

## CONCURSO DE IDEAS CON INTERVENCIÓN DE JURADO PARA LA REHABILITACIÓN DE LA TORRE DE SAN MIGUEL PARA OFICINA DE TURISMO MUNICIPAL Y ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL DE SU ENTORNO

### **BASES TÉCNICAS**

- 1 UBICACIÓN
- 2 BREVE RESEÑA HISTÓRICA
- 3 PROTECCIÓN Y OBRAS PERMITIDAS
- 4 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN
- 5 PROGRAMA DE NECESIDADES
- 6 PRESUPUESTO DE CONTRATA
- 7 PLANIMETRÍA
- 8 DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

#### **1\_ UBICACIÓN**



Ubicada al sureste de la Bahía de Almería, cerca del núcleo de población de San Miguel de Cabo de Gata en la franja de terreno entre la carretera ALP-822 que conduce al Faro y el Mar mediterráneo.



Se encuentra a unos 60 m del mar y a 45 m de la carretera. El acceso rodado a su entorno se hace desde la carretera ALP-822 a través de un camino de tierra también utilizado como aparcamiento.

## 2\_ BREVE RESEÑA HISTÓRICA <sup>1</sup>

Torre defensiva construida en 1756 reinando Fernando VI para proteger el fondeadero situado ante la misma, el poblado de La Almadraba de Monteleiva y sus salinas, bajo la dirección de obra del ingeniero Tomás Warluzel d'Hostel. Sustituye el anterior torreón destruido y consta de dos plantas más la azotea y se accede al segundo piso por unas escaleras con puente.

En informe de 1771 de Carlos Masdeu se indica que se había doblado su bóveda para poder admitir su dotación artillera, levantando su parapeto, forrado su almacén de pólvora y realizado revocos.

En informe de 1830 de Mauricio Rodríguez de Berlanga describió el buen estado de la torre con figura de cono truncado con 44 varas de perímetro inferior, con dos estancias, el entresuelo o almacén y el piso donde se halla la puerta de la torre accesible con escalera de mampostería separada y acceso por puente levadizo.

Después de la Guerra de la Independencia la torre es desarticulada.

En 1941 pasó a ser la casa-cuartel de la Guardia Civil.

En los años 80 se construyó una pequeña muralla con torretas en las esquinas.

## 3\_ PROTECCIÓN Y OBRAS PERMITIDAS

Le es de aplicación la Declaración Genérica del Decreto de 22 de abril de 1949 sobre Protección de los Castillos Españoles, la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía y la Ley 16/1985 sobre el Patrimonio Histórico Español.

Inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con régimen de protección *B.I.C.* y tipología jurídica de *monumento*.

<sup>1</sup> Gil Albarracín, Antonio [2004] Documentos sobre la defensa de la costa del Reino de Granada [1497 1857] Ed. Griselda Bonet Girabet. Almería – Barcelona.

Protegido con grado de protección 2 *Protección Global* dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Almería [PGOU'98].

### **Sección Quinta: Protección Global.**

#### **Artículo 9.45.- Definición y Ámbito de aplicación.**

1. El nivel de Protección Global es el asignado a los edificios cuya conservación debe garantizarse de forma global al conservar en su integridad todos los elementos característicos y significativos que son representativos de las diversas tipologías arquitectónicas del Patrimonio Arquitectónico de Almería.
2. Los edificios comprendidos en este Nivel son los identificados con el número 2 en el Plano de Catalogación del Área Central y en el Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes.

#### **Artículo 9.46.- Condiciones particulares de la edificación.**

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado y, además, las obras de reforma menor y parcial, que se relacionan en el Título Sexto de estas Normas.
2. Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.
3. En todo caso deberán mantenerse todos los elementos arquitectónicos que definan las características tipomorfológicas.
4. Se prohíben todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar excepto las placas con las características y dimensiones especificadas en la Ordenanza de Publicidad Exterior que a tal efecto se redacte. Así mismo quedan prohibidos cualquier tipo de toldos en fachada.

#### **Artículo 6.2.- Tipos de Obras de Edificación.**

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

##### **A) Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:**

- a) Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.
- b) Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.
- c) Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.
- d) Obras de restauración: son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

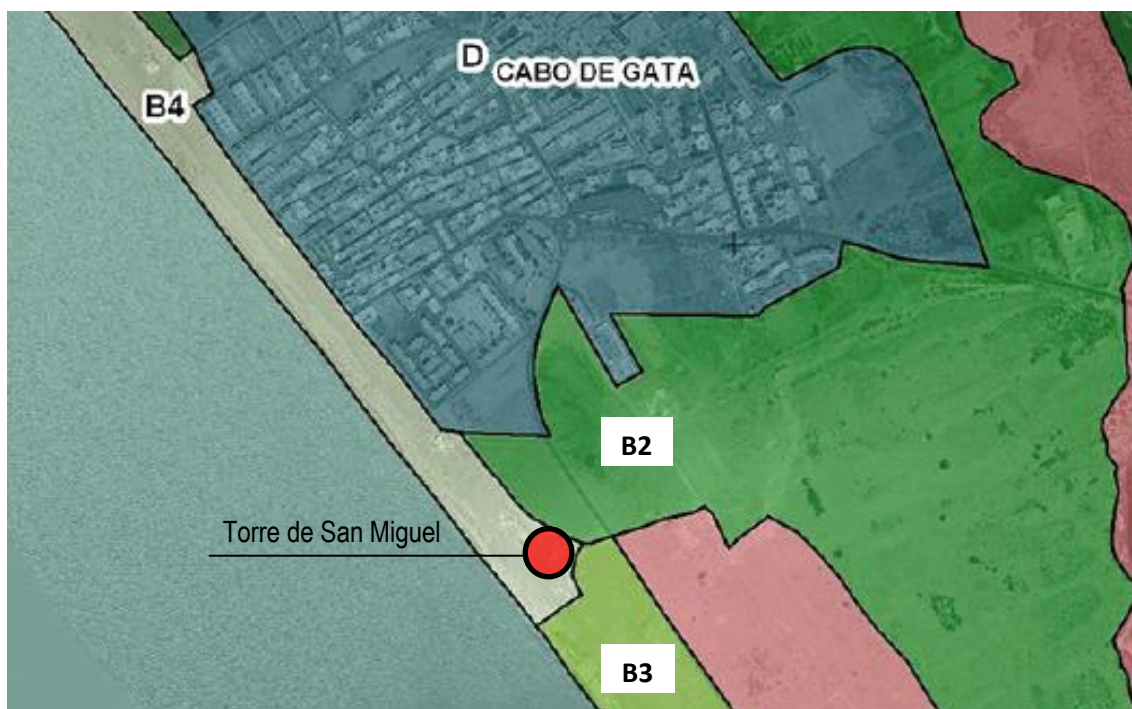
**B) Obras de reforma:** son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

- a) **Reforma menor:** Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriormente citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.
- b) **Reforma parcial:** Son obras en las que, conservándose las fachadas, cubiertas y crujías asociadas a los elementos de interés tipológicos del edificio (definidos por los espacios de acceso, patios y elementos de articulación espacial: galerías, escaleras, etc.), así como otros elementos de valor que pudiesen existir (jardines u otros espacios), permiten demoliciones que no afecten a los espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.



También le es de aplicación el Decreto 37/2008, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales [PORN] y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Cabo de Gata-Níjar en cuanto a las posibles Actuaciones en el entorno de la Torre.

Según esta normativa, las zonas exteriores al muro perimetral de la Torre donde se pretende actuar están comprendidas dentro de las áreas: Áreas Seminaturales con Usos Tradicionales (B2), Áreas Litorales de Esparcimiento (B3) y Playas Urbanas (B4). En concreto, la Torre, su vallado perimetral y gran parte del área de actuación se encuentra en zona B4 y sólo una pequeña parte del acceso entre la Torre y la carretera se encuentran en zonas B2 y B3.



*Imagen extraída del plano de zonificación del PORN del Parque Natural del Cabo de Gata- Níjar.*

Según el PORN, el intenso uso que soporta la zona B4 hace necesario una dotación de equipamientos e infraestructuras que garanticen a los usuarios la calidad de la oferta, al mismo tiempo que posibilite el mantenimiento de los recursos naturales existentes. De acuerdo con los objetivos y propuestas de ordenación para estas Zonas B4, se consideran compatibles en base a criterios ambientales, las actividades de uso público y turísticas vinculadas al uso y disfrute de la playa, los trabajos relacionados con la limpieza de playa, la conservación y regeneración de la vegetación psamófila y la instalación de infraestructuras y servicios relacionados con la actividad balnearia, entre otras.

Según lo establecido en el apartado 5 del punto 5.3.9 del PORN, en la línea de costa y áreas próximas tanto terrestres como marítimas, incluyendo las playas y acantilados en una franja de 500 m de profundidad a contar desde la línea de delimitación del dominio público marítimo terrestre:

- Queda prohibida cualquier actuación que suponga una modificación sustancial de las características de estas áreas como la apertura de nuevas vías de comunicación, las infraestructuras portuarias, los campamentos de turismo y la construcción de edificaciones para uso residencial y hotelero.

- Queda prohibida cualquier obra o instalación que genere una modificación sustancial de la dinámica litoral actual, y en consecuencia altere la morfología actual de las playas y los acantilados.
- Sólo se autorizará excepcionalmente las instalaciones de necesaria ejecución, ambientalmente no lesivas, destinadas a equipamientos públicos [técnicos, recreativos, científicos y didácticos] del Parque Natural.

#### **4\_ OBJETIVOS Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN**

##### **OBJETIVOS**

###### **1\_ Conservación del Patrimonio.**

Como primer objetivo se fija la conservación y restauración del bien protegido proponiendo para ello que se planteen las intervenciones necesarias de mejora en revestimientos, siempre con criterios respetuosos teniendo en cuenta tanto su composición arquitectónica como la constructiva, dentro de los límites legales establecidos por el PGOU'98 de Almería, Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía y Ley 16/1985 sobre el Patrimonio Histórico Español.

###### **2\_ Puesta en Valor.**

Una vez asegura la correcta conservación del inmueble, es necesario ponerlo en valor para que su concepto patrimonial pase a ser entendido, además de como bien cultural, como bien social capaz de albergar usos que incidan en la vida cotidiana del entorno en el que se ubica. De esta manera se propone recuperar esta edificación considerando su entorno natural de gran valor natural, paisajístico y turístico albergando en su interior un punto de información turístico del Parque Natural del Cabo de Gata-Níjar.

###### **3\_ Acondicionamiento ambiental del entorno.**

Alrededor de la torre existen espacios de circulación de tráfico rodado y aparcamientos que han surgido de manera natural y poco ordenada para dar solución a necesidades reales de comunicación y movilidad. Es necesario proponer una ordenación mínima de estos espacios, respetando las directrices del PORN del Parque Natural Cabo de Gata-Níjar, considerando la necesidad de existencia de acceso rodado, aparcamientos y punto de encuentro de las empresas de turismo activo con sus usuarios.

##### **CRITERIOS DE INTERVENCIÓN**

Como criterio de intervención básico se fija el actuar con el máximo respeto hacia el bien protegido y el entorno. Por ello:

###### **Respecto la Torre de San Miguel**

1. En aquellas zonas donde se hayan perdido elementos compositivos [matacanes] o en las que, por motivo de labores de conservación necesaria haya que eliminar parte de éstos [pretils de cubierta], se aceptará su recomposición con elementos neutros que representen el mínimo necesario para integrarlos, asegurando las condiciones de conservación y usando materiales compatibles que permitan ser diferenciados de los originales sin romper la composición original. Estas actuaciones deben limitarse al mínimo posible dándoles un carácter de desnuda simplicidad y correspondencia con el esquema constructivo evitándose la reproducción de expresiones geométricas decorativas.

2. Las adaptaciones necesarias no efectuarán alteraciones esenciales en el edificio respetando su composición original. Con el fin de limpiar la rotunda y sencilla imagen de la Torre, se plantea la recomendación de eliminar el volumen de acceso a cubierta por uno que queda oculto tras la altura del pretil de cubierta.
3. No se plantea la disposición de un ascensor o de rampas de acceso a los niveles superiores.
4. Se recomienda la puesta en valor de las bóvedas de ladrillo en ambas plantas.

### **Respecto la escalera y pasarela**

Las escaleras existentes responden a un diseño derivado de su uso defensivo. Por ello cuentan con unas tabicas de gran dimensión, son estrechas y sin protecciones laterales. Justo antes de su contacto con la Torre, nos encontramos con una pasarela que originalmente fue un elemento levadizo de madera que, en caso de ataque, se abatía quedando embutido en el hueco de la puerta de planta alta de la Torre dejando la escalera como un elemento aislado.

Actualmente tanto las escaleras como la pasarela han sufrido reparaciones de baja calidad con materiales contemporáneos. Solo se conserva original parte de la estructura de la escalera y algunos peldaños de piedra tallada.

Se deja a criterio de los licitadores actuar restaurando el volumen de la escalera actual manteniendo su configuración de peldaños que recuerda el uso defensivo original con tabicas de gran dimensión o proponer otras actuaciones que suavicen y faciliten el acceso a planta primera. En caso de mantenerse la escalera, se define como necesario sustituir la pasarela actual, en mal estado de conservación, por un elemento más liviano y accesorio que recuerde su planteamiento original. Siempre hay que o los medios de protección adecuados.

### **Respecto el muro perimetral existente y el patio**

El estado de conservación del muro es muy deficiente y su calidad constructiva básica estando ejecutado en su integridad por una fábrica de bloques de hormigón tomada con mortero de cemento. Será decisión de los licitadores el consolidarlo, sustituirlo o suprimirlo teniendo en cuenta factores históricos y arquitectónicos.

### **Respecto a los nuevos volúmenes construidos**

Se entiende necesaria la creación de nuevos espacios o volúmenes para dar solución a equipamientos derivados de su nuevo uso como pueden ser aseos, pequeños almacenes o espacios de instalaciones. Estos se diseñaran de manera que no entren en competencia visual con la Torre.

### **Respecto el entorno**

Las actuaciones propuestas deben ir encaminadas al acondicionamiento ambiental del entorno mejorando la ordenación y delimitación de los espacios de circulación, aparcamiento o punto de encuentro.

Para ello se acotarán los bordes de las zonas de vegetación de rivera marítima existentes con vallado de madera de baja altura similares a los existentes delimitando los accesos peatonales hacia la playa desde la carretera más hacia el este de la Torre.

Una vez delimitada el área de actuación, se propondrá en su interior la ordenación de la circulación rodada y peatonal y las zonas de aparcamiento con actuaciones blandas y con mínimo impacto paisajístico.

El proyecto deberá perseguir como fin último la no artificialización y pérdida las características propias del espacio en el que se realiza la rehabilitación de la edificación, por lo que no sólo debe contemplar los detalles del proyecto presentado, sino que deberá documentar el proyecto al que quedaría el nuevo uso asociado, para lo que se deberán tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Las características constructivas empleadas en la rehabilitación serán las adecuadas para conseguir la máxima integración paisajística, debiendo guardar armonía con la arquitectura de la zona.
- La instalación de equipamientos [aparcamiento, vallados, señalización, abastecimientos, red eléctrica...] deberán buscar las posiciones más idóneas para evitar el impacto paisajístico, minimizando su percepción visual desde el eje de observación de la carretera colindante.
- Se debe de contemplar de forma específica el tratamiento de vertidos, las medidas necesarias que garanticen las necesidades de abastecimiento y saneamiento, así como la evacuación de residuos hasta el punto de recogida más cercano y las soluciones consideradas necesarias para asegurar la ausencia de impacto negativo sobre los recursos naturales.
- Los tendidos de energía eléctrica y telefonía, en el caso de ser viables, deberán ser soterrados y trazados paralelamente a los accesos existentes. En este mismo sentido deberá garantizar la disponibilidad de agua en calidad y cantidad suficiente, así como disponer de los sistemas de evacuación y depuración de aguas residuales, incluyendo la reutilización de las mismas, para las acciones de mantenimiento de jardinería del equipamiento.
- El acondicionamiento paisajístico en el entorno de la edificación [zonas ajardinadas, iluminación exterior, aparcamiento...] deberá evitar procesos de contaminación lumínica según lo establecido en el normativa específica [Decreto 357/2010] y eliminar el uso de especies exóticas de carácter invasor o de alto requerimiento hídrico que podrían conllevar la desnaturalización de los espacios y ecosistemas semiáridos y litorales propios de esta zona.

## 5\_ PROGRAMA DE NECESIDADES

Interior de la Torre_	Planta Baja_	Oficina de turismo del Parque Natural.
	Planta Alta_	No se especifica un uso concreto debiendo restaurarse sus revestimientos y equipándolo con iluminación y tomas de electricidad, dejando diáfano su espacio.
	Cubierta_	Mirador de la Bahía de Almería.

Exterior de la Torre_	Patio intramuros_ Espacios de servicio de la actividad principal como aseos, almacenes, cuartos de instalaciones. Espacio colectivo de espera, descanso, exposición, divulgación, contemplación...
	Extramuros_ Aparcamientos ligados a la oficina de turismo y al punto de encuentro de empresas de turismo activo.

El proyecto presentado se encuadra dentro de las directrices prioritarias en lo que respecta al uso público y la educación ambiental: *“dotar de equipamientos de uso público al Parque Natural de manera que queden cubiertas las necesidades de información e interpretación de los valores naturales y culturales, de forma homogénea en todo el espacio natural, aplicando las medidas adecuadas para que se posibilite la interacción entre el visitante y las entidades involucradas en su gestión y contribuya a la formación de una adecuada conciencia ciudadana sensibilizada con los valores patrimoniales naturales y culturales, todo ello como motor de dinamización socioeconómica en la zona desde la perspectiva del desarrollo sostenible”*.

## 6\_ PRESUPUESTO DE CONTRATA

Presupuesto de Ejecución Material	312.521,70 €
Gastos Generales [13%]	40.627,82 €
Beneficio industrial [6%]	18.751,30 €
Presupuesto General	371.900,83 €
IVA [21 %]	78.099,17 €
<b>Presupuesto de Contrata</b>	<b>450.000,00 €</b>

En Almería, a 21 de diciembre de 2017

Fdo.: José Eulogio Díaz Torres  
Decano Colegio Oficial de Arquitectos de Almería

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA  
Martínez Campos 33  
04001 Almería  
Q-0400091 E



## 7\_ PLANIMETRÍA

A descargar de la web\_ [www.coaalmeria.com](http://www.coaalmeria.com)

## 8\_ DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

A descargar de la web\_ [www.coaalmeria.com](http://www.coaalmeria.com)