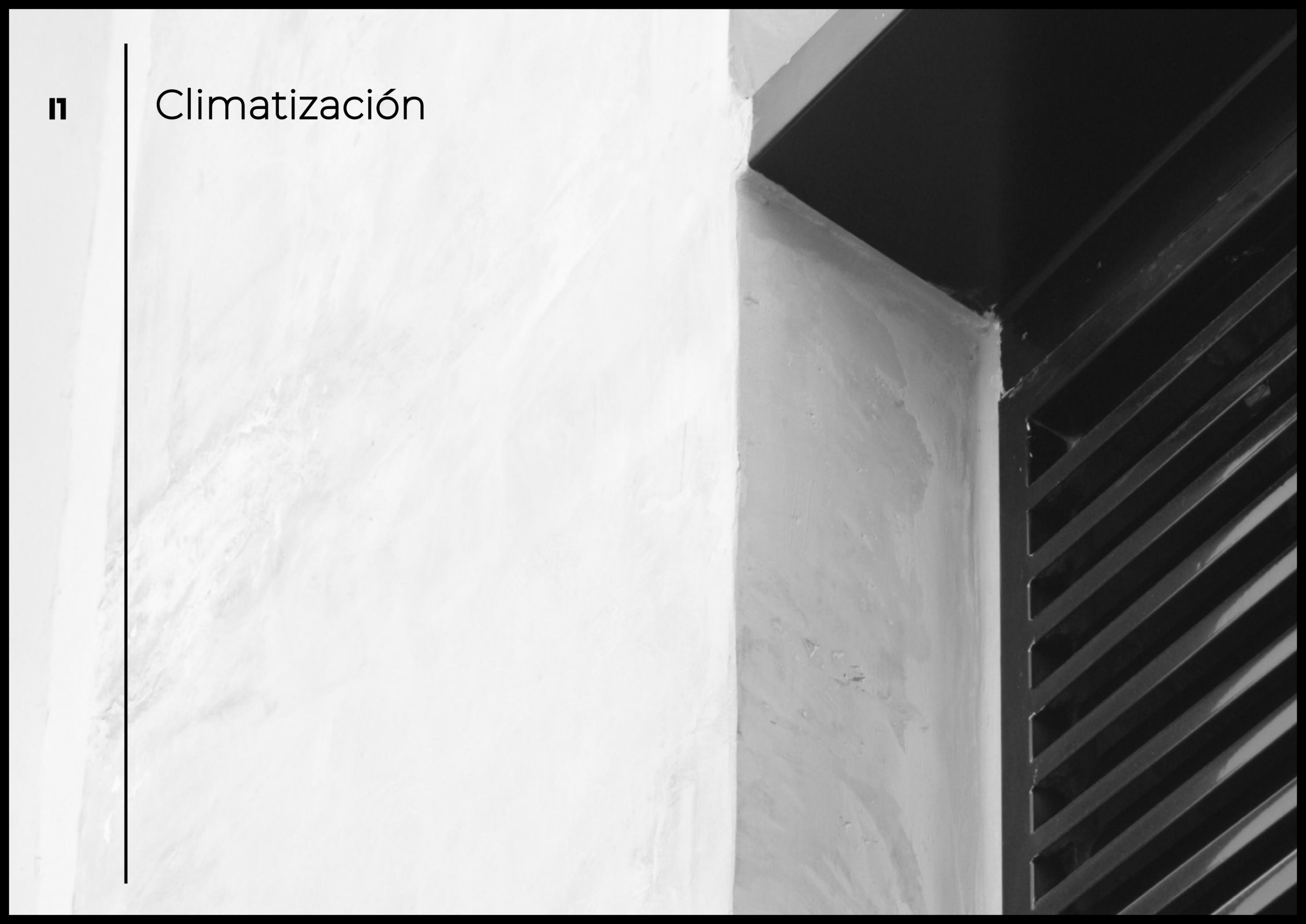
Las fachadas de los edificios catalogados no serán, en ningún caso, objeto de instalaciones y conducciones adosadas.

En los proyectos de los edificios de nueva planta o rehabilitación integral deberán prever reservas de espacios ocultos para la canalización y distribución de todo tipo de conducciones de servicios.



11

Climatización



Climatización

Sistema destinado al tratamiento del aire interior del local, con la finalidad de conseguir unas condiciones óptimas de temperatura, humedad y salubridad del aire dentro de este.

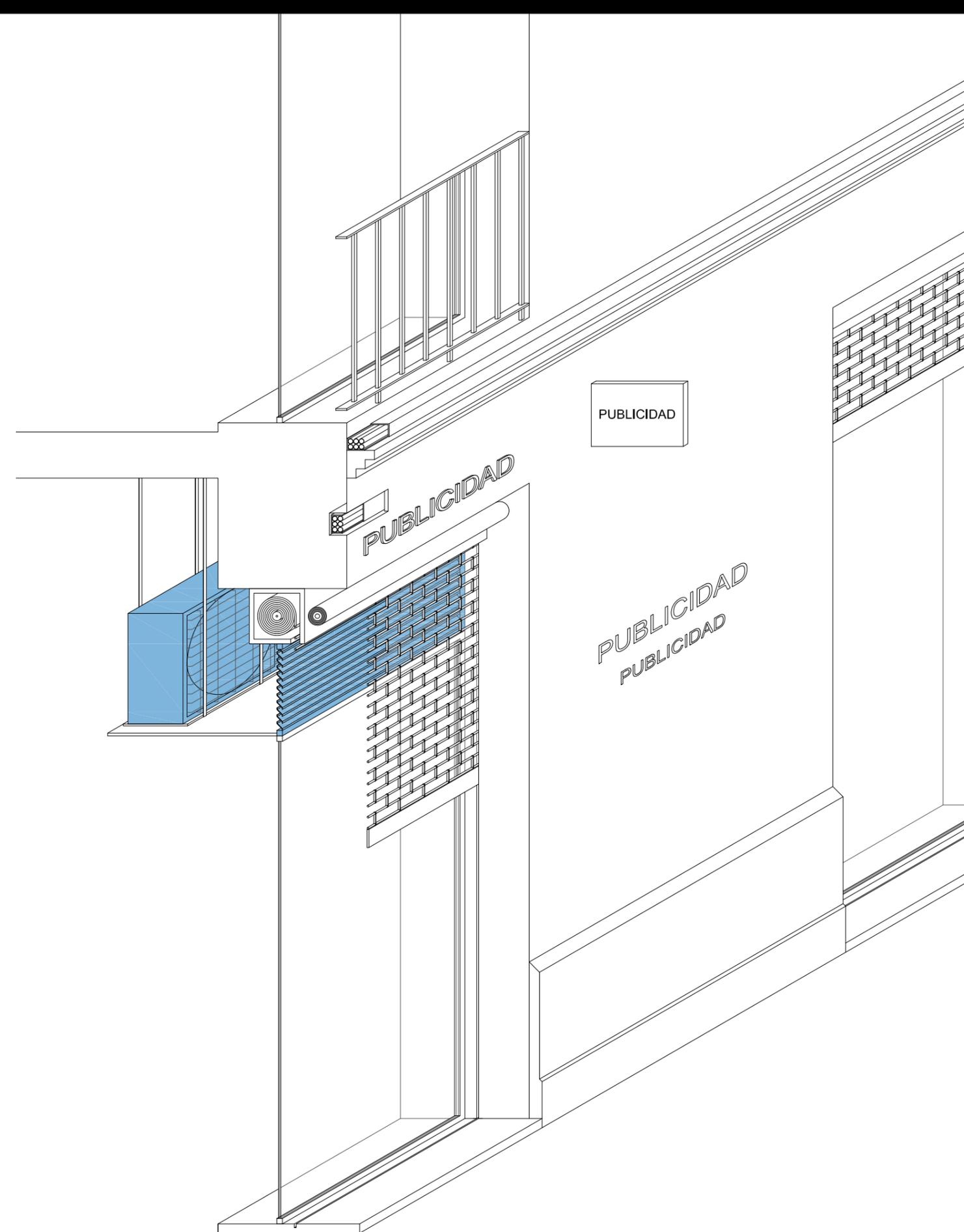
La instalación de este sistema deberá seguir las pautas de esta guía para que, todos los elementos que lo componen (unidades interiores y exteriores, tubos que conectan --estas, conductos de admisión y extracción de aire, rejillas,...), queden correctamente integrados sin perjuicio de la arquitectura del edificio.

En los proyectos de construcción de edificios de nueva planta y de rehabilitación integral se preverá la preinstalación de los equipos de climatización, definiendo la ubicación y la dimensión de los conductos de reparto, de las entradas y salidas de aire y de la maquinaria y, en general, de todos los elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación según el volumen del local.

Los elementos de la instalación que necesiten estar en contacto con el aire exterior deberán situarse en las azoteas, sin que sean perceptibles desde la vía pública y en las condiciones establecidas en la guía de cubiertas. Los elementos de conexión de estas con el local de planta baja se conducirán por los huecos de instalaciones previstos para ello o embutidos en los paramentos del edificio, con sus correspondientes registros, siempre que se permita según el grado de protección del mismo.

Si tras estudiar esta solución primera resulta imposible llevarla a cabo, se permitirá colocarlos en el local siempre que el proyecto de instalación, o de preinstalación en su caso, de este sistema se atenga a los criterios siguientes de repercusión en la fachada:

- a) La solución debe ser la misma para todos los huecos arquitectónicos de un mismo edificio.
 - b) El aparato de salida al exterior de la instalación se integrará en la carpintería, sin sobresalir de su plano vertical, y se adaptará a su diseño, material y color mediante rejillas y similares.
- En ningún caso, será autorizable la perforación de la fachada para la colocación de estos aparatos o conductos, ni adosarlos.
- c) Las rejillas de ventilación deberán cumplir, en cuanto a la ubicación, situación y ocupación, las mismas condiciones previstas para los letreros informativos dentro de los huecos arquitectónicos en planta baja. En todo caso, el conjunto ventilación-letrero no podrá rebasar la ocupación prevista en esta guía para el uso informativo en huecos arquitectónicos en planta baja.
 - d) La colocación de estos elementos en locales catalogados o situados en edificios catalogados (cualquier nivel de protección) será objeto de una atención especial en su integración compositiva, y se podrá denegar la colocación en la fachada cuando las características del cierre original no lo admitan.





✓ Rejilla de ventilación integrada en la carpintería sin sobresalir de su plano adaptándose en diseño, material y color e integrándose con la estructura preexistente.



✗ Compresor de aire acondicionado sobre paramento exterior con reja protectora.



✗ Compresor de aire acondicionado en hueco que sobresale del plano de fachada.



✓ Rejilla de ventilación integrada en la carpintería sin sobresalir de su plano adaptándose en diseño, material y color.



✗ Compresores de aire acondicionado sobre paramento exterior de los locales.



✗ Compresor de aire acondicionado colocado tras rejilla de ventilación sobresaliente del plano de fachada y con demasiada transparencia dejándolo al descubierto.



✓ Compresor de aire acondicionado integrado tras la rejilla de la puerta de la entrada al local.



✓ Rejilla de ventilación integrada en la carpintería sin sobresalir de su plano. En la parte superior para ventilación del local y en la parte inferior para ventilación de los motores de las vitrinas.



✗ Elementos de conexión entre unidad exterior y unidad interior de la climatización vistos en la fachada.

I2

Extracción
de humo



Extracción de humo

En las cocinas de establecimientos dedicados a la hostelería como bares, restaurantes, hoteles... Se genera calor con la actividad de elaboración de alimentos así como derivado de los electrodomésticos existentes, hornos, frigoríficos, lavavajillas... creando un ambiente caluroso y poco salubre. Es por ello que se hace necesaria la instalación de sistemas de ventilación y extracción para conseguir:

- Extraer el aire viciado, que contiene olores, grasa y otros productos derivados de la actividad de cocinar.
- Mantener los requisitos necesarios para la salud, higiene y confort de los profesionales que trabajan en las cocinas.
- Extraer el calor y la humedad producidos por los fenómenos de convección y radiación y los trabajos de preparación y lavado de alimentos

En definitiva, renovar el aire interior del local para mantener unas condiciones de temperatura, humedad y calidad del aire adecuadas. Cumpliendo con la legislación higiénico sanitaria vigente. Es por ello que es necesaria la instalación de extracción y admisión de aire. Produciendo la correcta renovación y la eliminación de olores y grasas

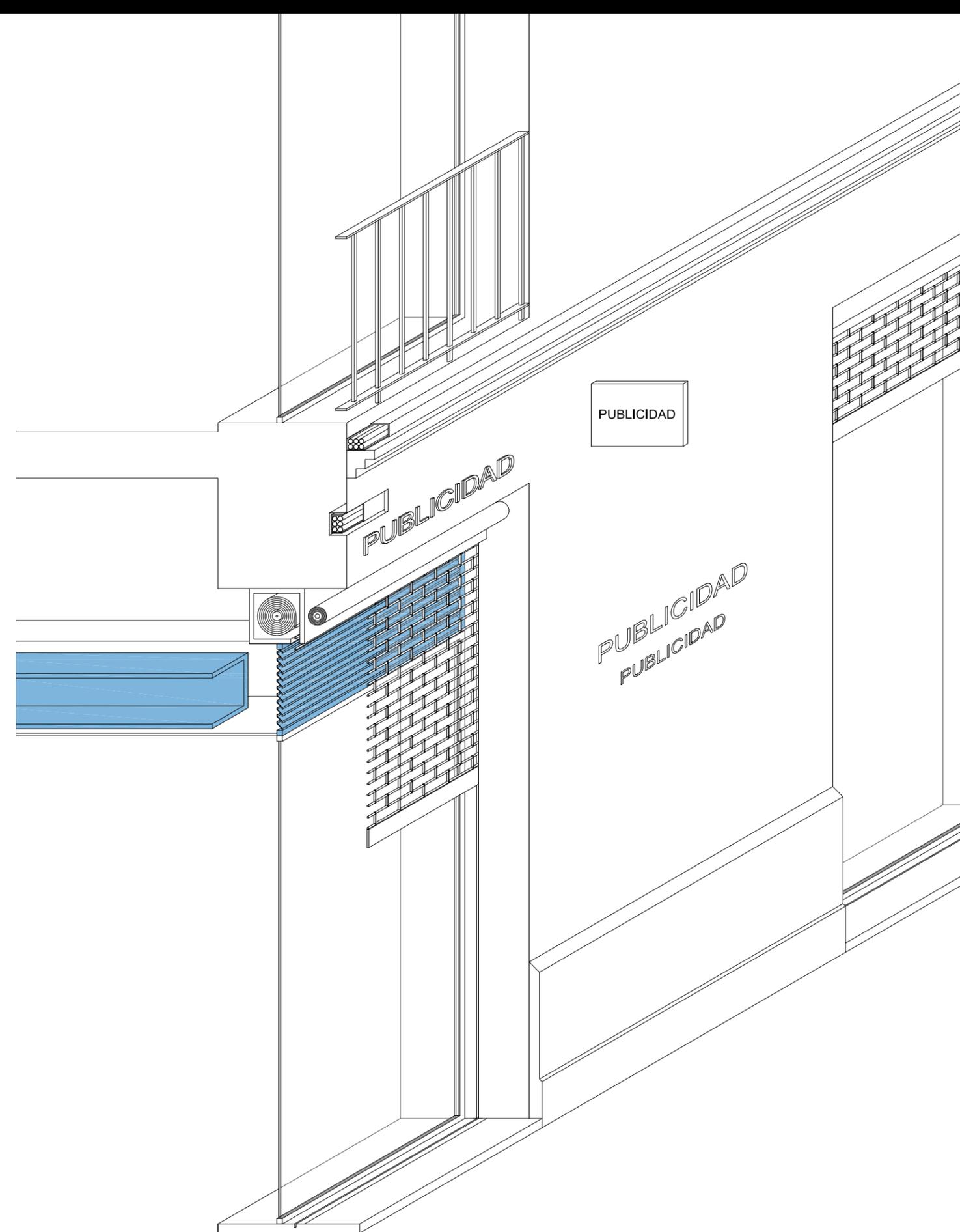
Al igual que en el apartado anterior (11), los elementos de la instalación, (conductos de extracción de aire viciado), que necesiten estar en contacto con el aire exterior deberán llevarse hasta cubierta, cumpliendo las chimeneas con la normativa vigente así como con las condiciones establecidas en la guía de cubiertas.

Estos conductos se llevarán por los huecos o patinillos de instalaciones previstos para ello, con sus correspondientes registros.

No se permitirá, en ningún caso, la colocación de los tubos de extracción en fachada principal del edificio.

En obra de nueva planta se preverá un paso interior para estos conductos.

En el caso en el que por las condiciones del edificio, no fuese posible llevar estos conductos a cubierta, se colocarán en el falso techo del local, teniendo las aberturas de admisión y extracción contacto con el exterior a través de las rejillas colocadas en los huecos arquitectónicos, nunca en el paramento ciego, y cumpliendo las condiciones de los conductos de climatización, explicados en el apartado anterior (11).





✓ Rejilla mixta para conductos de ventilación y extracción de humos, colocados en hueco de fachada ante la imposibilidad de llevarlos a cubierta.



✓ Rejilla mixta para conductos de ventilación y extracción de humos, colocados en hueco de fachada ante la imposibilidad de llevarlos a cubierta.



✓ Rejilla mixta para conductos de ventilación y extracción de humos, colocados en hueco de fachada ante la imposibilidad de llevarlos a cubierta.



✗ Mala ejecución de conducto de extracción de humos llevado hasta cubierta por fachada.



✗ Mala ejecución de conducto de extracción de humos conducido hasta cubierta por fachada.



✗ Mala ejecución de conducto de extracción de humos llevado hasta cubierta por fachada.



✗ Rejilla de extracción de humos en fachada que deja visto el conducto.



✗ Rejilla de extracción de humos en fachada no integrada en el hueco.

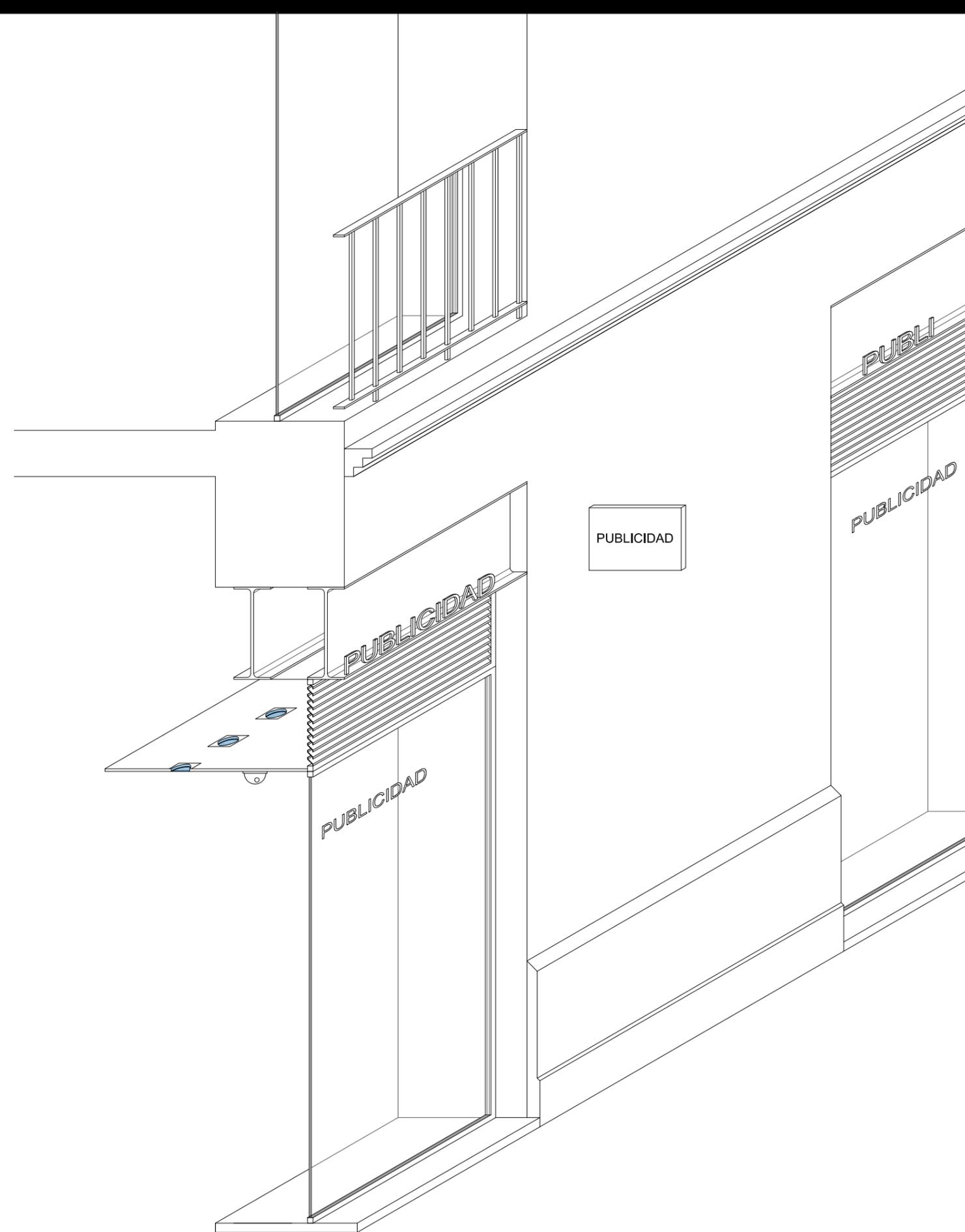


Iluminación

Sistema compuesto por el conjunto de luces instaladas en el local con el objetivo de afectarlo a nivel visual. En el caso de la actividad comercial, conseguir aumentar su visibilidad desde el exterior.

Los dispositivos de iluminación, deberán estar integrados y embutidos dentro de los elementos de cierre del local tales como carpinterías, antepechos, capialzados y jambas, de forma que no sean perceptibles.

Sobre los paramentos del local no se aceptará ningún elemento de iluminación que no forme parte de los rótulos publicitarios que se puedan disponer según las determinaciones de esta guía o se encuentren colocadas en el interior de los locales.





✓ Iluminación integrada en rótulo identificativo del local e interior de este.



✗ Focos en línea sobresalientes del plano de fachada anclados sobre el paramento.



✓ Iluminación integrada en rótulo identificativo del local.



✗ Foco sobresaliente del plano de fachada anclado en la clave del arco.



✗ Foco sobresaliente del plano de fachada anclado en paramento de ladrillo visto.



☑ Iluminación integrada en interior del local.



☒ Focos en línea sobresalientes del plano de fachada anclados sobre el paramento.



☑ Iluminación integrada en los elementos publicitarios del local e interior de este.



☒ Focos sobresalientes del plano de fachada anclados sobre el paramento.



☒ Foco sobresaliente del plano de fachada anclado sobre el paramento.



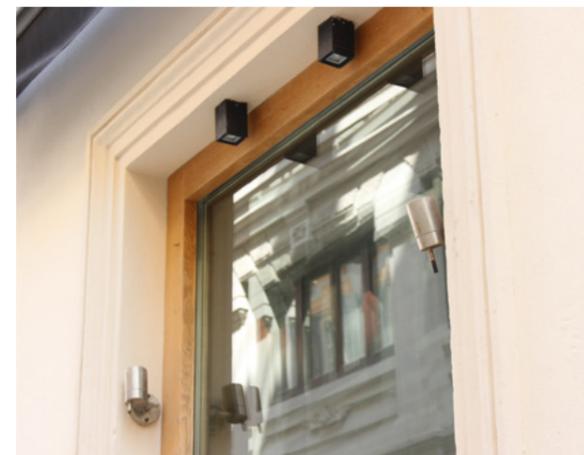
✓ Iluminación integrada en letrero identificativo del local e interior de este.



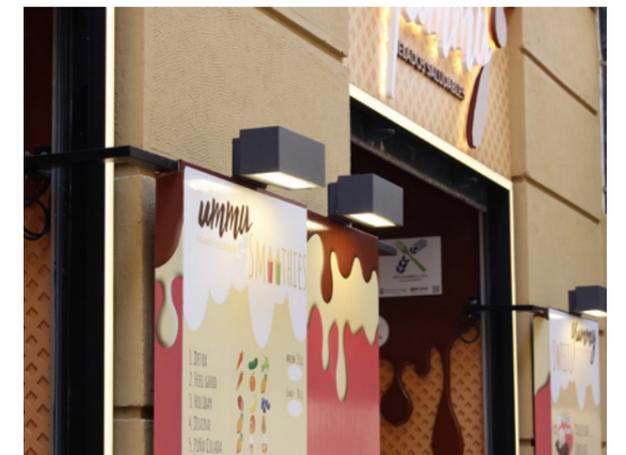
✗ Focos sobresalientes del plano de fachada anclados sobre dintel del hueco.



✓ Iluminación integrada en letrero identificativo del local.



✗ Focos anclados en el dintel y jambas del hueco.



✗ Iluminación siguiendo contorno de hueco y focos sobre paramento de fachada.

14

Cableado



Cableado

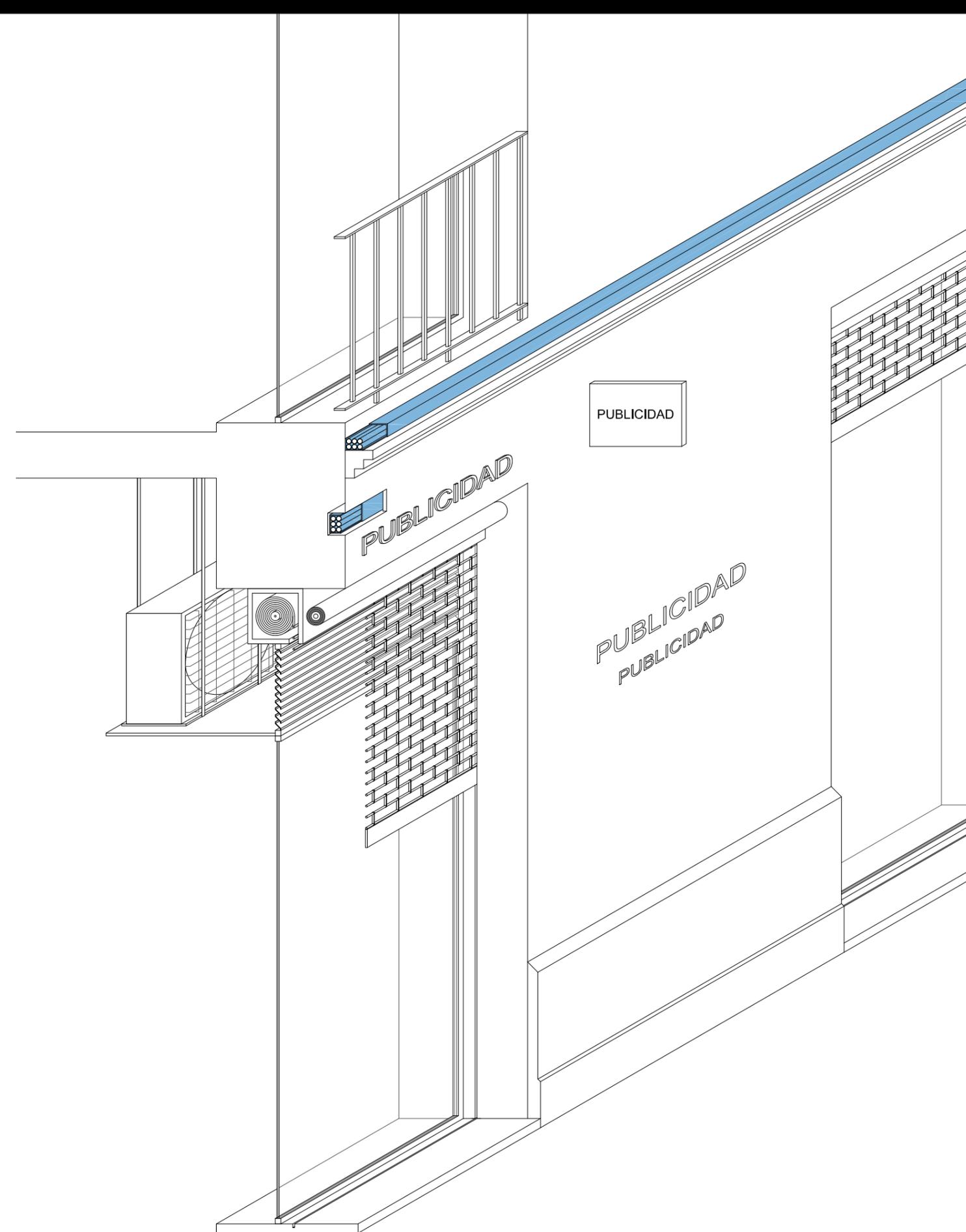
Las derivaciones de las redes de distribución de las empresas suministradoras, dentro del entorno del PEPRI centro de Málaga, en su mayoría son aéreas y discurren adosadas a las fachadas de los edificios, quedando visto el cableado y en la mayor parte de los casos enmarañados y sin orden, creando así un gran impacto visual al no estar integrados en los edificios.

Este cableado, que por su situación, falta de mantenimiento o adecentamiento perjudiquen la percepción de la fachada, será eliminado o reconducido con la colaboración de las compañías responsables de las diferentes instalaciones.

Se ocultarán mediante la colocación de canaletas que mantendrán el cromatismo de la fachada.

Con la colocación de un tubo tráquea embebido en el cerramiento, siempre que esto sea posible, con sus correspondientes cajas de registro en los extremos de la fachada, quedando enrasado y sin resaltos.

En obra nueva se preverá en proyecto el lugar por donde discurrirá este cableado.





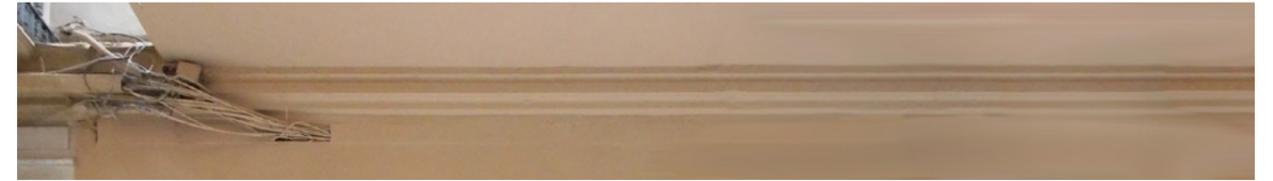
✓ Canalización de cableado tras línea de imposta. Falta de integración de los registros.



✓ Canalización de cableado con canaleta respetando el cromatismo de fachada.



✓ Canalización del cableado embebido en el cerramiento tras la cenefa decorativa del edificio.



✓ Canalización del cableado dentro del muro de cerramiento.



✓ Ejecución de canalización del cableado dentro del muro de cerramiento.



✓ Colocación de canaleta para cableado bien ejecutada respetando el cromatismo de la fachada.



✗ Canalización de cableado mal ejecutada y mantenida.



✗ Cableado visto en fachada y mal adecentado, lo que perjudica la percepción de la fachada y sus elementos ornamentales.



✗ Cajas de registros y cableado visto y mal adecentado, lo que perjudica la percepción de la fachada.



Seguridad

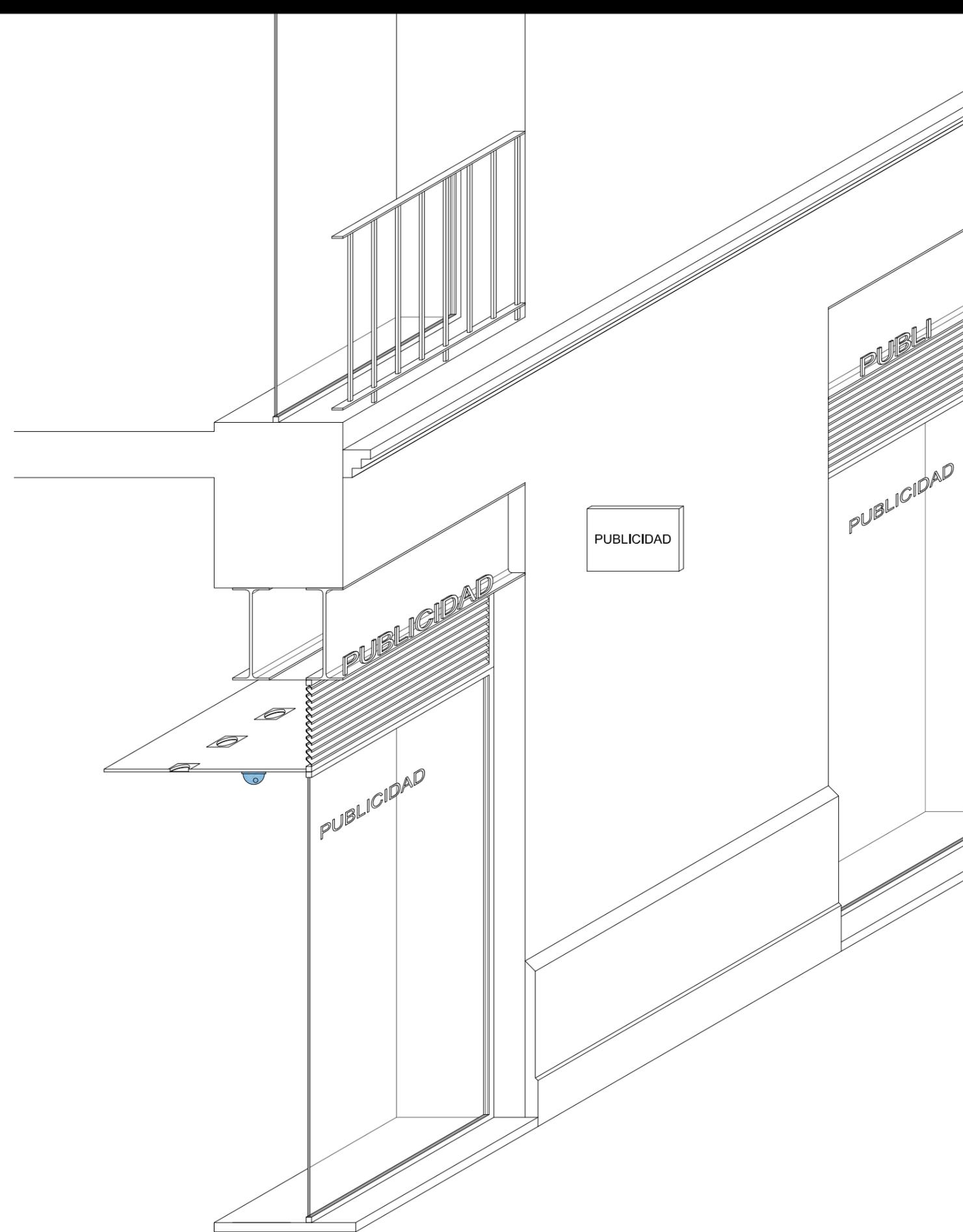
Sistema destinado a proporcionar protección frente agresiones como robo, atraco, vandalismo, etc. compuesto por un conjunto de elementos colocados estratégicamente.

Entre los elementos del sistema que afectan a la fachada destacan cámaras, alarmas y señalización.

Todos los elementos de la instalación deberán colocarse dentro del local incorporados en el mismo.

En el caso en que sea imposible dicha colocación, se aconseja la instalación de estos integrados en la carpintería o en las jambas interiores de los huecos arquitectónicos, nunca sobre la fachada.

Las condiciones de forma y color de los aparatos deberán respetar la composición cromática del edificio y no podrán llevar impresa ninguna marca o indicativo comercial.





✓ Cámara de seguridad en la jamba del hueco de fachada.



✗ Cajas de alarma sobre paramento de fachada.



✗ Caja de alarma sobre paramento de fachada.



✓ Detector de movimiento en interior de local.



✗ Señalización sobre paramento de fachada y cromatismo discordante.



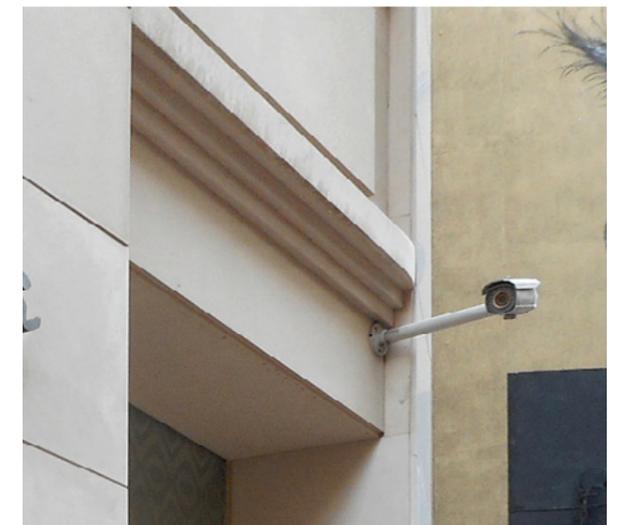
✗ Señalización sobre paramento de fachada y cromatismo discordante.



✓ Cámara de seguridad en el dintel del hueco de fachada.



✗ Cámara de seguridad en el exterior del local sobre paramento de fachada.



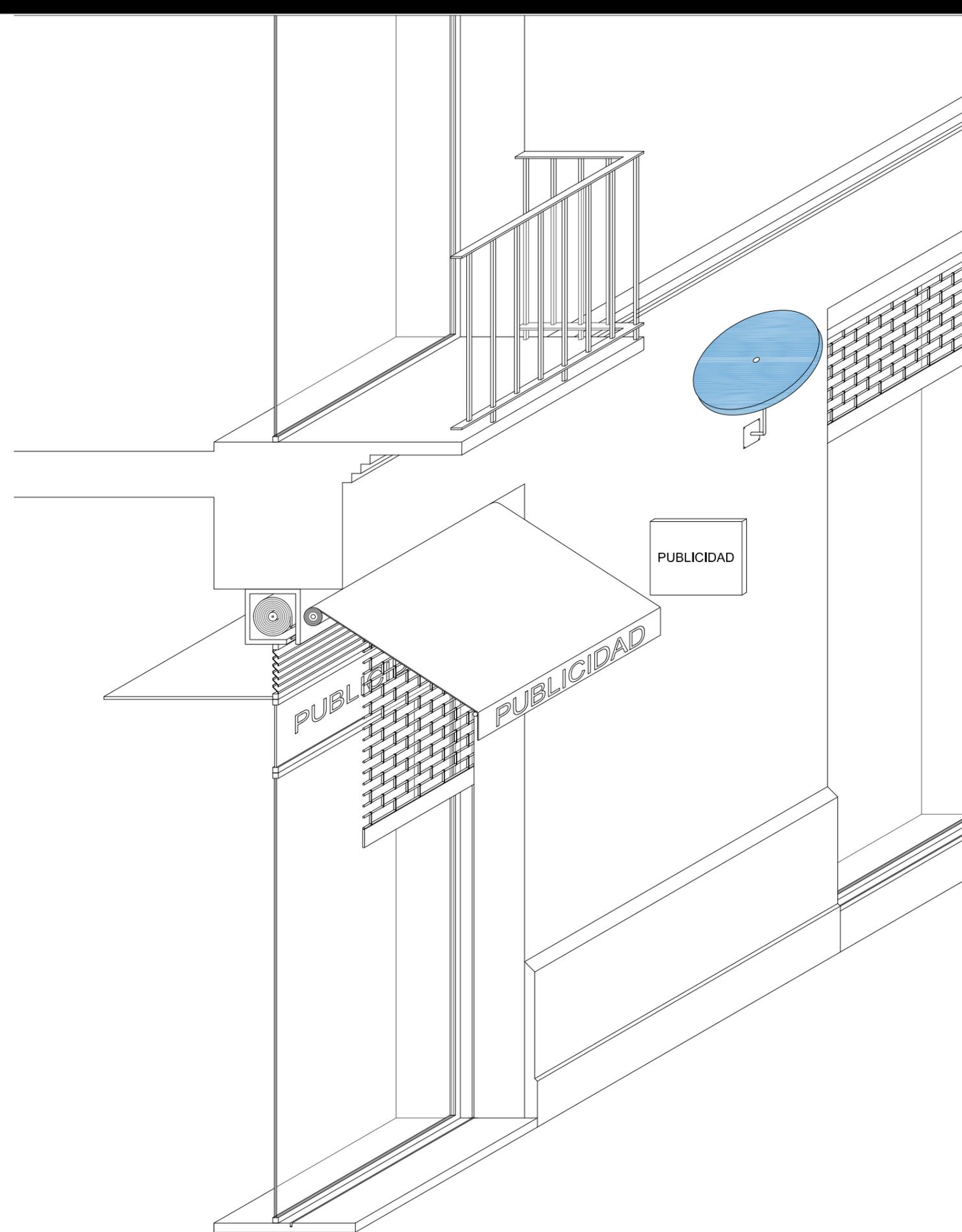
✗ Cámara de seguridad en el exterior del local sobre dintel del hueco fuera del plano de fachada.



Antenas

Dispositivos usados para la emisión y recepción de ondas electromagnéticas hacia el espacio libre.

Se preverá la instalación de estos elementos siempre en la cubierta del edificio, nunca en fachada. Para su colocación, se atenderá a las determinaciones que se recogen en la guía de cubiertas.





✘ Antena de radio colocada en fachada.



✘ Antenas parabólicas colocadas en fachadas.



✘ Antenas parabólicas colocadas en fachadas.



✘ Antenas parabólicas colocadas en fachadas.



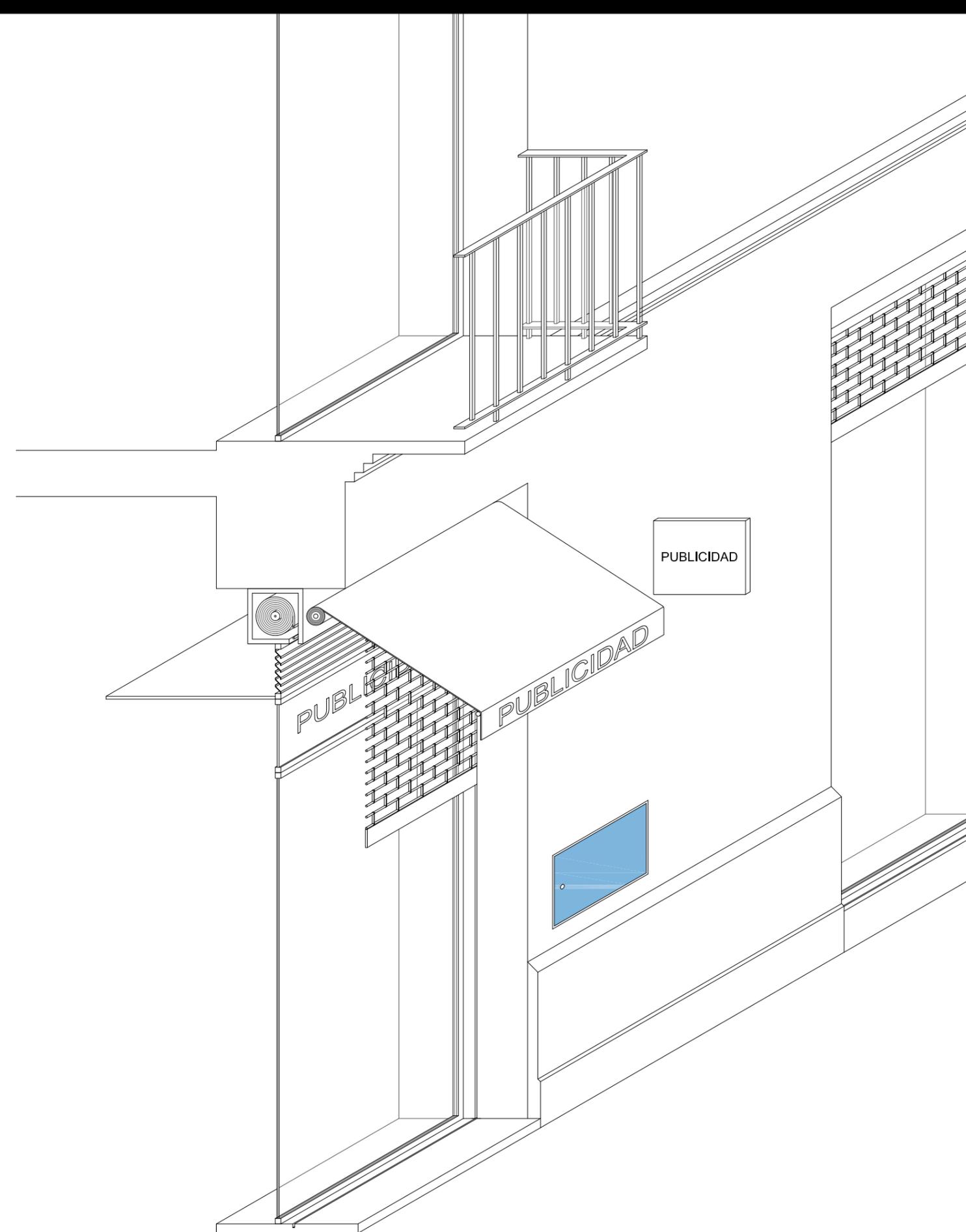
Contadores

Sistema encargado de medir el consumo efectuado en el inmueble, como agua y electricidad, entre otros.

Se colocarán siempre en los armarios de contadores comunes de los edificios donde se encuentre el local.

Ante la imposibilidad de llevar a cabo la solución anteriormente comentada, se aconseja colocarlos encastrados en fachada, sin que afecten a elementos de la composición de la fachada, como zócalos, pilastras, etc.

Las tapas de estos elementos se realizarán de forma que pasen desapercibidos en el paramento de la fachada.





✔ Tapa de contador integrada con la fachada.



✘ Contador fuera del plano de fachada, no integrado con la fachada y con falta de adecentamiento.



✔ Tapa de contador integrada con la fachada.



✘ Contador fuera del plano de fachada afectando a paramentos y recercado de huecos.



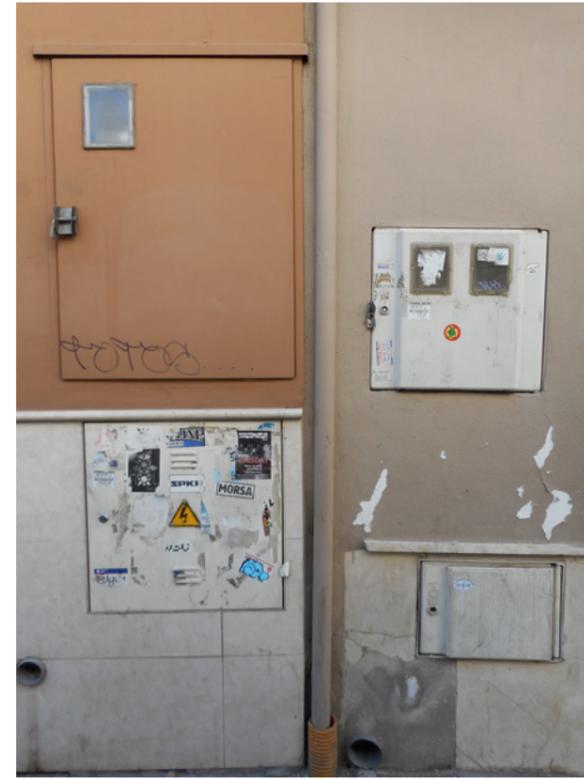
✔ Tapa de contador integrada con la fachada.



✘ Contador retranqueado en el plano de fachada.



✓ Tapas de contadores integradas en el paramento de la fachada.



✗ Puertas de contadores no integradas con la fachada y estropeando tanto zócalo como paramento.



✗ Contadores no integrados en el paramento de fachada.



✓ Tapas de contadores integradas en el zócalo de la fachada.



✗ Contador retranqueado en el plano de fachada.

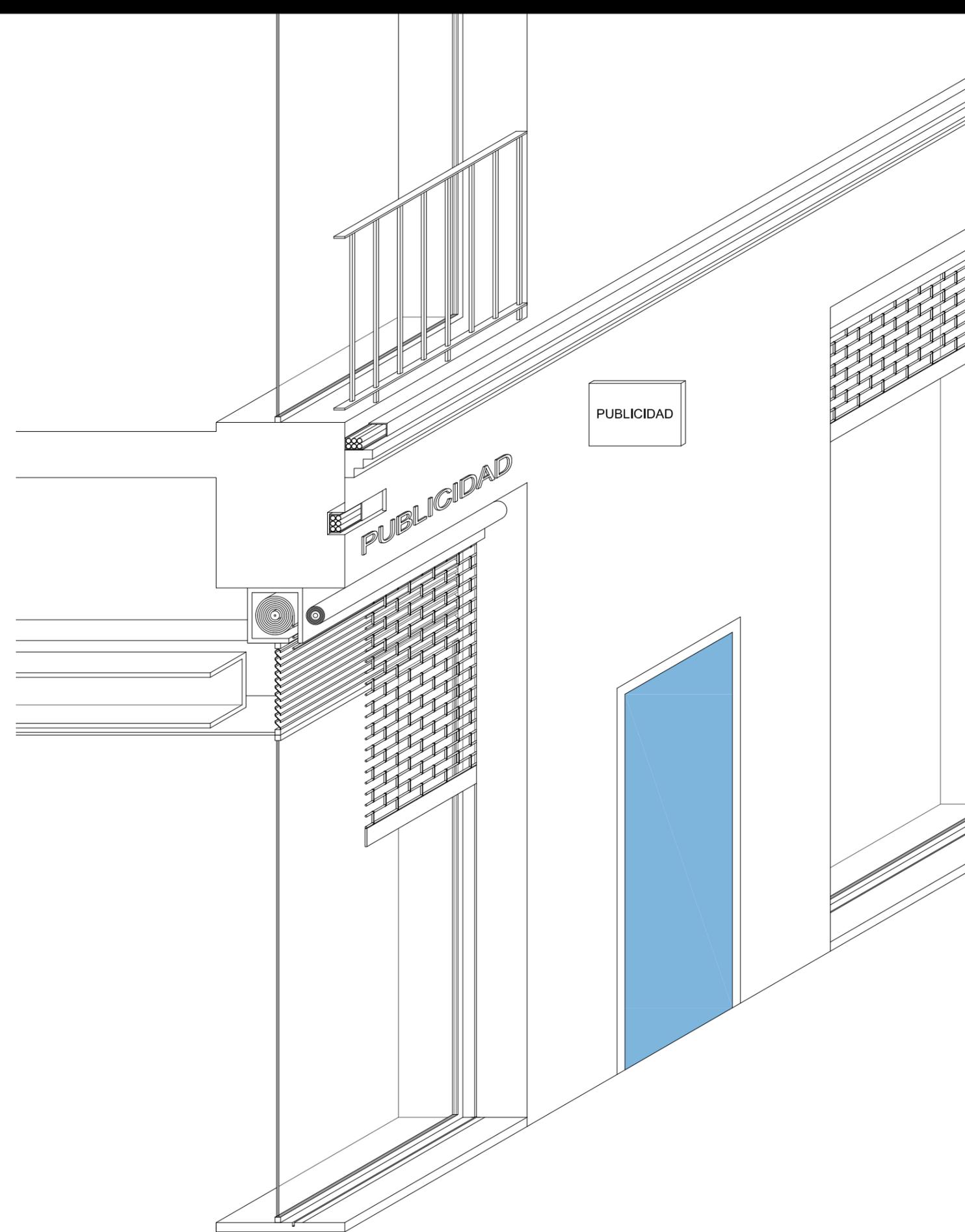
Centros de
transformación



Centros de transformación

Instalación eléctrica que recibe alta y/o media tensión y la transforma en media y/o baja tensión al usuario final.

En caso de no ser posible la ubicación en el interior de los inmuebles de estos elementos se deberán colocar encastrados en fachada, sin que se afecten elementos de la composición de la fachada, como zócalos, pilastras, etc. Las puertas de acceso de estos elementos se realizarán de forma que pasen desapercibidos en el paramento de la fachada.





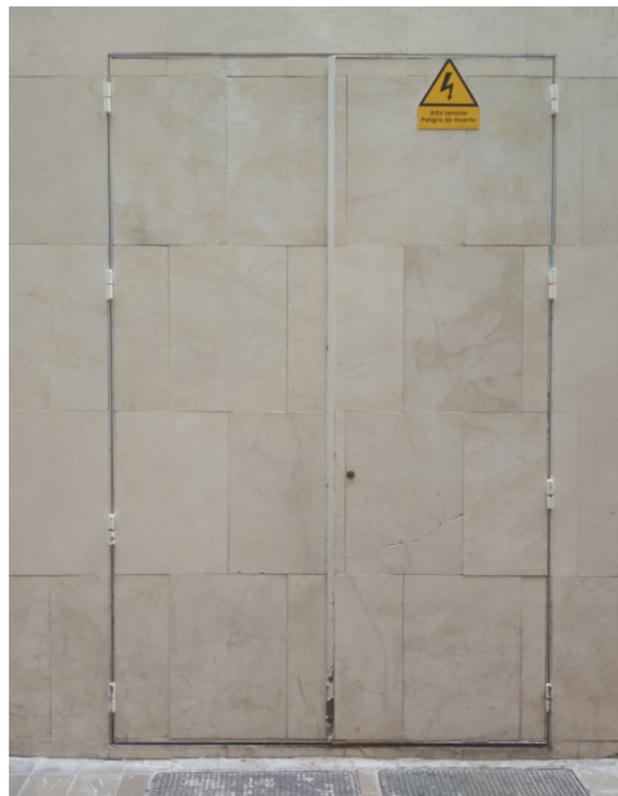
✓ Puertas de centro de transformación integradas en el paramento de fachada.



✗ Centro de transformación mal integrado en fachada, quedando parte fuera del plano de esta y no siguiendo el ritmo de huecos.



✗ Puertas de centro de transformación en hueco incumpliendo las reglas de composición arquitectónica estudiadas en esta guía, anchura, altura, alineación, etc.



✓ Puertas de centro de transformación integradas en el paramento de fachada.



✗ Puertas de centro de transformación no integradas en el paramento de fachada.



✗ Puertas de centro de transformación en hueco mal adecuadas, e incumpliendo las reglas de composición estudiadas en esta guía.

19

Saneamiento Pluviales



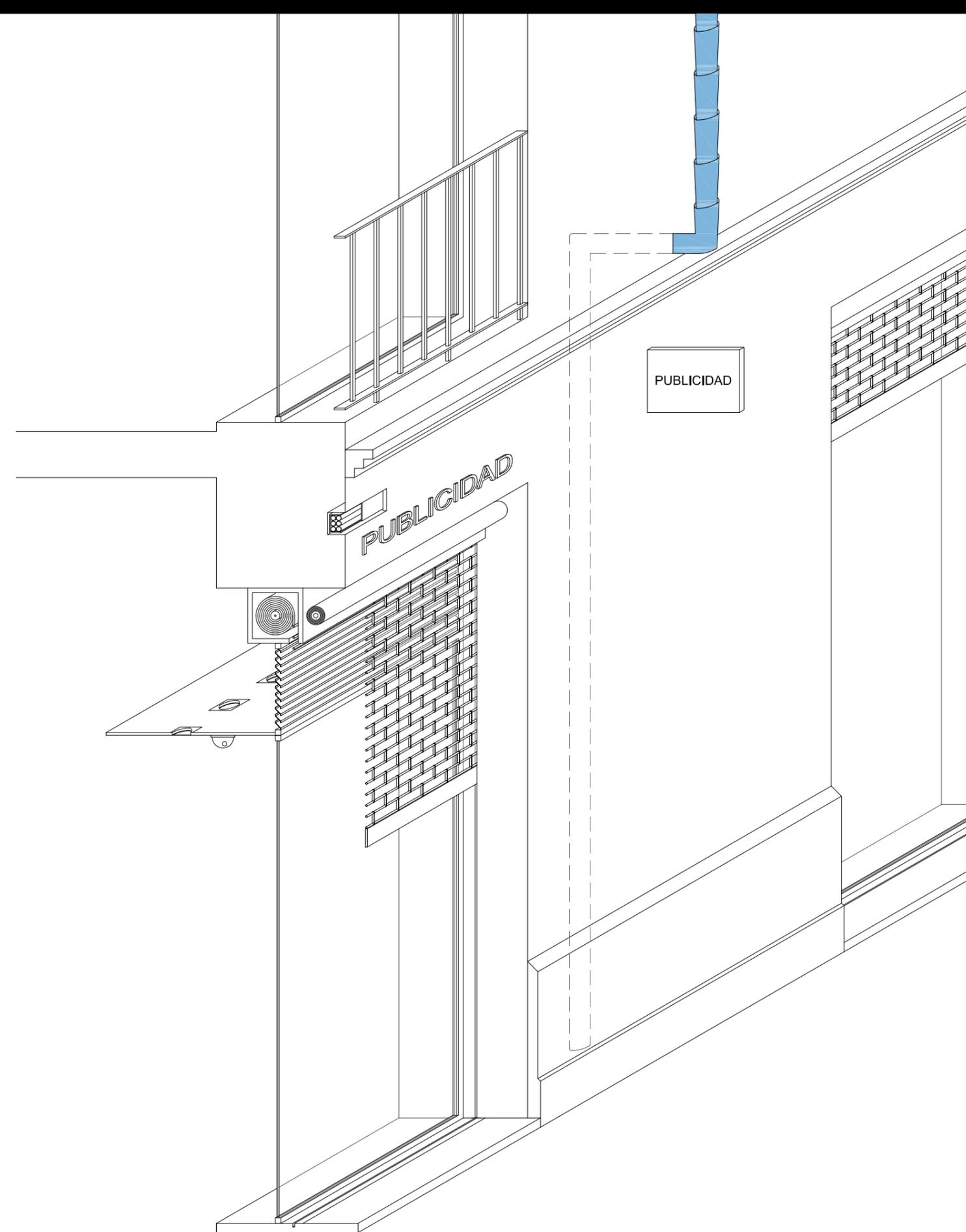
Saneamiento Pluviales

Instalación encargada de la evacuación de aguas provenientes de la lluvia que afectan al edificio. En la tipología de cubierta inclinada, las aguas pluviales se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes hasta el alcantarillado.

No se colocarán las bajantes vistas. Salvo en edificios históricos, tan solo hasta planta primera, con elementos singulares, como son los canalones y bajantes de cerámica vidriada bicromada propios de la arquitectura barroca o los bajantes exteriores de zinc propios de la arquitectura del siglo XIX, en esta se ocultarán y se conectarán a las arquetas del edificio correspondiente antes de salir a la red general.

En estos casos se deberán recuperar dentro de los procesos de rehabilitación de los inmuebles.

También se permiten para todo tipo de intervenciones los canalones y bajantes vistos de zinc, prohibiéndose expresamente las piezas vistas de fibrocemento y los plásticos.





✓ Canales cerámicos tradicionales bicolor (verde y blanco), con bajantes vista hasta planta primera.



✓ Canalón cerámico tradicional monocromáticos, con bajante vista hasta planta primera.



✗ Ejecución de roza para encastrar la bajante de pluviales tradicional en planta baja, quedando vista solo hasta planta primera.



✗ Bajante de pluviales mal embutido dentro del paramento en planta baja y meando a la calle.



✓ Canalones cerámicos tradicionales monocromáticos, con bajantes vista hasta planta primera.



✗ Bajante de PVC, visto en planta baja y meando a la calle.



✗ Bajante de zinc, cortado en planta primera y meando sobre cableado.



✓ Bajante tradicional del siglo XIX, metálico, visto hasta planta baja pasando por delante del zócalo.



✗ Bajante metálico, visto en planta baja y meando a la calle.



✗ Bajante de pluviales metálica visto en planta baja y meando a la calle.

T

TOLDOS

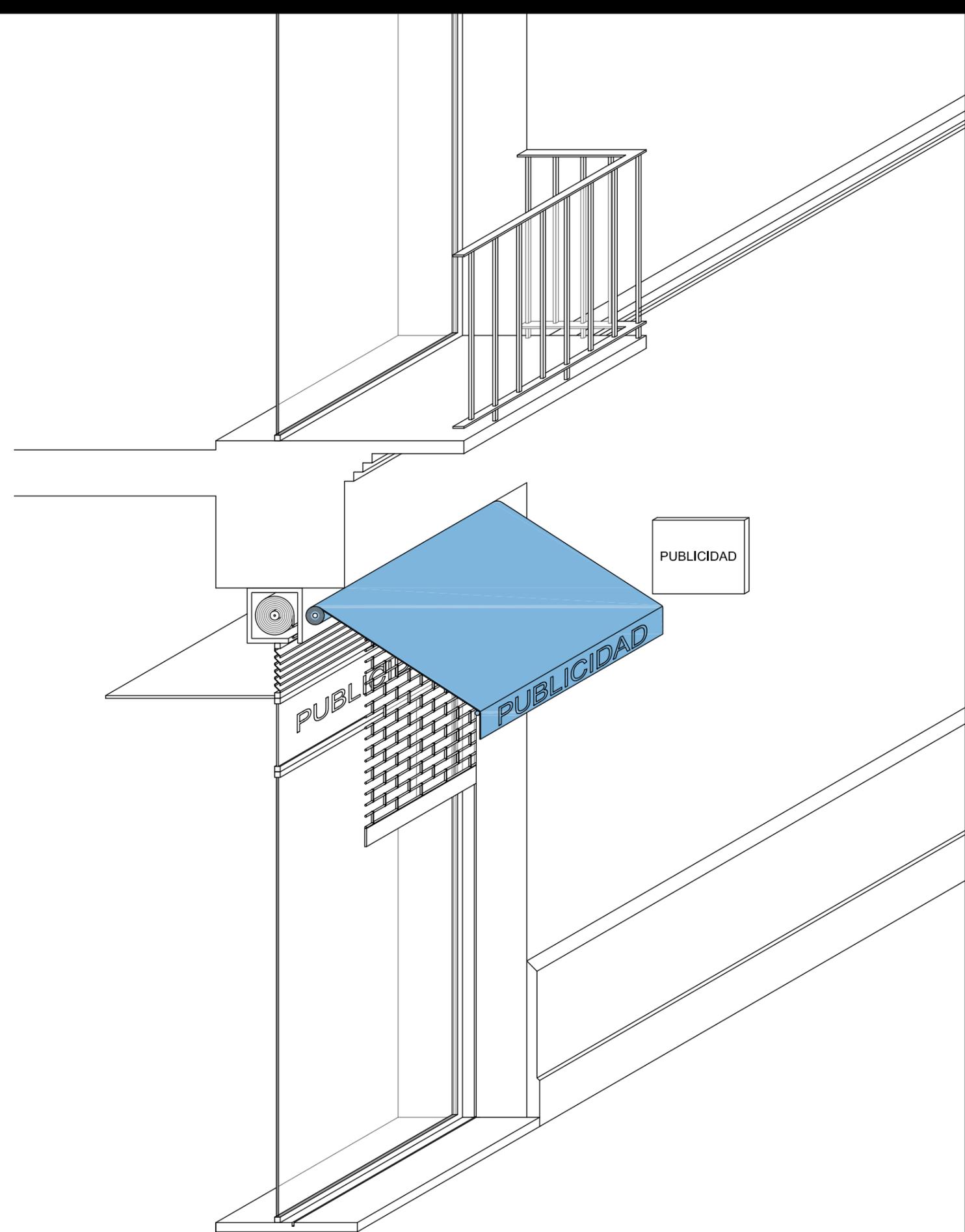


T

TOLDOS

Se trata de cubiertas regulables en su extensión, que proporcionan protección del sol o la lluvia, al hueco sobre el que se coloca y en el interior del mismo.

Fabricados generalmente en lona o tela fuerte unida a una estructura metálica que es la que permite regularlos según las necesidades para permitir más o menos paso de los rayos solares o la lluvia.



π

Toldos fachadas de locales



Toldos en locales

Los toldos en fachadas, mantendrán la homogeneidad prevista en el proceso constructivo acordada por la propiedad o comunidad de propietarios. Esta homogeneidad afecta al cromatismo, al material, las texturas y la morfología de los elementos. Estarán adosados a las aberturas de los locales y serán plegables, de lona o tejidos similares. No tendrán elementos laterales verticales.

Se ubicarán dentro de los huecos arquitectónicos, siempre en la parte superior de estos, evitando así que provoquen una división en el hueco vertical y en ningún caso ocultarán los elementos decorativos del encuadre, aunque el edificio no esté protegido.

La sujeción de los toldos a la fachada se realizará mediante el anclaje en las jambas del hueco y nunca en el paño de fachada.

Se podrá exhibir el identificador del establecimiento pintado sobre la bambalina del toldo y no sobre la lona.

La altura de las barras tensoras y otros elementos de la instalación se situarán a una altura en la que ningún punto del toldo bambalinas u otros elementos alcance menos de 2,20 m.

Su vuelo desde el plano de fachada se determinará en función de los siguientes parámetros de la calle; topología y anchura de la misma.

Calle tráfico rodado con acera

Tendrán un vuelo máximo de 1,50 metros y nunca sobrepasará la línea de la acera.

Calle peatonal con paso de tráfico rodado ocasional

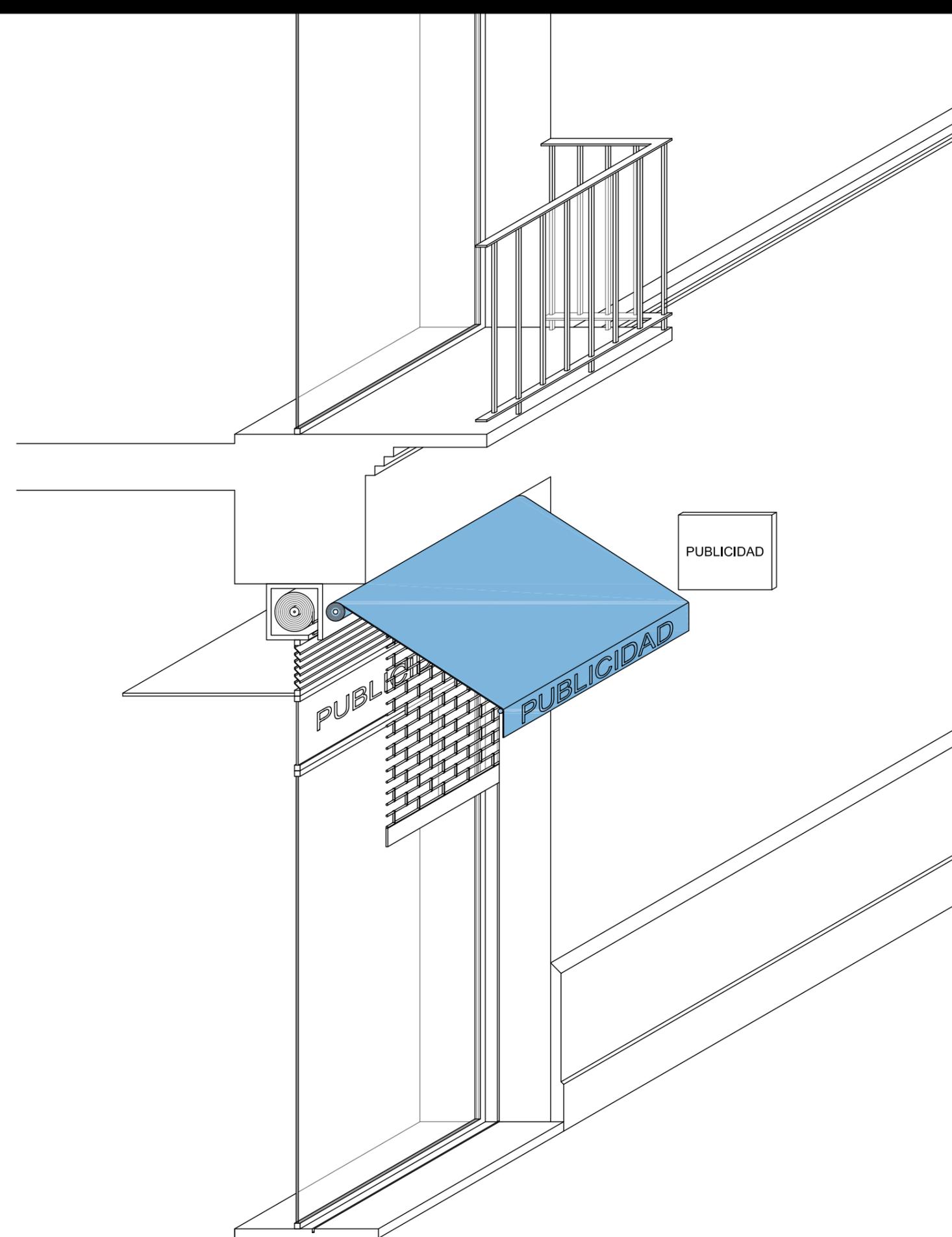
Tendrán un vuelo máximo de 2,00 metros. Se respetará, sin invadir con el vuelo del toldo, una banda central en la calle de 3,00 metros libres para el paso de vehículos.

Calle peatonal sin paso de tráfico rodado

Tendrán un vuelo máximo de 1,50 metros.

Se respetará, sin invadir con el vuelo del toldo, una banda central en la calle de 1,50 metro libre para la circulación de los peatones.

Se podrán realizar intervenciones de cubrición de la calle completa, previo acuerdo de los comerciantes afectados, sin que sirva como elemento publicitario.





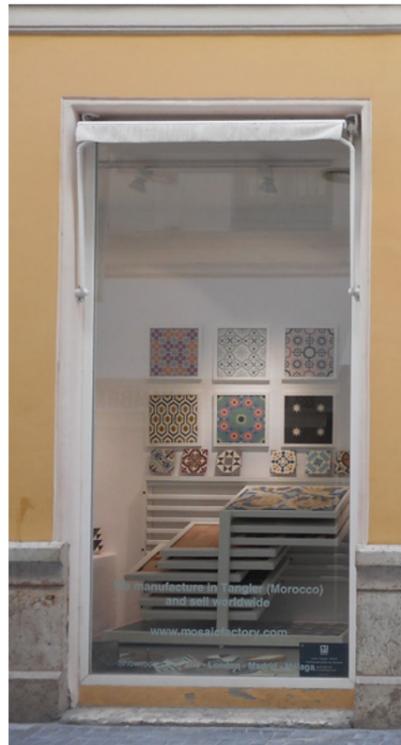
✔ Toldo dentro del hueco, ubicado en la parte superior del mismo.



✘ Toldo con capota dentro del hueco a media altura, dividiendo este en dos.



✘ Toldo dentro del hueco, ubicado a media altura, dividiendo este en dos.



✔ Toldo dentro del hueco, ubicado en la parte superior del mismo.



✘ Toldo de capota. No se permiten elementos laterales verticales.



✘ Toldo de capota dentro del hueco a media altura, dividiendo este en dos.



✓ Toldos correctamente colocados en la parte superior del hueco anclándose en la parte interior de este y no sobre el paramento, sin perjudicar elementos arquitectónicos, manteniendo cromatismos de fachada, y sin publicidad sobre la lona.



✗ Toldos mal colocados sobre el paramento de fachada, ocupando más de los huecos arquitectónico y dividiendo estos en dos.



✓ Toldo integrado dentro del hueco arquitectónico, manteniendo el cromatismo de la fachada.



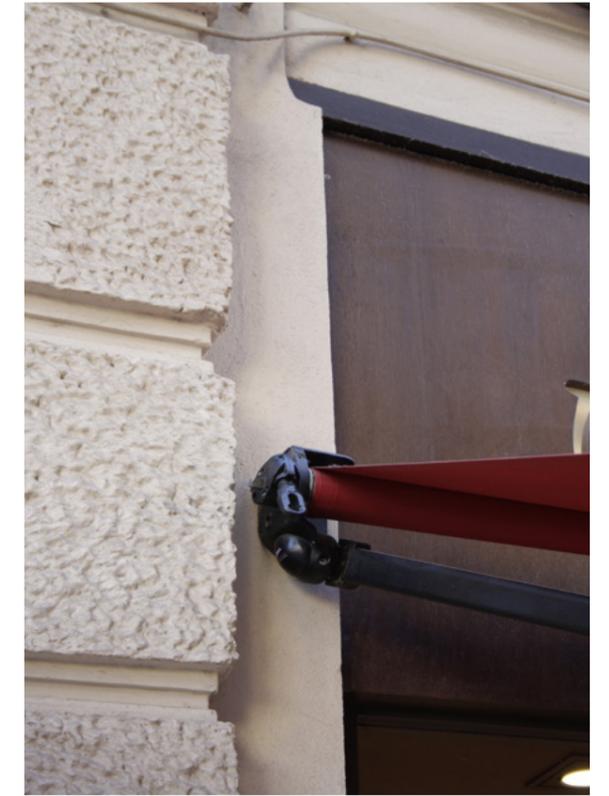
✗ Toldos mal colocados fuera de los huecos arquitectónicos, con publicidad en la lona, no mantiene cromatismo de fachada.



✓ Sistema de anclaje de toldo correcto, en las jambas dentro del hueco.



✗ Anclaje de toldo sobre paramento de fachada, no se adapta al hueco.



✗ Anclaje de toldo sobre paramento de fachada, no se adapta al hueco.



✓ Sistema de anclaje de toldo correcto, en las jambas dentro del hueco.



✗ Anclaje de toldo sobre paramento de fachada, no se adapta al hueco.



✗ Anclaje de toldo sobre pilastra de fachada, no se adapta al hueco.

Ejemplos prácticos

Recuperación de fachadas

Especería, 1

En el ejemplo que se expone a continuación se pueden apreciar cambios sustanciales sobre todo en lo que se refiere a paramentos y publicidad. Con la retirada del revestimiento y la publicidad agresiva en forma de cajones y marquesinas se recupera la lectura original de la fachada, dejando a la vista los característicos huecos esbeltos que se habían visto divididos con las transformaciones. A su vez, el paramento de sillares abujardados y el zócalo original han sido recuperados en planta baja, permitiendo comprender la fachada del edificio como una totalidad.

- 1 Zócalo y paramento recuperado
- 2 Publicidad integrada
- 3 Instalaciones adaptadas al hueco
- 4 Revestimiento añadido
- 5 División de huecos
Cajón y revestimiento
- 6 Publicidad excesiva

Antes



Actual



Compañía, 18

Aquí podemos ver cómo la transformación de una fachada puede ocultar por completo su aspecto original y romper la lectura vertical del edificio. Los mayores responsables de este encubrimiento son los toldos y el cajón que coronaban toda la planta comercial, la cual se adelantaba provocando una invasión de la vía pública. La eliminación de estos elementos trajo consigo la aparición de una viga que modificaba el comportamiento estructural de la fachada, pero que ha sido integrada en la composición, por lo que la fachada ha recuperado su concepción original.

- 1 Zócalo y paramento recuperado
- 2 Publicidad e instalaciones adaptadas al hueco
- 3 Viga estructural integrada en la composición
- 4 Diafanado inapropiado
- 5 Invasión de vía pública
Cajón y revestimiento
- 6 Toldos que ocultan la composición

Antes



Actual



Convalecientes, 1

Una fachada se tiene que entender como una totalidad y las modificaciones realizadas en los locales a veces afectan a la composición arquitectónica y rompen esa unidad. La modificación de la proporción de los huecos y la ruptura de la continuidad del paramento con la imposición de un aplacado convertían al local en una parte ajena al edificio, con una mala integración de publicidad e instalaciones. La retirada de este aplacado y el redimensionamiento de los huecos devuelven su identidad a la fachada, junto con la publicidad e instalaciones integradas sabiamente en el ámbito de los huecos.

Fotografía histórica



- 1 Zócalo y paramentos recuperados
- 2 Publicidad e instalaciones adaptadas al hueco.
- 3 Permeabilidad
- 4 Aplacado añadido
- 5 Publicidad no integrada
- 6 Proporción de huecos ajenos

Antes



Actual



Sánchez Pastor, 12

Uno de los casos más comunes en el entorno PEPRI es el de transformación de la planta comercial de un edificio por la incorporación de un revestimiento sobre la fachada original. En la mayoría de estos casos, esta fachada original se mantiene oculta tras este añadido, lo que permite un retorno sencillo al estado original. En este local, tras retirar el aplacado aparecieron elementos originales de la composición de la fachada como lo son el zócalo y los pilares de fundición que componían los huecos. El edificio recupera su historia y gana en permeabilidad y transparencia, aspectos que, sin duda, favorecen positivamente al negocio que se sitúe en ese local.

- 1 Elementos originales recuperados
Zócalo y Pilares de fundición.
- 2 Publicidad
integrada.
- 3 Permeabilidad
- 4 Aplacado añadido
- 5 Publicidad que resta
transparencia
- 6 Cierres de seguridad
opacos

Antes



Actual



Salvago, 4

De nuevo, la ruptura de la continuidad del paramento de la fachada en la planta comercial y la transformación de los huecos convierten al local en un elemento desintegrado del edificio. La presencia que toman los toldos y los cajones expositivos en fachada, lejos de atraer al cliente, crean una barrera entre el espacio público y el local. Con la retirada de todos los elementos superpuestos a la fachada y la recuperación de los huecos, paramentos y zócalos originales, la planta comercial vuelve a formar un todo con el resto del edificio, que se puede leer de nuevo de manera vertical.

Fotografía histórica



- 1 Zócalo**
Recuperado junto a paramento.
- 2 Publicidad**
adaptada al hueco
- 3 Huecos redimensionados**
- 4 Aplacado añadido**
- 5 Huecos divididos**
Aparece una entreplanta
- 6 Toldos que ocultan la composición**

Antes



Actual



Marqués de Larios, 7

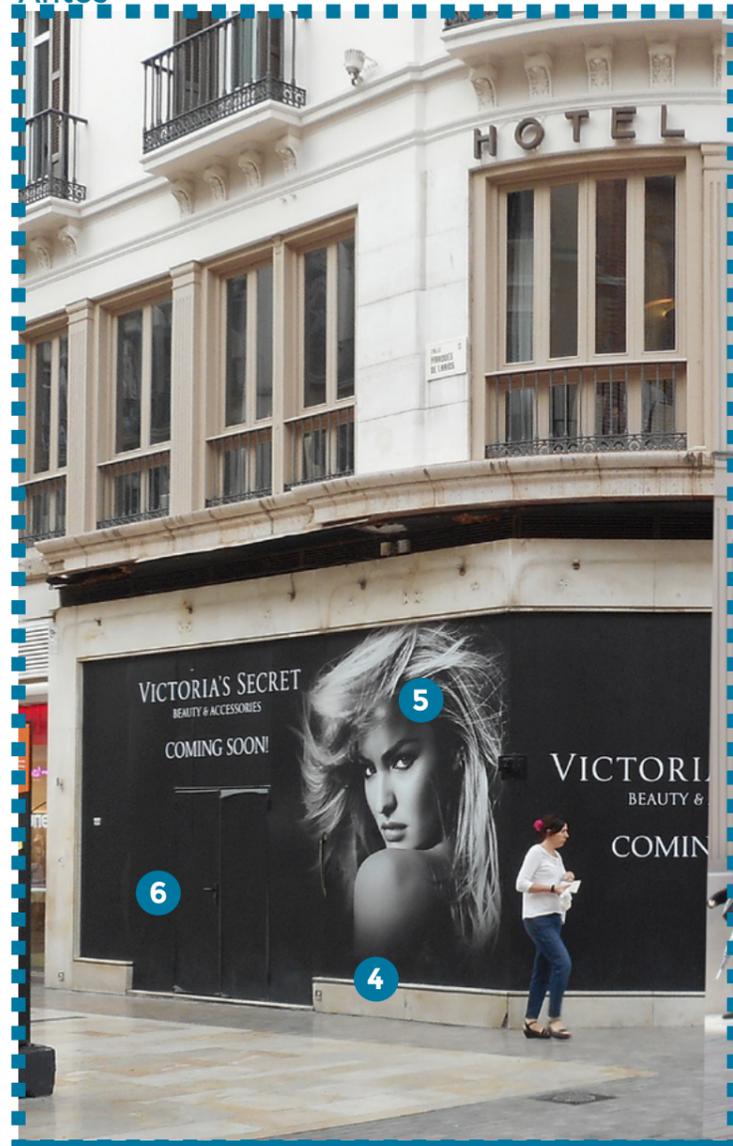
La variedad de edificaciones que componen el entramado del PEPRI Centro contempla arquitecturas históricas cuya estructura han sido modificadas de forma sustancial.

En el caso de Calle Marqués de Larios, las transformaciones anteriores realizaban intervenciones más agresivas para la arquitectura en la estructura de las edificaciones. Este es el caso de grandes diafanados para escaparates que implicaban vigas estructurales que modifican la apariencia total del edificio. El ejercicio, como puede contemplarse, parte por la integración y adecuación de estos elementos sin afectar a la dignidad arquitectónica ni a la identidad de la ciudad.

Fotografía histórica



Antes



Actual



- 1 Viga estructural integrada en la composición
- 2 Instalaciones adaptadas al hueco
- 3 Zócalo recuperado junto a pilastra.
- 4 Diafanado inapropiado
- 5 Aplacado añadido
- 6 Invasión de vía pública
Voladizo

GLOSARIO

A

ANTEPECHO

Pretil o baranda que se coloca en lugar alto para poder asomarse sin peligro de caer.

APLACADOS

Revestimiento de una pared o muro hecho con piezas o fragmentos de materiales pétreos.

ARQUETA

Una arqueta es un pequeño depósito utilizado para recibir, enlazar y distribuir canalizaciones o conductos subterráneos ; suelen estar enterradas y tienen una tapa en la parte superior para poder registrarlas y limpiar su interior de impurezas.

C

CAPIALZADO

Dicho de un arco o de un dintel: Más levantado por uno de sus frentes para formar el derrame o declive en una puerta o ventana.

CORNISAMENTO

Entablamento. Conjunto de molduras que corona un edificio o un orden de arquitectura y que ordinariamente se compone de arquitrabe, friso y cornisa.

DINTEL

Pieza horizontal superior de puertas, ventanas y otros huecos, apoyada en sus extremos sobre las jambas y destinada a soportar cargas.

D

DIAFANADO

Intervención en una fachada mediante la cual se abre un hueco de un tamaño mayor al de los huecos existentes a través de la introducción de una viga que provoca una transformación del funcionamiento estructural de las cargas del muro.

DINTEL

Pieza horizontal superior de puertas, ventanas y otros huecos, apoyada en sus extremos sobre las jambas y destinada a soportar cargas.

E

EMBEBER

Encajar, embutir o meter algo dentro de otra cosa.

ENCASTRAR

Encajar, empotrar.

H

HUECO

Abertura en un muro para servir de puerta, ventana, chimenea, etc.

I

IMPOSTA

Hilada de sillares algo voladiza, a veces con moldura, sobre la cual va sentada un arco.

J

JAMBA

Cada una de las dos piezas que, dispuestas verticalmente en los dos lados de una puerta o ventana, sostienen el dintel o el arco de ella.

M

MACIZO

Parte de una pared que está entre dos vanos.

MARQUESINA

Especie de alero o protección de cristal y metal que se coloca a la entrada de edificios públicos, palacios, etc. Se extendió a las cubiertas de andenes de estación e incluso a claraboyas. Toldo que se coloca para proteger de la lluvia en las entradas de establecimientos públicos, edificios, etc.

MÉNSULA

Elemento perfilado con diversas molduras, que sobresale de un plano vertical y sirve para recibir o sostener algo.

GLOSARIO

P

PAÑO DE FACHADA

Lienzo de pared.

PARAMENTO

Cada una de las dos caras de una pared.

PILASTRA

Fajas o cambios de plano verticales. Pueden ser de sección rectangular o poligonal, pero deben estar siempre adosadas al muro.

PLOMO

Línea vertical que determina la dirección que tiene una fachada.

R

RETRANQUEAR

Ubicar elemento arquitectónico por detrás de la línea de fachada.

T

TEJADILLO

Tejado de una sola vertiente adosado a un edificio.

TRASDOSADOS

Placas delgadas fijadas a muros rígidos y gruesos para mejorar las prestaciones (aislamiento térmico y acústico).

Guía de Intervención

en fachadas de Locales Comerciales
Entorno PEPRI CENTRO

