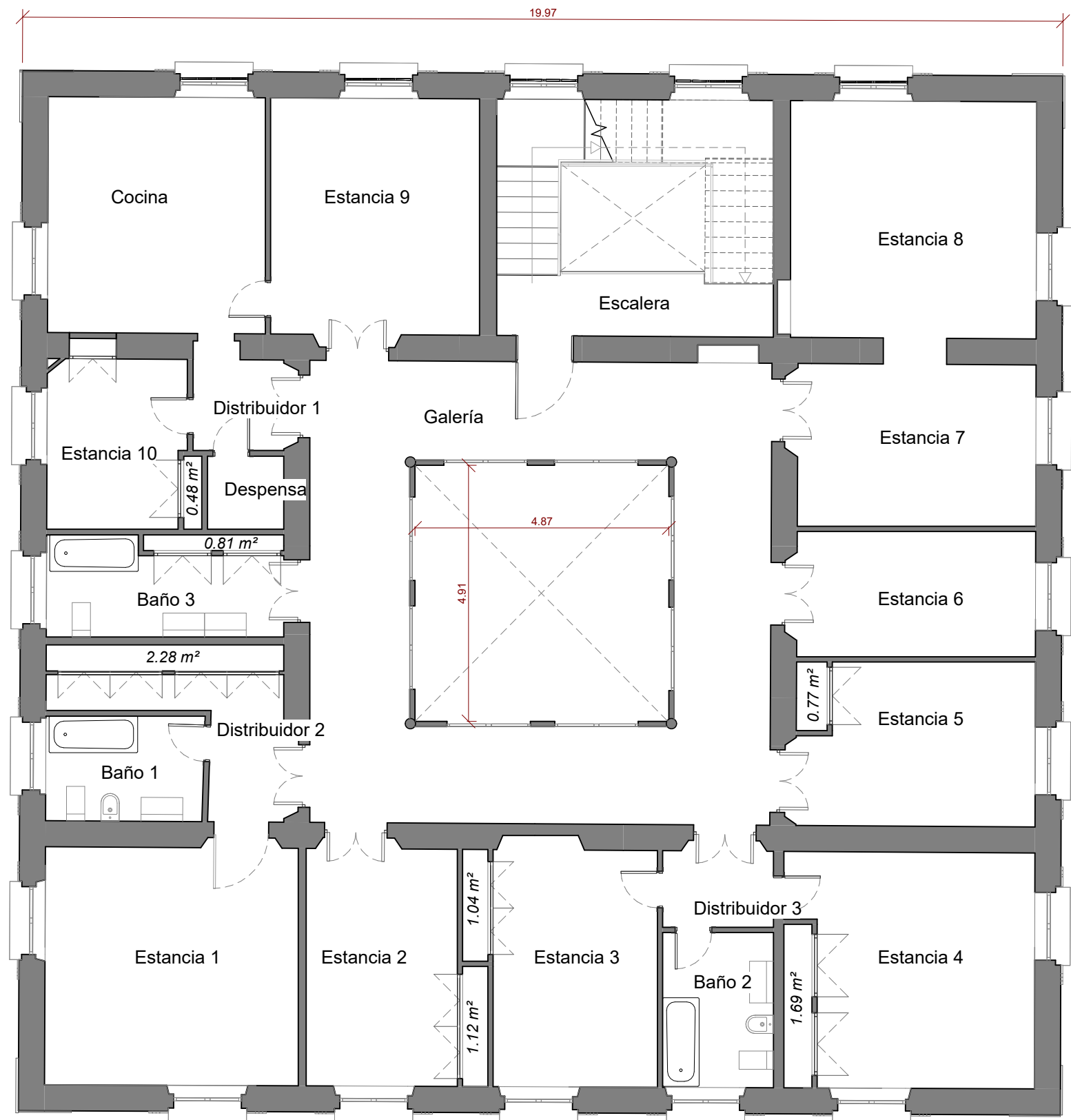




COP - 08 E. ACT. - CASA NORTE - Planta Segunda
1 : 100



ACTUACIONES PREVIAS

- Desinsectación y desratización de plagas.
- Limpieza, desinfección y adecuación general de los espacios interiores, con retirada de escombros, mobiliario, restos orgánicos, elementos inservibles y restos de materiales obsoletos.
- Anulación de acometidas de electricidad, fontanería y otras posibles previa información y solicitud pertinente a cada una de las empresas suministradoras.
- Retirada de instalaciones fijas como encimeras de cocina y aparatos sanitarios de los aseos a intervenir.

ACTUACIONES EN INTERIORES

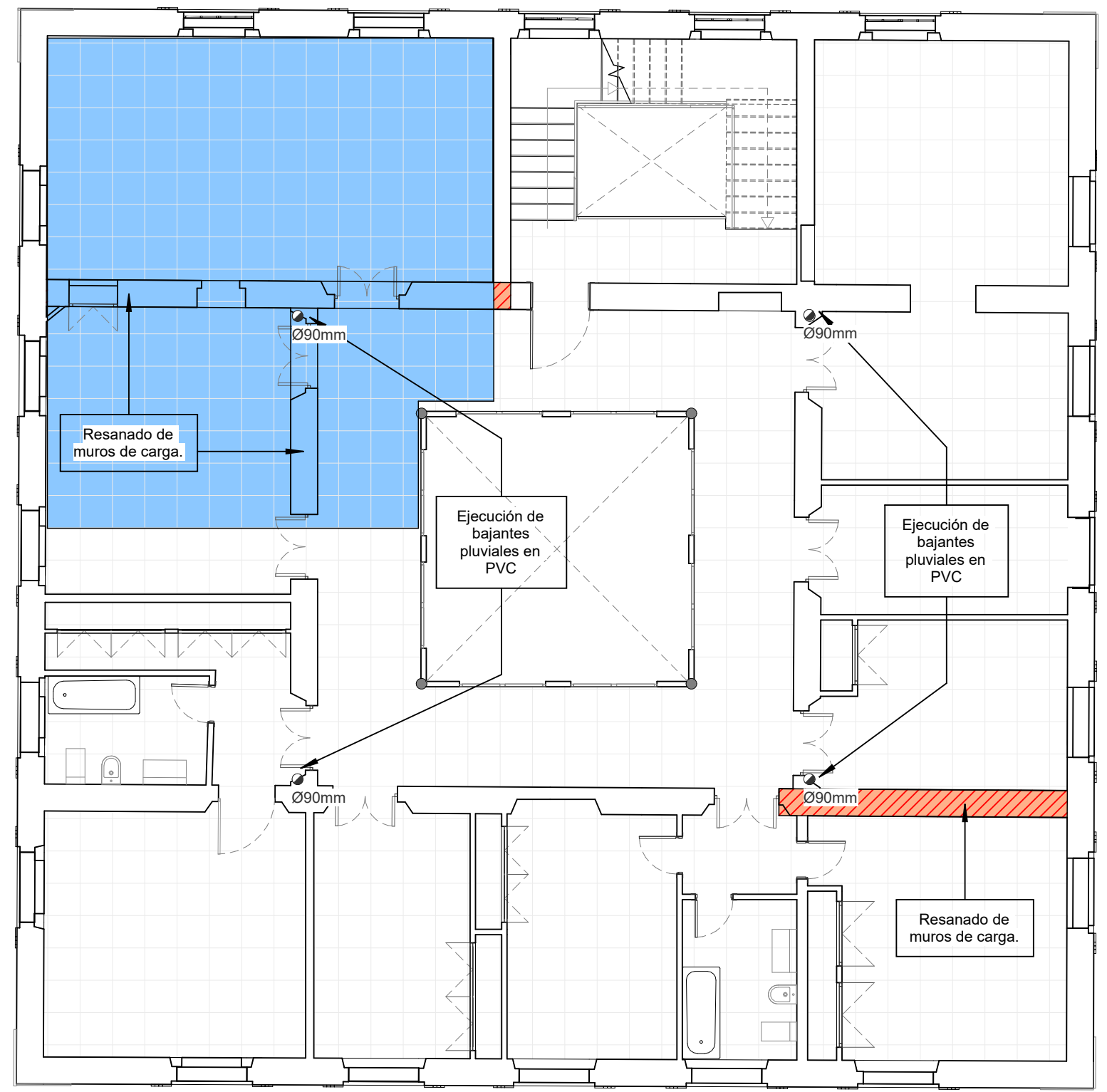
- Demolición de falsos techos tanto los que se encuentran en mal estado y en peligro de desprendimiento como los que se localizan en las estancias donde se van a demoler los forjados, en la planta segunda por completo, ya que el forjado de cubierta se va a demoler en su totalidad.
- Reparación de revestimientos deteriorados por humedades por filtración a través de la cubierta o huecos de ventana.
- Reparación, saneado y recuperación de los paramentos verticales portantes en mal estado.
- Demolición integral de la tabiquería que se encuentra sobre las estancias donde se han demolido los forjados y demolición parcial de la parte superior de las mismas en las estancias en toda la planta segunda, para permitir la ejecución del forjado de planta cubierta.

ACTUACIONES ESTRUCTURALES EN FORJADOS

- Sustitución parcial del forjado de segunda planta en zonas afectadas:
- Demolición de paños deteriorados por filtraciones continuadas desde la cubierta.
- Reconstrucción del forjado con la misma tipología ya descrita para el forjado de cubierta, asegurando la compatibilidad con el resto de la estructura.

ACTUACIONES EN INSTALACIONES EXISTENTES Y DE NUEVA EJECUCIÓN

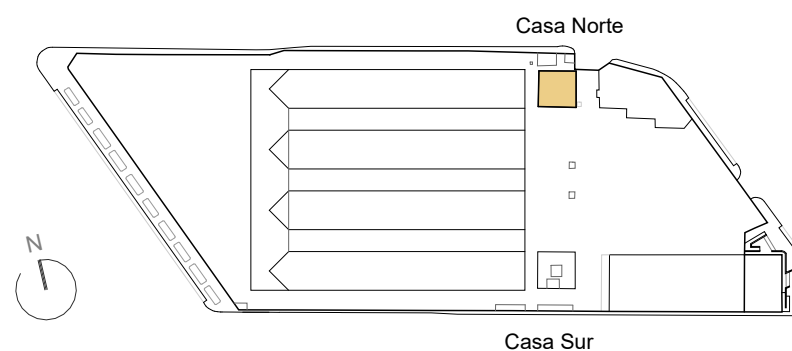
- Retirada de materiales de fibrocemento con presencia de amianto en la instalación de saneamiento, exactamente en las bajantes de pluviales interiores.
- Ejecución de la nueva red vertical de aguas pluviales en sustitución del sistema existente de bajantes de fibrocemento.
- Ejecución de nueva red colgada horizontal de saneamiento de recogida de aguas pluviales como consecuencia de la sustitución de la cubierta.
- Retirada de las instalaciones eléctricas colgadas, exclusivamente en las estancias donde se han demolido los falsos techos.



COP - 08 E. REF. - CASA NORTE - Planta Segunda
1 : 100



- TAPIADO DE HUECOS DE FACHADA
- ELIMINACIÓN DE REVESTIMIENTO DE MORTERO DE CEMENTO Y POSTERIOR ENFOSCADO CON MORTERO DE CAL
- FACHADA Y MUROS A RESANAR
- FORJADOS NUEVA EJECUCIÓN
- FORJADOS NUEVA EJECUCIÓN + CUBIERTA
- NUEVA EJECUCIÓN CUBIERTA



Junta de Andalucía
Consejería de Justicia,
Administración Local
y Función Pública.

EXPEDIENTE:
8
FECHA:
DICIEMBRE 2025

PROYECTO: **PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN PARA LA CONSOLIDACIÓN DE CASAS NORTE Y SUR EN RECINTO DE ANTIGUOS DEPÓSITOS DE TABACALERA COMO PARTE DE LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DE CÁDIZ.**

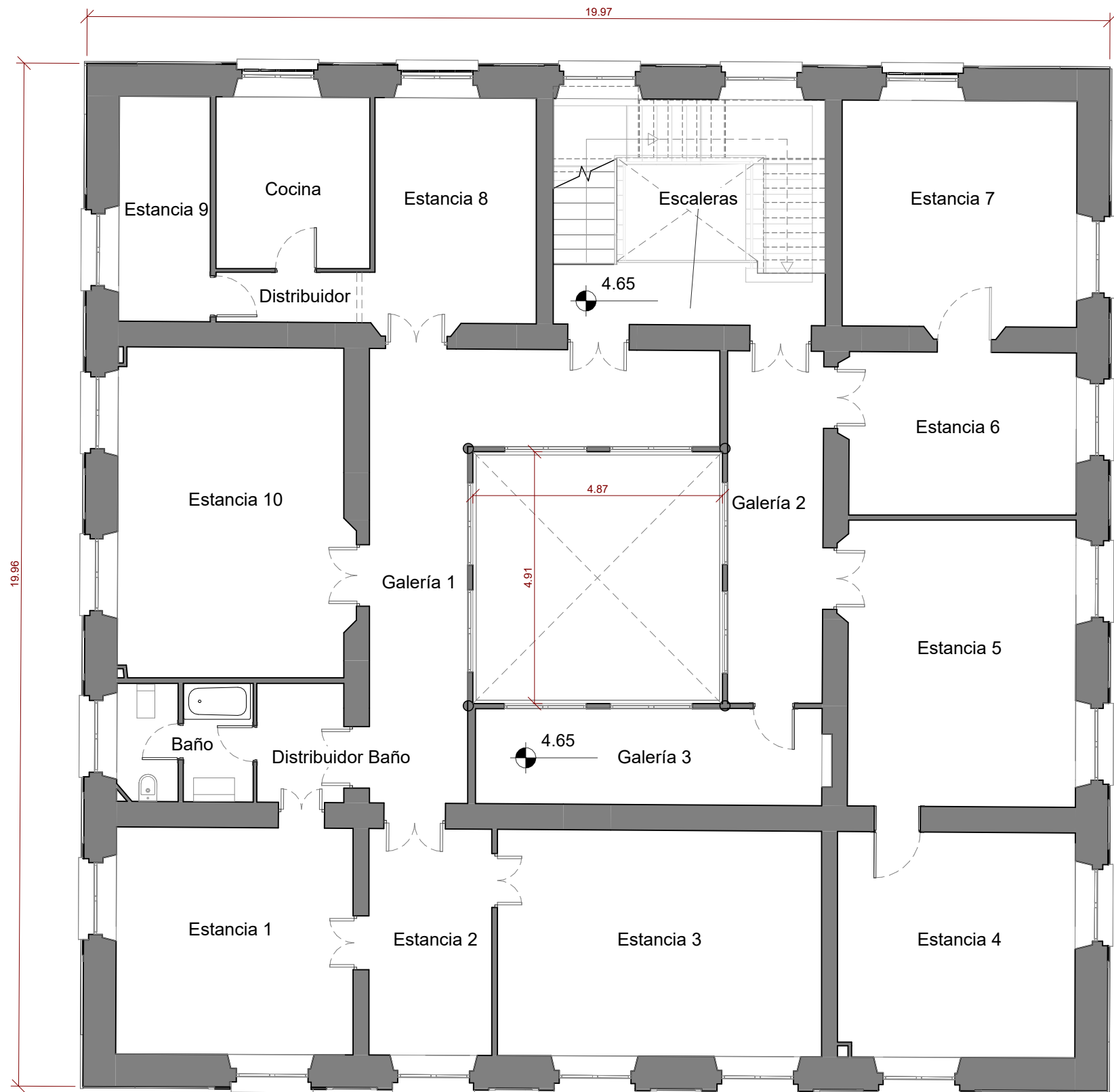
SITUACIÓN: **Avenida Marconi S/N, Cádiz (Cádiz).**

TÍTULO DEL PLANO: **COMISIÓN MUNICIPAL DE PATRIMONIO. ESTADO ACTUAL Y REFORMADO. CASA NORTE. PLANTA SEGUNDA**

AUTORES PROYECTO POR TRAGSATEC
ARQUITECTOS: **FÁTIMA CABRERA ARANCE · ELISA RODRÍGUEZ SOLA**

ESCALA: **Nº DE PLANO:**

Como se indica **COP - 08**



COP - 09 E. ACT. - CASA NORTE -Planta Primera
1 : 100



ACTUACIONES PREVIAS

- Desinsectación y desratización de plagas.
- Limpieza, desinfección y adecuación general de los espacios interiores, con retirada de escombros, mobiliario, restos orgánicos, elementos inservibles y restos de materiales obsoletos.
- Anulación de acometidas de electricidad, fontanería y otras posibles previa información y solicitud pertinente a cada una de las empresas suministradoras.
- Retirada de instalaciones fijas como encimeras de cocina y aparatos sanitarios de los aseos a intervenir.

ACTUACIONES EN INTERIORES

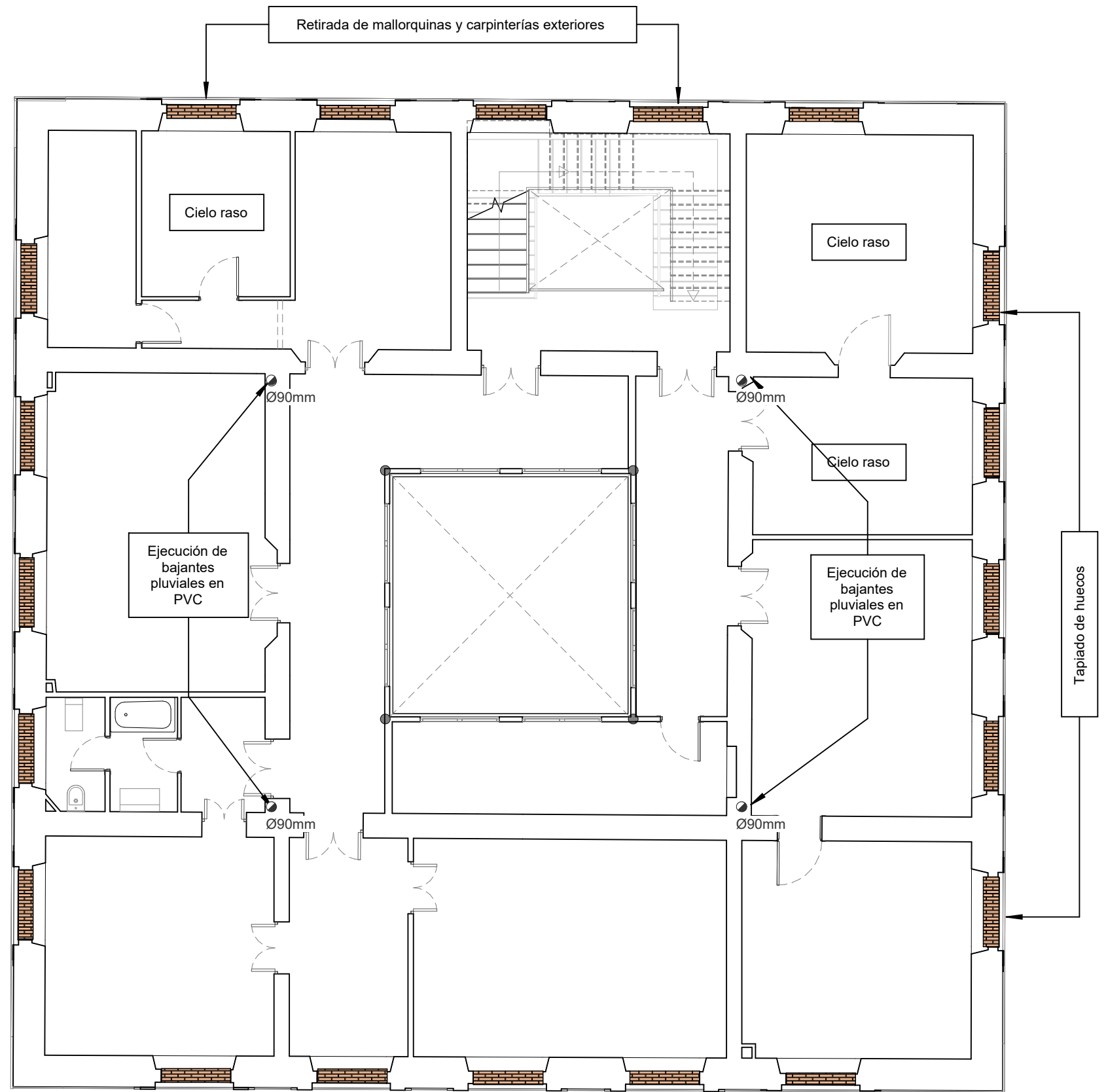
- Demolición de falsos techos tanto los que se encuentran en mal estado y en peligro de desprendimiento como los que se localizan en las estancias donde se van a demoler los forjados, en la planta segunda por completo, ya que el forjado de cubierta se va a demoler en su totalidad.
- Reparación de revestimientos deteriorados por humedades por filtración a través de la cubierta o huecos de ventana.
- Reparación, saneado y recuperación de los paramentos verticales portantes en mal estado.
- Demolición integral de la tabiquería que se encuentra sobre las estancias donde se han demolido los forjados y demolición parcial de la parte superior de las mismas en las estancias en toda la planta segunda, para permitir la ejecución del forjado de planta cubierta.

ACTUACIONES ESTRUCTURALES EN FORJADOS

- Sustitución parcial del forjado de segunda planta en zonas afectadas:
- Demolición de paños deteriorados por filtraciones continuadas desde la cubierta.
- Reconstrucción del forjado con la misma tipología ya descrita para el forjado de cubierta, asegurando la compatibilidad con el resto de la estructura.

ACTUACIONES EN INSTALACIONES EXISTENTES Y DE NUEVA EJECUCIÓN

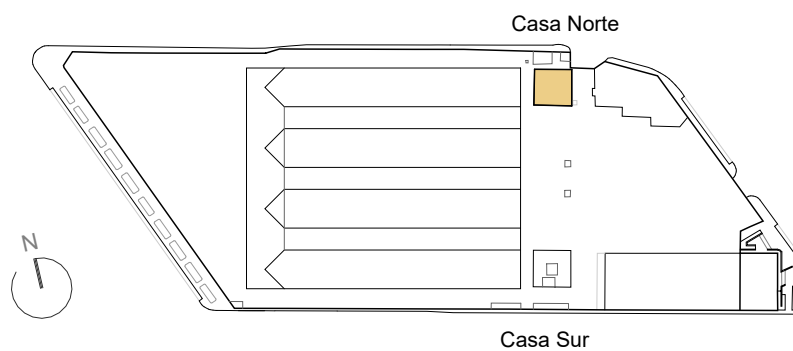
- Retirada de materiales de fibrocemento con presencia de amianto en la instalación de saneamiento, exactamente en las bajantes de pluviales interiores.
- Ejecución de la nueva red vertical de aguas pluviales en sustitución del sistema existente de bajantes de fibrocemento.
- Ejecución de nueva red colgada horizontal de saneamiento de recogida de aguas pluviales como consecuencia de la sustitución de la cubierta.
- Retirada de las instalaciones eléctricas colgadas, exclusivamente en las estancias donde se han demolido los falsos techos.



COP - 09 E. REF. - CASA NORTE - Planta Primera
1 : 100



- TAPIADO DE HUECOS DE FACHADA
- ELIMINACIÓN DE REVESTIMIENTO DE MORTERO DE CEMENTO Y POSTERIOR ENFOSCADO CON MORTERO DE CAL.
- FACHADA Y MUROS A RESANAR
- FORJADOS NUEVA EJECUCIÓN
- FORJADOS NUEVA EJECUCIÓN + CUBIERTA
- NUEVA EJECUCIÓN CUBIERTA



Junta de Andalucía
Consejería de Justicia,
Administración Local
y Función Pública.

EXPEDIENTE:
9
FECHA:
DICIEMBRE 2025

PROYECTO: **PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN PARA LA CONSOLIDACIÓN DE CASAS NORTE Y SUR EN RECINTO DE ANTIGUOS DEPÓSITOS DE TABACALERA COMO PARTE DE LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DE CÁDIZ.**

SITUACIÓN : **Avenida Marconi S/N, Cádiz (Cádiz).**

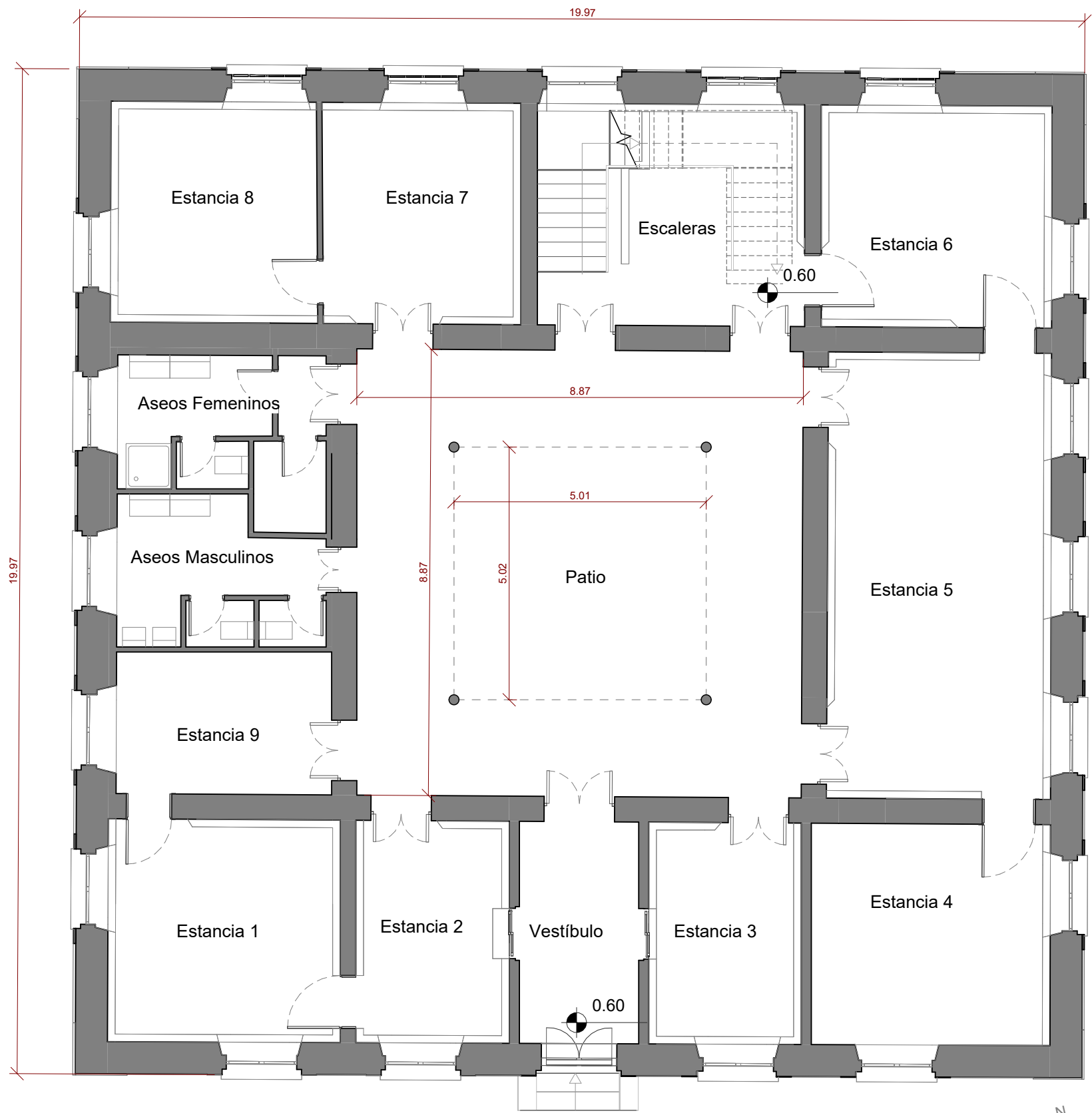
TÍTULO DEL PLANO : **COMISIÓN MUNICIPAL DE PATRIMONIO. ESTADO ACTUAL Y REFORMADO. CASA NORTE. PLANTA PRIMERA**

AUTORES PROYECTO POR TRAGSATEC
ARQUITECTOS :

FÁTIMA CABRERA ARANCE · ELISA RODRÍGUEZ SOLA

ESCALA : **Nº DE PLANO :**

Como se indica **COP - 09**



COP - 10
E. ACT. - CASA NORTE -Planta Baja
1 : 100

ACTUACIONES PREVIAS

- Desinsectación y desratización de plagas.
- Limpieza, desinfección y adecuación general de los espacios interiores, con retirada de escombros, mobiliario, restos orgánicos, elementos inservibles y restos de materiales obsoletos.
- Anulación de acometidas de electricidad, fontanería y otras posibles previa información y solicitud pertinente a cada una de las empresas suministradoras.
- Retirada de instalaciones fijas como encimeras de cocina y aparatos sanitarios de los aseos a intervenir.

ACTUACIONES EN INTERIORES

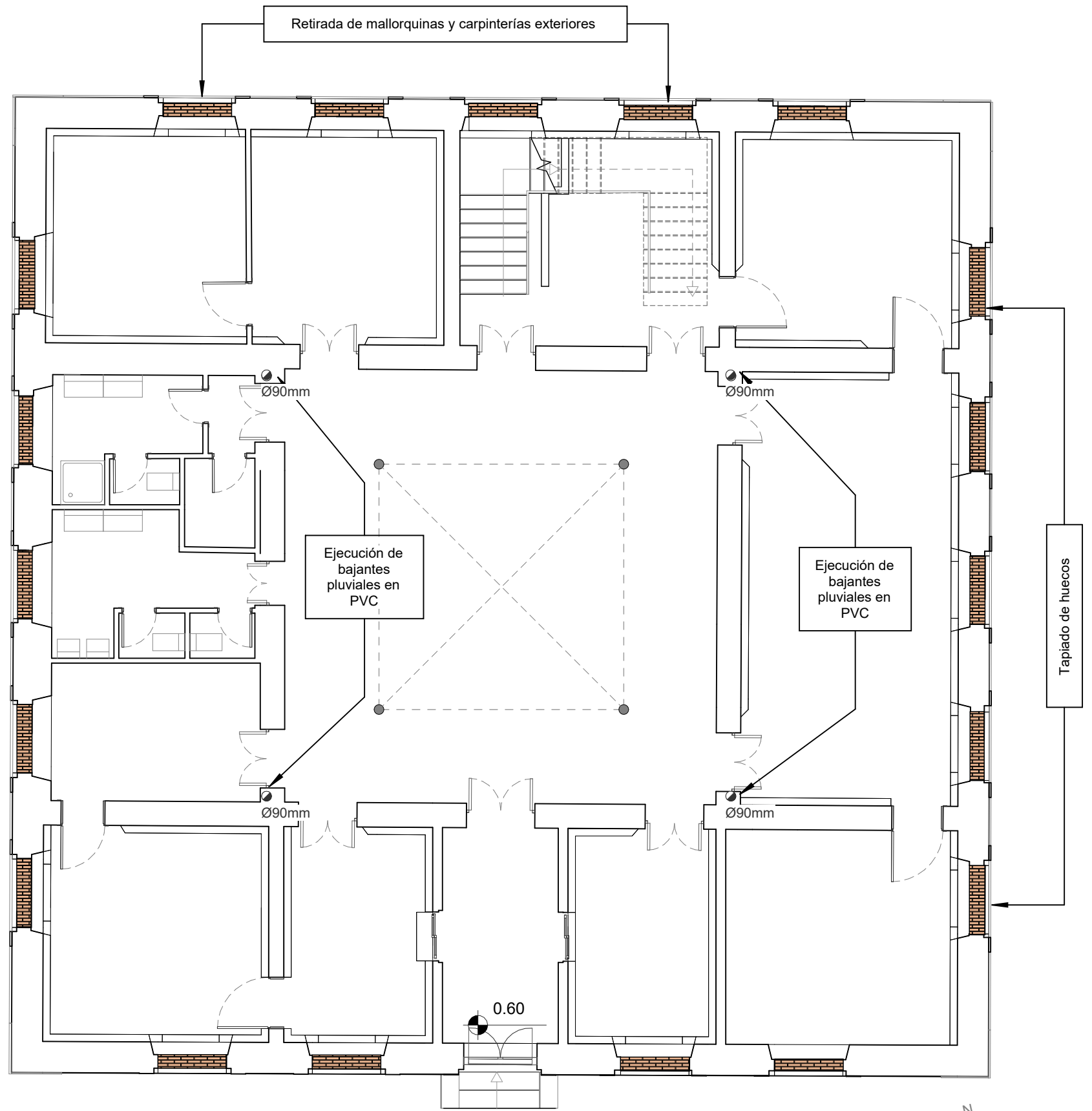
- Demolición de falsos techos tanto los que se encuentran en mal estado y en peligro de desprendimiento como los que se localizan en las estancias donde se van a demoler los forjados, en la planta segunda por completo, ya que el forjado de cubierta se va a demoler en su totalidad.
- Reparación de revestimientos deteriorados por humedades por filtración a través de la cubierta o huecos de ventana.
- Reparación, saneado y recuperación de los paramentos verticales portantes en mal estado.
- Demolición integral de la tabiquería que se encuentra sobre las estancias donde se han demolido los forjados y demolición parcial de la parte superior de las mismas en las estancias en toda la planta segunda, para permitir la ejecución del forjado de planta cubierta.

ACTUACIONES ESTRUCTURALES EN FORJADOS

- Sustitución parcial del forjado de segunda planta en zonas afectadas:
- Demolición de paños deteriorados por filtraciones continuadas desde la cubierta.
 - Reconstrucción del forjado con la misma tipología ya descrita para el forjado de cubierta, asegurando la compatibilidad con el resto de la estructura.

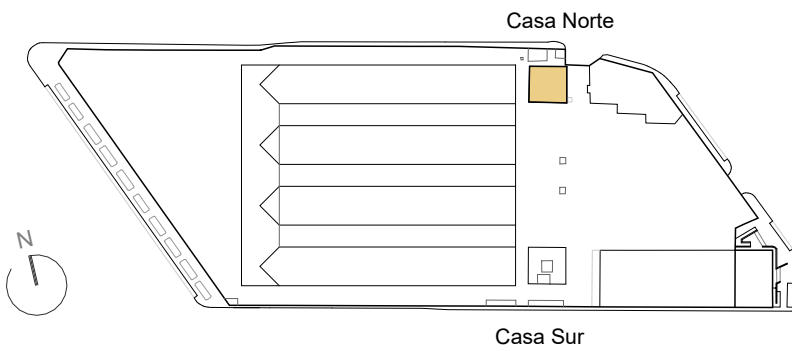
ACTUACIONES EN INSTALACIONES EXISTENTES Y DE NUEVA EJECUCIÓN

- Retirada de materiales de fibrocemento con presencia de amianto en la instalación de saneamiento, exactamente en las bajantes de pluviales interiores.
- Ejecución de la nueva red vertical de aguas pluviales en sustitución del sistema existente de bajantes de fibrocemento.
- Ejecución de nueva red colgada horizontal de saneamiento de recogida de aguas pluviales como consecuencia de la sustitución de la cubierta.
- Retirada de las instalaciones eléctricas colgadas, exclusivamente en las estancias donde se han demolido los falsos techos.



COP - 10
E. REF. - CASA NORTE - Planta Baja
1 : 100

- TAPIADO DE HUECOS DE FACHADA
- ELIMINACIÓN DE REVESTIMIENTO DE MORTERO DE CEMENTO Y POSTERIOR ENFOSCADO CON MORTERO DE CAL.
- FACHADA Y MUROS A RESANAR
- FORJADOS NUEVA EJECUCIÓN
- FORJADOS NUEVA EJECUCIÓN + CUBIERTA
- NUEVA EJECUCIÓN CUBIERTA

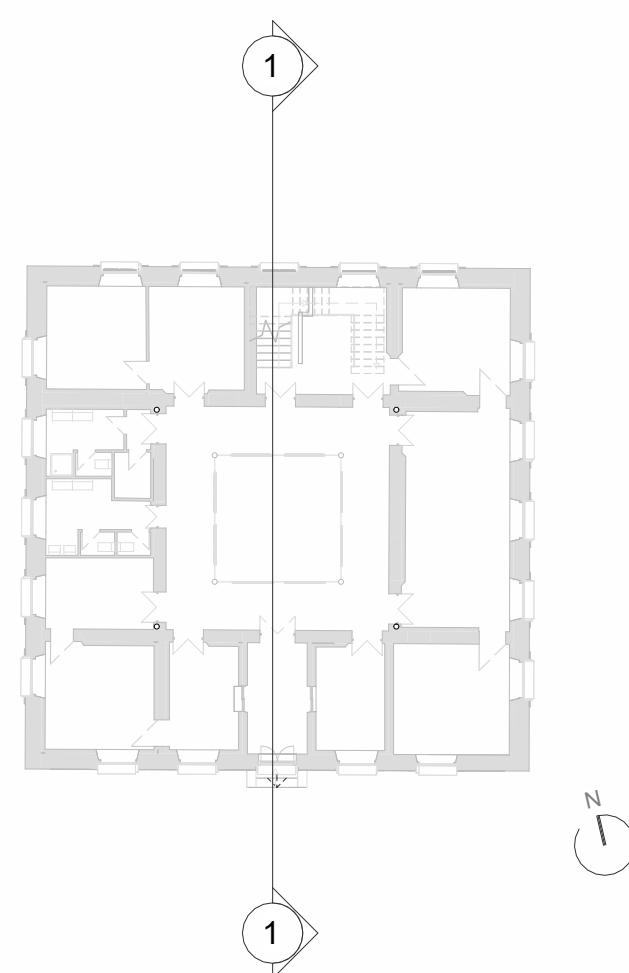




COP - 11 E. ACT. - CASA NORTE - Sección 1
1 : 100
0 1 5 10



COP - 11 E. REF. - CASA NORTE - Sección 1
1 : 100
0 1 5 10



ACTUACIONES PREVIAS

- Desinsectación y desratización de plagas.
- Limpieza, desinfección y adecuación general de los espacios interiores, con retirada de escombros, mobiliario, restos orgánicos, elementos inservibles y restos de materiales obsoletos.
- Anulación de acometidas de electricidad, fontanería y otras posibles previa información y solicitud pertinente a cada una de las empresas suministradoras.
- Retirada de instalaciones fijas como encimeras de cocina y aparatos sanitarios de los aseos a intervenir.

ACTUACIONES EN INTERIORES

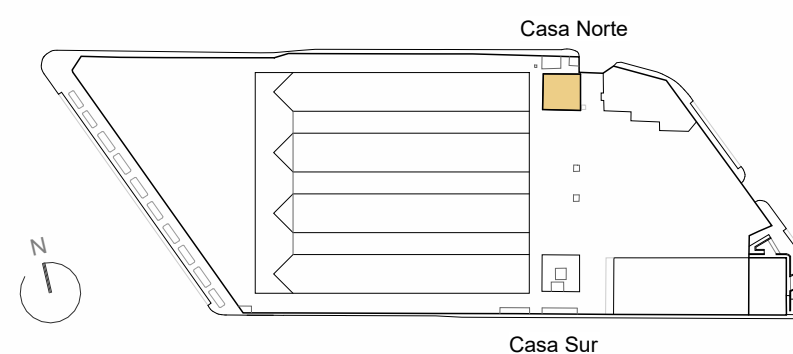
- Demolición de falsos techos tanto los que se encuentran en mal estado y en peligro de desprendimiento como los que se localizan en las estancias donde se van a demoler los forjados, en la planta segunda por completo, ya que el forjado de cubierta se va a demoler en su totalidad.
- Reparación de revestimientos deteriorados por humedades por filtración a través de la cubierta o huecos de ventana.
- Reparación, saneado y recuperación de los paramentos verticales portantes en mal estado.
- Demolición integral de la tabiquería que se encuentra sobre las estancias donde se han demolido los forjados y demolición parcial de la parte superior de las mismas en las estancias en toda la planta segunda, para permitir la ejecución del forjado de planta cubierta.

ACTUACIONES ESTRUCTURALES EN FORJADOS

- Sustitución parcial del forjado de segunda planta en zonas afectadas:
- Demolición de paños deteriorados por filtraciones continuadas desde la cubierta.
- Reconstrucción del forjado con la misma tipología ya descrita para el forjado de cubierta, asegurando la compatibilidad con el resto de la estructura.

ACTUACIONES EN INSTALACIONES EXISTENTES Y DE NUEVA EJECUCIÓN

- Retirada de materiales de fibrocemento con presencia de amianto en la instalación de saneamiento, exactamente en las bajantes de pluviales interiores.
- Ejecución de la nueva red vertical de aguas pluviales en sustitución del sistema existente de bajantes de fibrocemento.
- Ejecución de nueva red colgada horizontal de saneamiento de recogida de aguas pluviales como consecuencia de la sustitución de la cubierta.
- Retirada de las instalaciones eléctricas colgadas, exclusivamente en las estancias donde se han demolido los falsos techos.



Junta de Andalucía
Consejería de Justicia,
Administración Local
y Función Pública.

11 EXPEDIENTE:
FECHA: DICIEMBRE 2025

PROYECTO: PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN PARA LA CONSOLIDACIÓN DE CASAS NORTE Y SUR EN RECINTO DE ANTIGUOS DEPÓSITOS DE TABACALERA COMO PARTE DE LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DE CÁDIZ.

SITUACIÓN: Avenida Marconi S/N, Cádiz (Cádiz).

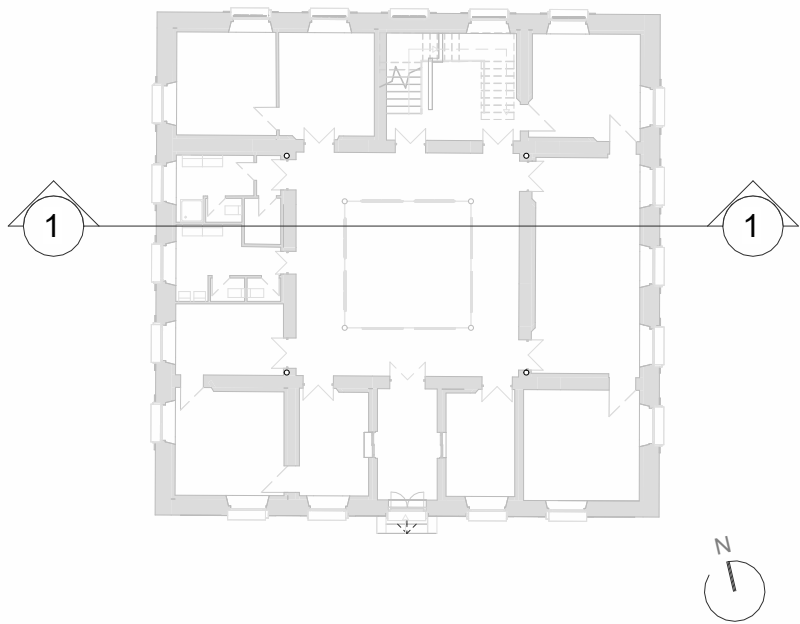
TÍTULO DEL PLANO: COMISIÓN MUNICIPAL DE PATRIMONIO. ESTADO ACTUAL Y REFORMADO. CASA NORTE. SECCIÓN 1

AUTORES PROYECTO POR TRAGSATEC ARQUITECTOS: FÁTIMA CABRERA ARANCE · ELISA RODRÍGUEZ SOLA

ESCALA: Como se indica N° DE PLANO: COP - 11



COP - 12
E. ACT. - CASA NORTE - Sección 2
1:100



16.71 - Planta Castillete
14.80 - Planta cubierta patio
13.65 - Planta Cubierta
9.15 - Planta Segunda
4.65 - Planta Primera
0.65 - Planta Baja



COP - 12
E. REF. - CASA NORTE - Sección 2
1:100

ACTUACIONES PREVIAS

- Desinsectación y desratización de plagas.
- Limpieza, desinfección y adecuación general de los espacios interiores, con retirada de escombros, mobiliario, restos orgánicos, elementos inservibles y restos de materiales obsoletos.
- Anulación de acometidas de electricidad, fontanería y otras posibles previa información y solicitud pertinente a cada una de las empresas suministradoras.
- Retirada de instalaciones fijas como encimeras de cocina y aparatos sanitarios de los aseos a intervenir.

ACTUACIONES EN INTERIORES

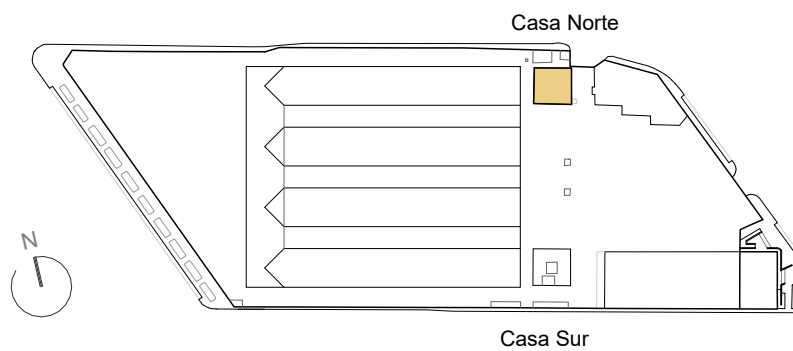
- Demolición de falsos techos tanto los que se encuentran en mal estado y en peligro de desprendimiento como los que se localizan en las estancias donde se van a demoler los forjados, en la planta segunda por completo, ya que el forjado de cubierta se va a demoler en su totalidad.
- Reparación de revestimientos deteriorados por humedades por filtración a través de la cubierta o huecos de ventana.
- Reparación, saneado y recuperación de los paramentos verticales portantes en mal estado.
- Demolición integral de la tabiquería que se encuentra sobre las estancias donde se han demolido los forjados y demolición parcial de la parte superior de las mismas en las estancias en toda la planta segunda, para permitir la ejecución del forjado de planta cubierta.

ACTUACIONES ESTRUCTURALES EN FORJADOS

- Sustitución parcial del forjado de segunda planta en zonas afectadas:
- Demolición de paños deteriorados por filtraciones continuadas desde la cubierta.
- Reconstrucción del forjado con la misma tipología ya descrita para el forjado de cubierta, asegurando la compatibilidad con el resto de la estructura.

ACTUACIONES EN INSTALACIONES EXISTENTES Y DE NUEVA EJECUCIÓN

- Retirada de materiales de fibrocemento con presencia de amianto en la instalación de saneamiento, exactamente en las bajantes de pluviales interiores.
- Ejecución de la nueva red vertical de aguas pluviales en sustitución del sistema existente de bajantes de fibrocemento.
- Ejecución de nueva red colgada horizontal de saneamiento de recogida de aguas pluviales como consecuencia de la sustitución de la cubierta.
- Retirada de las instalaciones eléctricas colgadas, exclusivamente en las estancias donde se han demolido los falsos techos.



Junta de Andalucía
Consejería de Justicia,
Administración Local
y Función Pública.

12
FECHA:
DICIEMBRE 2025

PROYECTO: PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN PARA LA CONSOLIDACIÓN DE CASAS NORTE Y SUR EN RECINTO DE ANTIGUOS DEPÓSITOS DE TABACALERA COMO PARTE DE LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DE CÁDIZ.

SITUACIÓN: Avenida Marconi S/N, Cádiz (Cádiz).

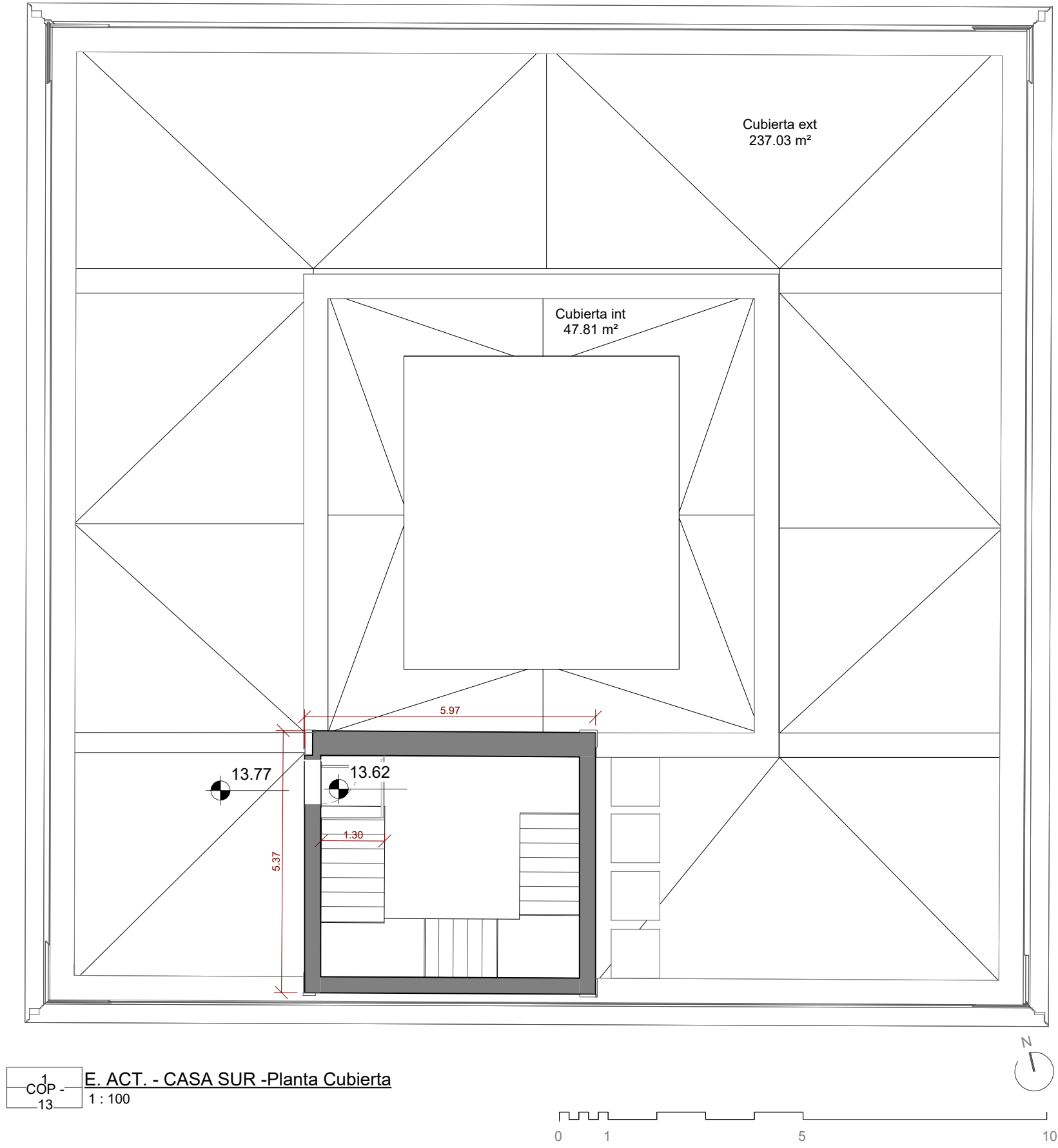
TÍTULO DEL PLANO: COMISIÓN MUNICIPAL DE PATRIMONIO. ESTADO ACTUAL Y REFORMADO. CASA NORTE. SECCIÓN 2

AUTORES PROYECTO POR TRAGSATEC
ARQUITECTOS:

FÁTIMA CABRERA ARANCE · ELISA RODRÍGUEZ SOLA

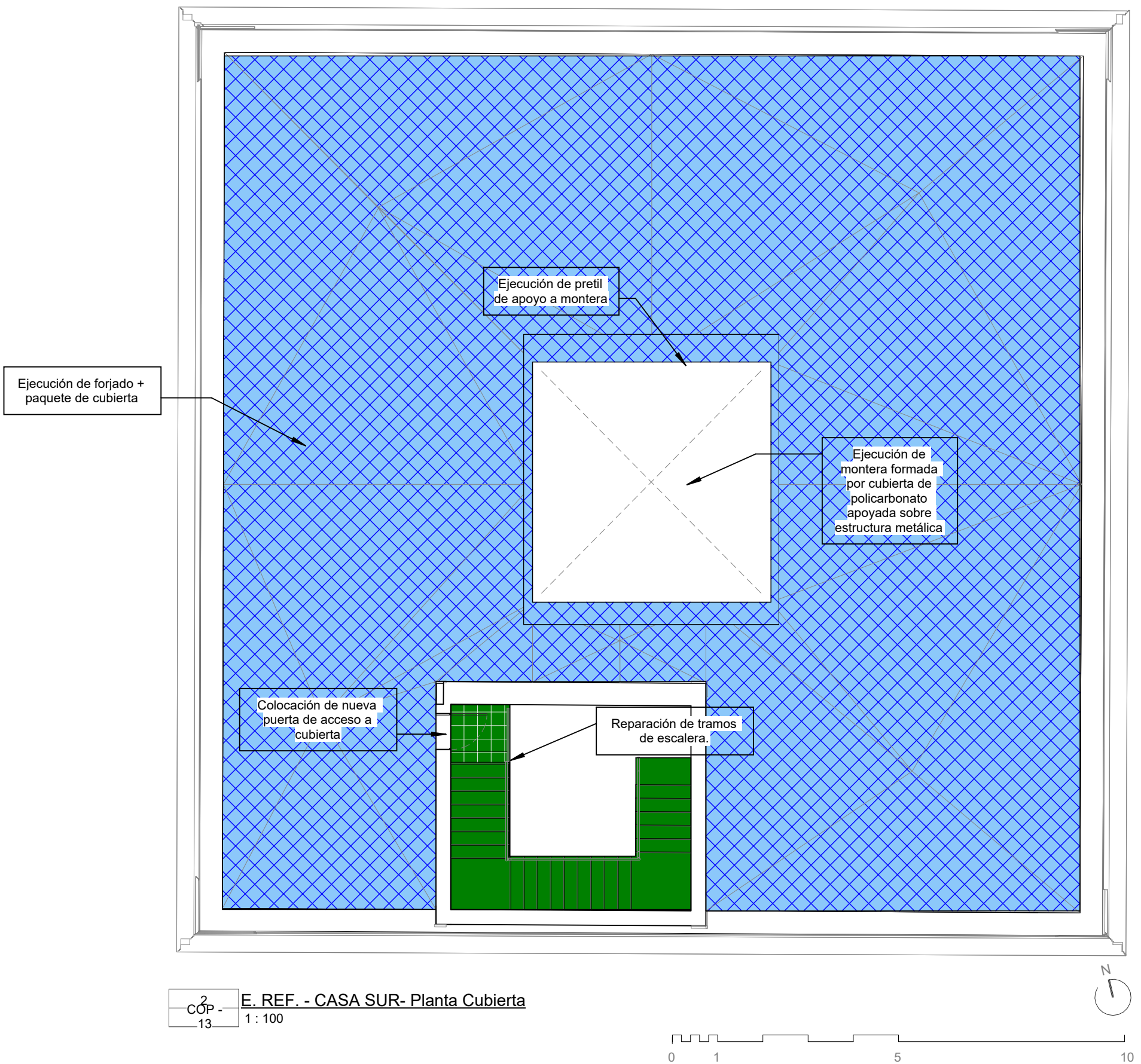
ESCALA: Nº DE PLANO:

Como se indica COP - 12



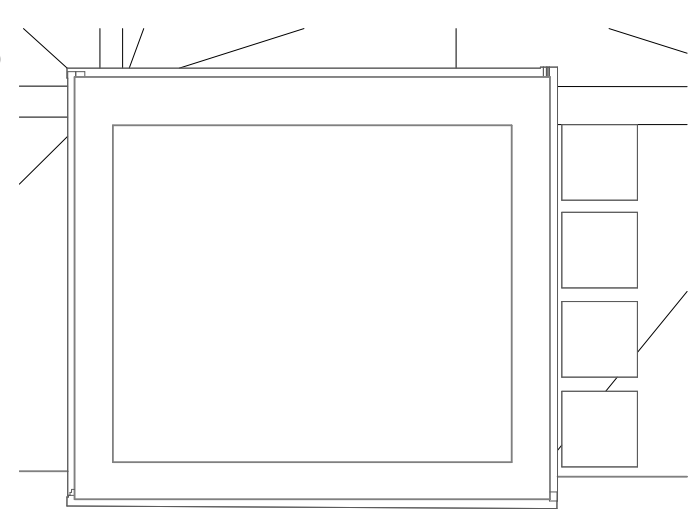
COP - 13 E. ACT. - CASA SUR -Planta Cubierta
1 : 100

ACTUACIONES PREVIAS - Desinsectación y desratización de plagas. - Eliminación de vegetación en la cubierta transitable.
Sustitución integral del forjado de cubierta: - Desmontaje controlado del forjado existente. - Ejecución de un nuevo forjado unidireccional con viguetas metálicas IPN protegidas frente a la corrosión, bovedillas cerámicas curvas y capa de compresión de hormigón armado. - Rediseño de pendientes y tratamiento de impermeabilización para garantizar evacuación eficiente de aguas pluviales. Consolidación de la escalera de acceso a cubierta: - Sustitución de los últimos tres tramos de la escalera afectado por humedades a través de la puerta de acceso a la cubierta. Estos tramos comunican la última planta del edificio con el de cubierta. - Tras valoración de un refuerzo puntual del apoyo de la meseta, se considera que este tipo de solución habría que considerarla como provisional, motivo por lo que se ha descartado ya que el alcance de este proyecto recoge las actuaciones necesarias para garantizar la estabilidad definitiva de todo elemento estructural.
ACTUACIONES EN CUBIERTAS Cubierta plana transitable: - Sustitución de las diferentes capas de la cubierta plana transitable del edificio, desde la ejecución de un nuevo forjado, formación de pendiente, colocación de nueva impermeabilización y aislamiento hasta la ejecución de nueva solería. Esto se ha realizado debido al avanzando deterioro de la misma con pérdida de impermeabilidad y presencia de filtraciones generalizadas, llegando afectar a elementos estructurales como el forjado de planta segunda. - Sustitución de la montera existente y ejecución del pretil de apoyo de la misma sobre unas nuevas vigas HEB que liberan de esta carga a los pilares de fundición, garantizando la estanqueidad y correcta evacuación del agua hacia la red de recogida de aguas pluviales. - Demolición de los muretes perimetrales interiores situados en ambas cubiertas, con el objetivo de obtener una superficie de cubierta más diáfana y plenamente transitable, optimizando a su vez la implantación y disposición de nuevas cazoletas de recogida de aguas pluviales. Esta actuación permitirá una mejora significativa en el sistema de evacuación de aguas, reduciendo el riesgo de acumulaciones y encharcamientos, así como la eliminación de posibles filtraciones o entradas de agua a través de dichos muretes, que actualmente constituyen puntos críticos de vulnerabilidad. Cubierta plana no transitable, Castillete: - Sustitución de las capas de la cubierta plana no transitable del castillete de escalera, desde la formación de pendiente, colocación de nueva impermeabilización y aislamiento hasta la colocación de la capa de protección mediante grava, garantizando la estanqueidad, durabilidad y eficiencia energética, por motivos de filtraciones, pérdida de elementos de acabado y deterioro de encuentros con paramentos verticales. - Sustitución de la puerta exterior del castillete de ambas casas, para evitar filtraciones de agua pluvial en el núcleo de escaleras y, de este modo, garantizar su estanqueidad.

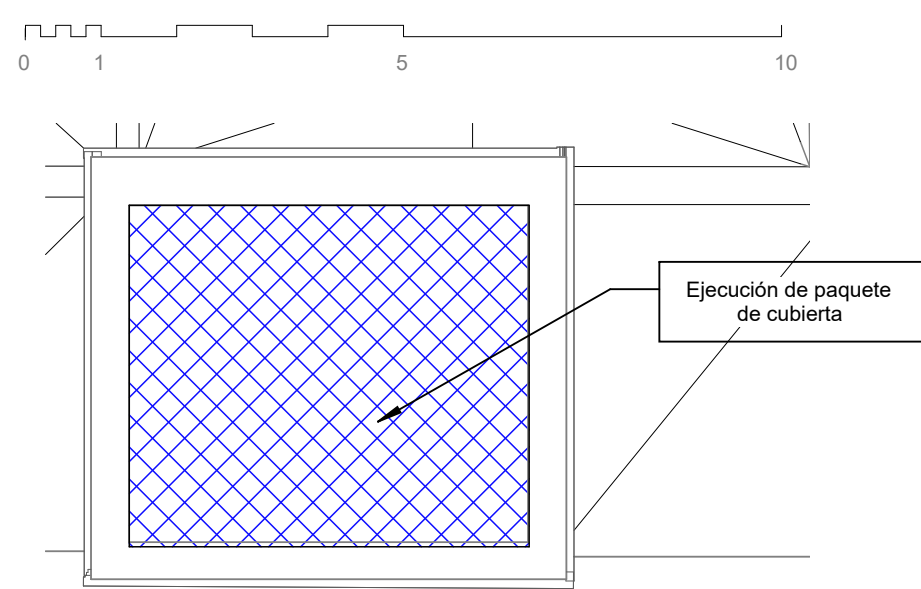


COP - 13 E. REF. - CASA SUR- Planta Cubierta
1 : 100

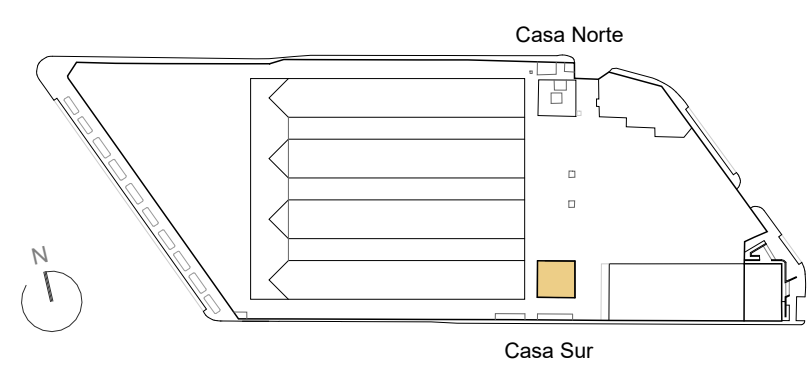
- TAPIADO DE HUECOS
- MUROS RESANADOS Y SIN REVESTIMIENTO
- FACHADA Y MUROS A RESANAR
- FORJADOS NUEVA EJECUCIÓN
- FORJADOS NUEVA EJECUCIÓN + CUBIERTA
- NUEVA EJECUCIÓN CUBIERTA
- ESCALERA NUEVA EJECUCIÓN



COP - 13 E. ACT. - CASA SUR - Castillete
1 : 100



COP - 13 E. REF. - CASA SUR - Castillete
1 : 100



Junta de Andalucía
Consejería de Justicia,
Administración Local
y Función Pública.
EXPEDIENTE:
13
FECHA:
DICIEMBRE 2025

PROYECTO: PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN PARA LA CONSOLIDACIÓN DE CASAS NORTE Y SUR EN RECINTO DE ANTIGUOS DEPÓSITOS DE TABACALERA COMO PARTE DE LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DE CÁDIZ.

SITUACIÓN : Avenida Marconi S/N, Cádiz (Cádiz).

TÍTULO DEL PLANO : COMISIÓN MUNICIPAL DE PATRIMONIO. ESTADO ACTUAL Y REFORMADO. CASA SUR. PLANTA CUBIERTA

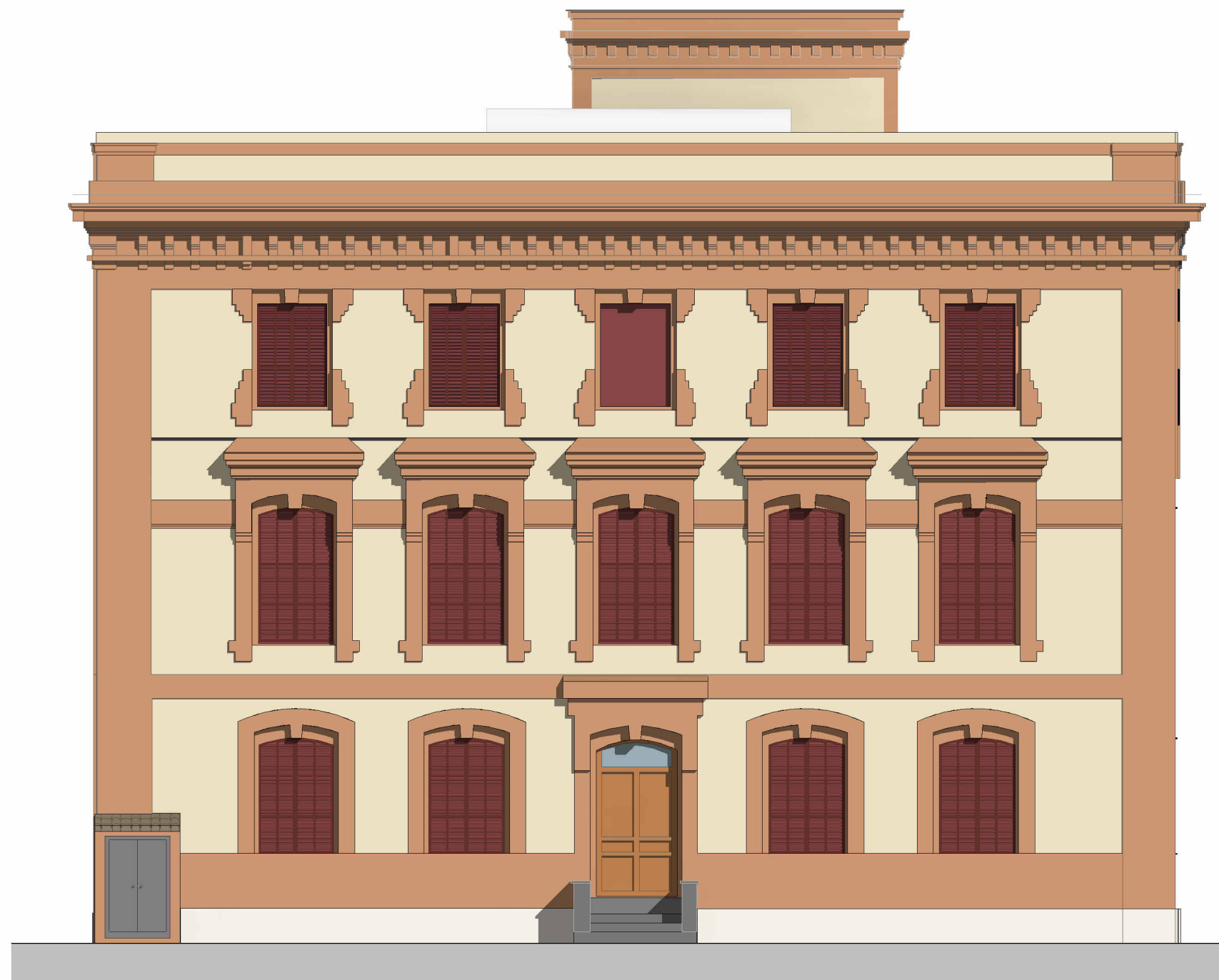
AUTORES PROYECTO POR TRAGSATEC
ARQUITECTOS :
FÁTIMA CABRERA ARANCE · ELISA RODRÍGUEZ SOLA

ESCALA : Nº DE PLANO :
Como se indica COP - 13

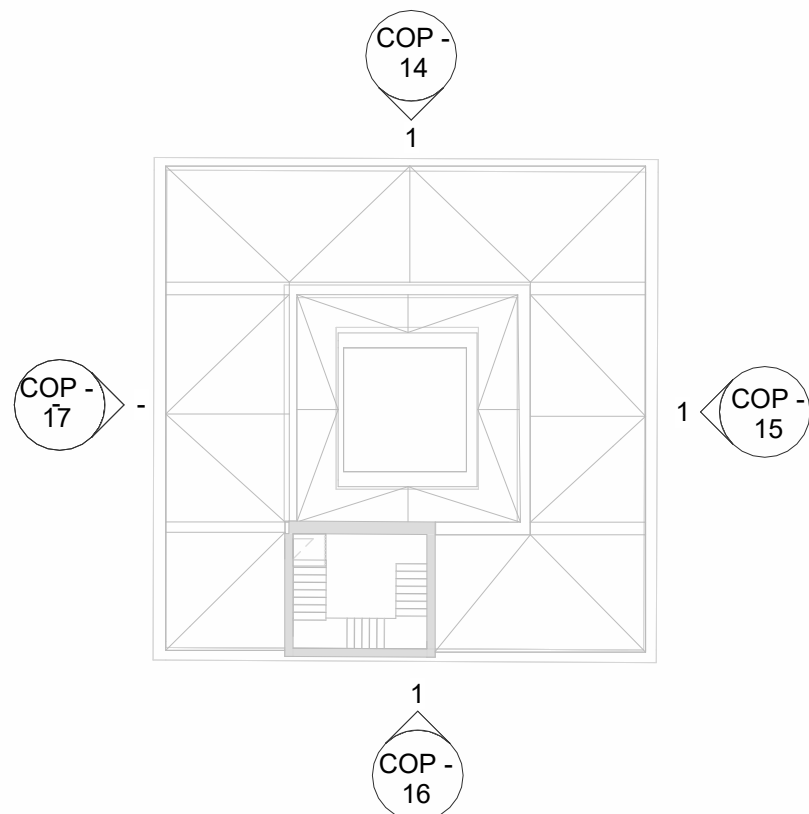


COP - 14 E. ACT. - CASA SUR - Alzado Norte
1 : 100

0 1 5 10



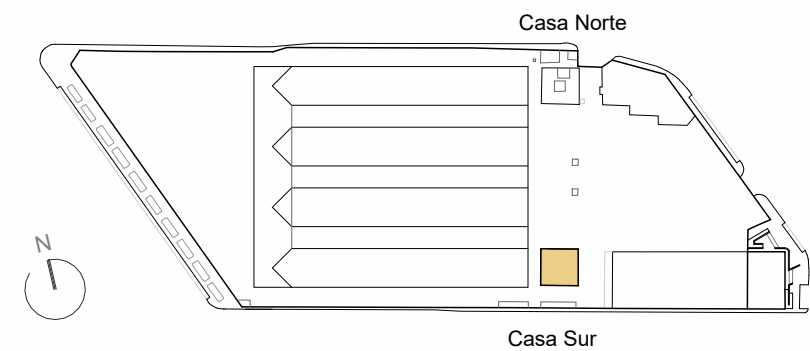
COP - 14 E. REF. - CASA SUR - Alzado Norte
1 : 100



ACTUACIONES EN ENVOLVENTE VERTICAL.

- Reparación, saneado y recuperación de las zonas de los paramentos verticales exteriores: que se encuentran en mal estado, en relación a la eliminación de vegetación, limpieza de restos orgánicos, reparación de revestimientos por humedades por filtración en torno a los huecos y por fisuras, reposición puntual de enfoscados degradados y materiales desprendidos, acabado con aplicación de pintura pétreo en toda la superficie de fachadas.
- Reparación de ornatos en fachadas: restauración de las farolas murales con el fin de garantizar la imagen urbana y minimizar el impacto visual del inmueble en el entorno hasta su rehabilitación definitiva, la limpieza y reparación del zócalo de planta baja de piedra caliza como de los alféizares, albardilla y molduras existentes en las fachadas.
- Retirada de bajantes residuales de PVC situadas en la vertical de las fachadas, ya que los aseos existentes están en desuso, con el fin de mantener y conservar las fachadas libres de instalaciones visibles. No se retiran las demás bajantes residuales del edificio debido a que se ha observado que son de PVC.
- Ejecución de la nueva red vertical de aguas pluviales en sustitución del sistema existente de bajantes de fibro
- Retirada de carpinterías exteriores: desmontaje y gestión de la totalidad de carpinterías por falta de estanqueidad y marcos dañados, esta acción permitirá también un tapiado provisional eficaz de los huecos. En este punto se excluyen las puertas de acceso a ambas casas, ya se encuentran en buen estado.
- Mallorquinas: Se retirarán las mallorquinas que presentan mal estado. Aquellas en estado aceptable se mantendrán in situ para en su caso, su restauración.
- En la casa Norte ya han sido desmontadas la totalidad de las mallorquinas de las fachadas este, sur y oeste. De la fachada norte, se desmontarán 6 y se mantendrán otras 6 de las 12 que actualmente se conservan. En la casa sur se retirarán 1 de las 14 existentes en la fachada norte, la totalidad de la fachada sur, 7 de las 7 existentes, 5 de las 13 existentes en la fachada este, y por último 2 de las 15 de la fachada oeste.
- Tapiado provisional de huecos: ejecución de cierres de fábrica cerámica con rejillas de ventilación integradas, garantizando la protección frente a agentes externos (lluvia, viento, aves) y manteniendo la ventilación cruzada interior. Estos cierres serán reversibles y se podrán retirar fácilmente en la futura rehabilitación integral.

- TAPIADO DE HUECOS
- MUROS RESANADOS Y SIN REVESTIMIENTO
- FACHADA Y MUROS A RESANAR
- FORJADOS NUEVA EJECUCIÓN
- FORJADOS NUEVA EJECUCIÓN + CUBIERTA
- NUEVA EJECUCIÓN CUBIERTA
- ESCALERA NUEVA EJECUCIÓN



Junta de Andalucía
Consejería de Justicia,
Administración Local
y Función Pública.
EXPEDIENTE:
14
FECHA:
DICIEMBRE 2025

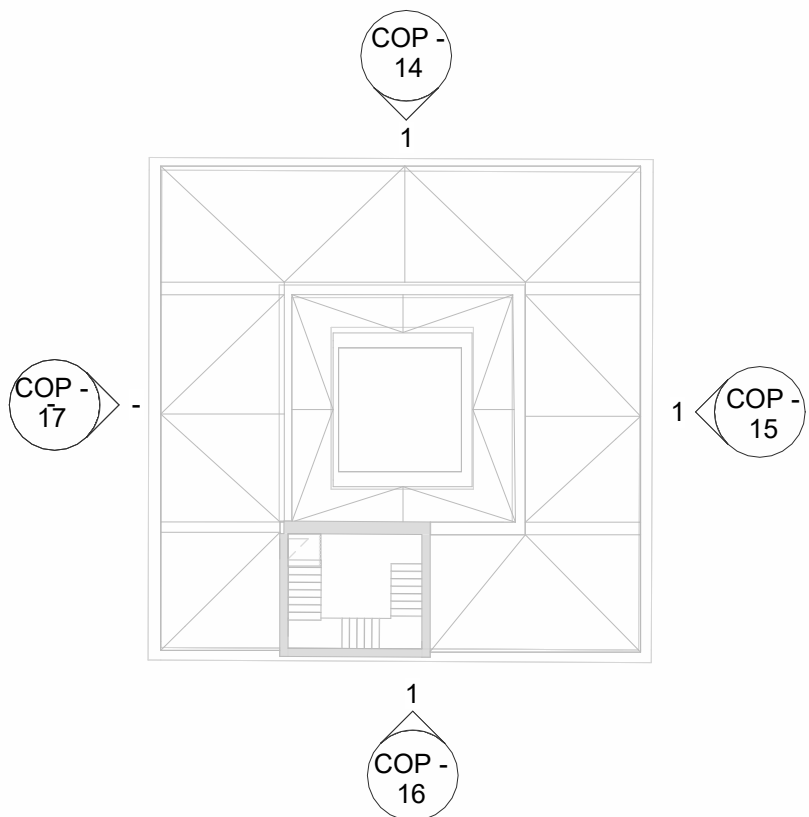
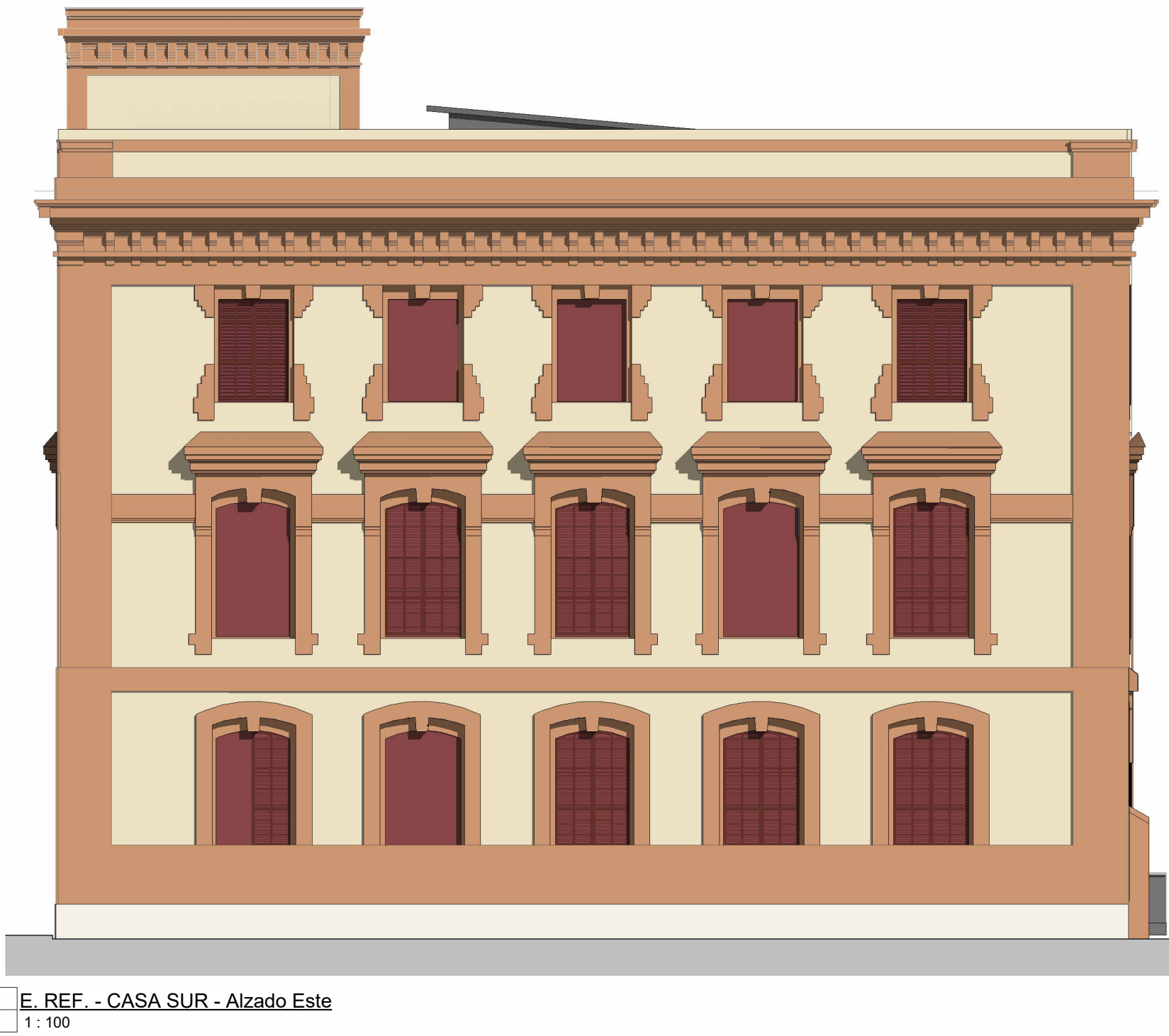
PROYECTO: **PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN PARA LA CONSOLIDACIÓN DE CASAS NORTE Y SUR EN RECINTO DE ANTIGUOS DEPÓSITOS DE TABACALERA COMO PARTE DE LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DE CÁDIZ.**

SITUACIÓN : **Avenida Marconi S/N, Cádiz (Cádiz).**

TÍTULO DEL PLANO : **COMISIÓN MUNICIPAL DE PATRIMONIO. ESTADO ACTUAL Y REFORMADO. CASA SUR. ALZADO NORTE**

AUTORES PROYECTO POR TRAGSATEC
ARQUITECTOS : **FÁTIMA CABRERA ARANCE · ELISA RODRÍGUEZ SOLA**

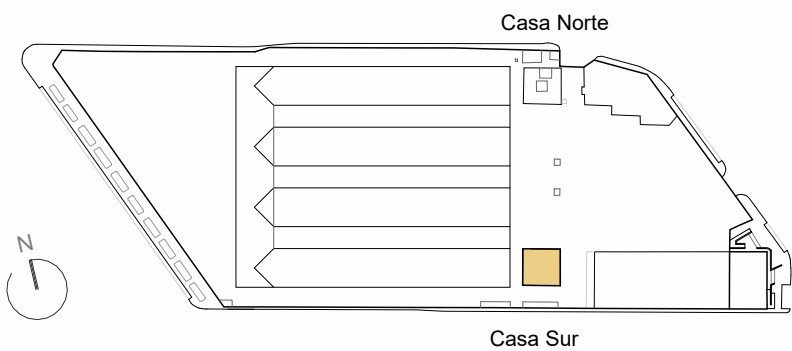
ESCALA : **Como se indica** Nº DE PLANO : **COP - 14**



ACTUACIONES EN ENVOLVENTE VERTICAL.

- Reparación, saneado y recuperación de las zonas de los paramentos verticales exteriores: que se encuentran en mal estado, en relación a la eliminación de vegetación, limpieza de restos orgánicos, reparación de revestimientos por humedades por filtración en torno a los huecos y por fisuras, reposición puntual de enfoscados degradados y materiales desprendidos, acabado con aplicación de pintura pétreo en toda la superficie de fachadas.
- Reparación de ornatos en fachadas: restauración de las farolas murales con el fin de garantizar la imagen urbana y minimizar el impacto visual del inmueble en el entorno hasta su rehabilitación definitiva, la limpieza y reparación del zócalo de planta baja de piedra caliza como de los alféizares, albardilla y molduras existentes en las fachadas.
- Retirada de bajantes residuales de PVC situadas en la vertical de las fachadas, ya que los aseos existentes están en desuso, con el fin de mantener y conservar las fachadas libres de instalaciones visibles. No se retiran las demás bajantes residuales del edificio debido a que se ha observado que son de PVC.
- Ejecución de la nueva red vertical de aguas pluviales en sustitución del sistema existente de bajantes de fibra.
- Retirada de carpinterías exteriores: desmontaje y gestión de la totalidad de carpinterías por falta de estanqueidad y marcos dañados, esta acción permitirá también un tapiado provisional eficaz de los huecos. En este punto se excluyen las puertas de acceso a ambas casas, ya se encuentran en buen estado.
- Mallorquinas: Se retirarán las mallorquinas que presentan mal estado. Aquellas en estado aceptable se mantendrán in situ para en su caso, su restauración.
- En la casa Norte ya han sido desmontadas la totalidad de las mallorquinas de las fachadas este, sur y oeste. De la fachada norte, se desmontarán 6 y se mantendrán otras 6 de las 12 que actualmente se conservan. En la casa sur se retirarán 1 de las 14 existentes en la fachada norte, la totalidad de la fachada sur, 7 de las 7 existentes, 5 de las 13 existentes en la fachada este, y por último 2 de las 15 de la fachada oeste.
- Tapiado provisional de huecos: ejecución de cierres de fábrica cerámica con rejillas de ventilación integradas, garantizando la protección frente a agentes externos (lluvia, viento, aves) y manteniendo la ventilación cruzada interior. Estos cierres serán reversibles y se podrán retirar fácilmente en la futura rehabilitación integral.

- TAPIADO DE HUECOS
- MUROS RESANADOS Y SIN REVESTIMIENTO
- FACHADA Y MUROS A RESANAR
- FORJADOS NUEVA EJECUCIÓN
- FORJADOS NUEVA EJECUCIÓN + CUBIERTA
- NUEVA EJECUCIÓN CUBIERTA
- ESCALERA NUEVA EJECUCIÓN



Junta de Andalucía
Consejería de Justicia,
Administración Local
y Función Pública.
EXPEDIENTE:
15
FECHA:
DICIEMBRE 2025

PROYECTO: **PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN PARA LA CONSOLIDACIÓN DE CASAS NORTE Y SUR EN RECINTO DE ANTIGUOS DEPÓSITOS DE TABACALERA COMO PARTE DE LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DE CÁDIZ.**

SITUACIÓN : **Avenida Marconi S/N, Cádiz (Cádiz).**

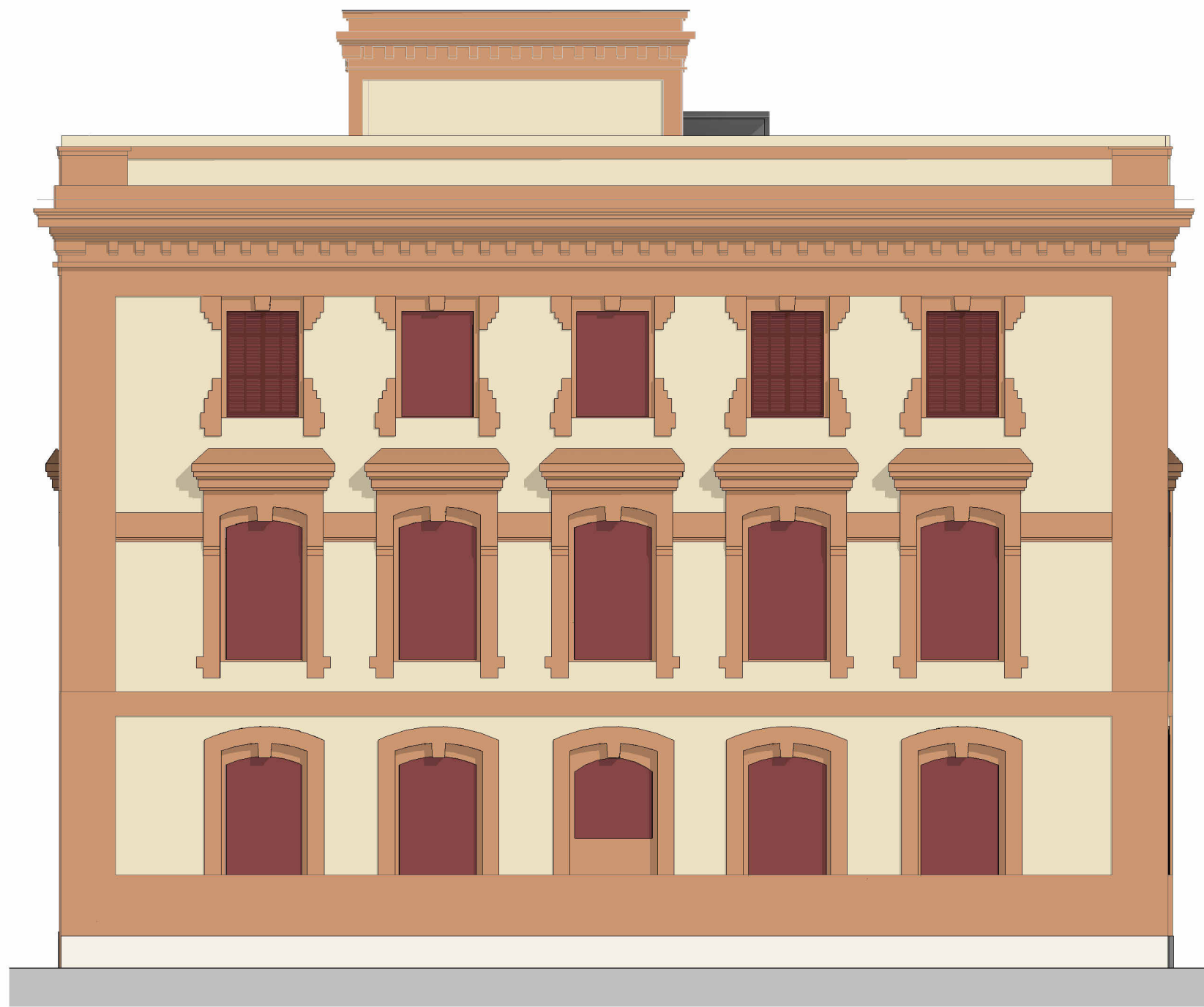
TÍTULO DEL PLANO : **COMISIÓN MUNICIPAL DE PATRIMONIO. ESTADO ACTUAL Y REFORMADO. CASA SUR. ALZADO ESTE**

AUTORES PROYECTO POR TRAGSATEC
ARQUITECTOS :

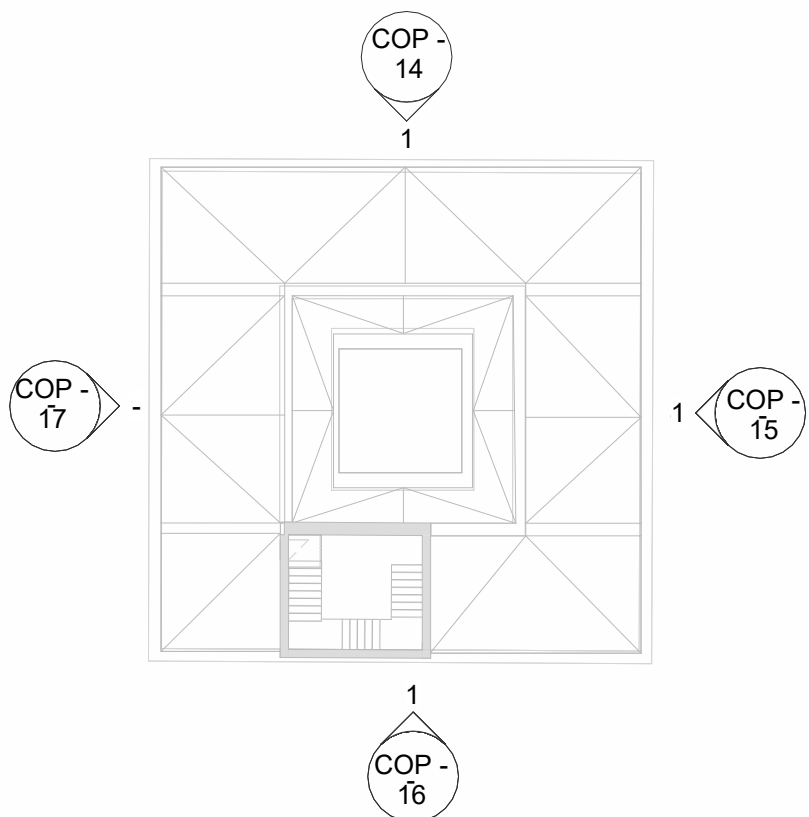
ESCALA : **Como se indica** N° DE PLANO : **COP - 15**



COP - 16
E. ACT. - CASA SUR - Alzado Sur
1 : 100



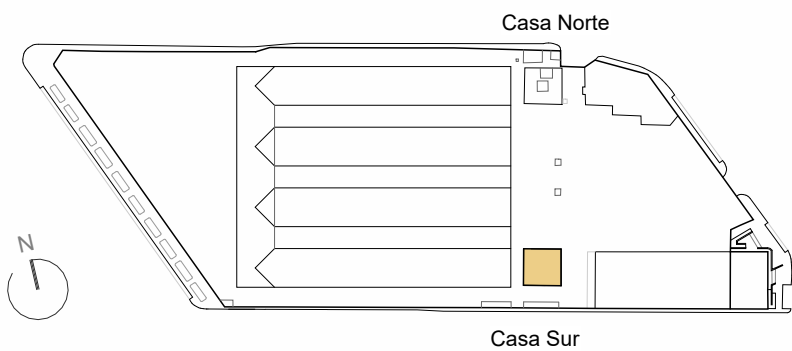
COP - 16
E. REF. - CASA SUR - Alzado Sur
1 : 100



ACTUACIONES EN ENVOLVENTE VERTICAL.

- Reparación, saneado y recuperación de las zonas de los paramentos verticales exteriores: que se encuentran en mal estado, en relación a la eliminación de vegetación, limpieza de restos orgánicos, reparación de revestimientos por humedades por filtración en torno a los huecos y por fisuras, reposición puntual de enfoscados degradados y materiales desprendidos, acabado con aplicación de pintura pétreo en toda la superficie de fachadas.
- Reparación de ornatos en fachadas: restauración de las farolas murales con el fin de garantizar la imagen urbana y minimizar el impacto visual del inmueble en el entorno hasta su rehabilitación definitiva, la limpieza y reparación del zócalo de planta baja de piedra caliza como de los alféizares, albardilla y molduras existentes en las fachadas.
- Retirada de bajantes residuales de PVC situadas en la vertical de las fachadas, ya que los aseos existentes están en desuso, con el fin de mantener y conservar las fachadas libres de instalaciones visibles. No se retiran las demás bajantes residuales del edificio debido a que se ha observado que son de PVC.
- Ejecución de la nueva red vertical de aguas pluviales en sustitución del sistema existente de bajantes de fibro
- Retirada de carpinterías exteriores: desmontaje y gestión de la totalidad de carpinterías por falta de estanqueidad y marcos dañados, esta acción permitirá también un tapiado provisional eficaz de los huecos. En este punto se excluyen las puertas de acceso a ambas casas, ya se encuentran en buen estado.
- Mallorquinas: Se retirarán las mallorquinas que presentan mal estado. Aquellas en estado aceptable se mantendrán in situ para en su caso, su restauración.
- En la casa Norte ya han sido desmontadas la totalidad de las mallorquinas de las fachadas este, sur y oeste. De la fachada norte, se desmontarán 6 y se mantendrán otras 6 de las 12 que actualmente se conservan. En la casa sur se retirarán 1 de las 14 existentes en la fachada norte, la totalidad de la fachada sur, 7 de las 7 existentes, 5 de las 13 existentes en la fachada este, y por último 2 de las 15 de la fachada oeste.
- Tapiado provisional de huecos: ejecución de cierres de fábrica cerámica con rejillas de ventilación integradas, garantizando la protección frente a agentes externos (lluvia, viento, aves) y manteniendo la ventilación cruzada interior. Estos cierres serán reversibles y se podrán retirar fácilmente en la futura rehabilitación integral.

- TAPIADO DE HUECOS
- MUROS RESANADOS Y SIN REVESTIMIENTO
- FACHADA Y MUROS A RESANAR
- FORJADOS NUEVA EJECUCIÓN
- FORJADOS NUEVA EJECUCIÓN + CUBIERTA
- NUEVA EJECUCIÓN CUBIERTA
- ESCALERA NUEVA EJECUCIÓN



Junta de Andalucía
Consejería de Justicia,
Administración Local
y Función Pública.
EXPEDIENTE:
16
FECHA:
DICIEMBRE 2025

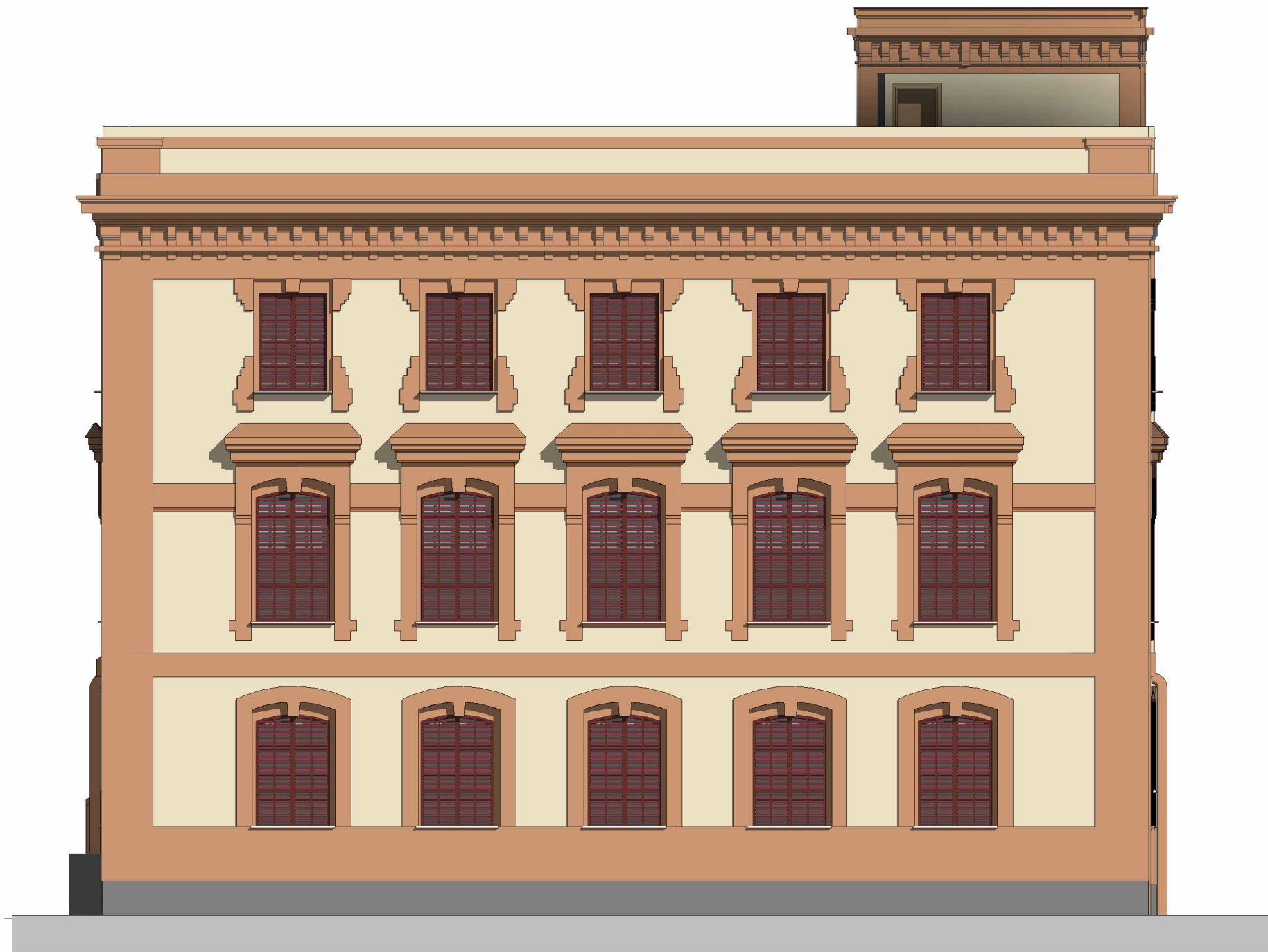
PROYECTO: **PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN PARA LA CONSOLIDACIÓN DE CASAS NORTE Y SUR EN RECINTO DE ANTIGUOS DEPÓSITOS DE TABACALERA COMO PARTE DE LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DE CÁDIZ.**

SITUACIÓN : **Avenida Marconi S/N, Cádiz (Cádiz).**

TÍTULO DEL PLANO : **COMISIÓN MUNICIPAL DE PATRIMONIO. ESTADO ACTUAL Y REFORMADO. CASA SUR. ALZADO SUR**

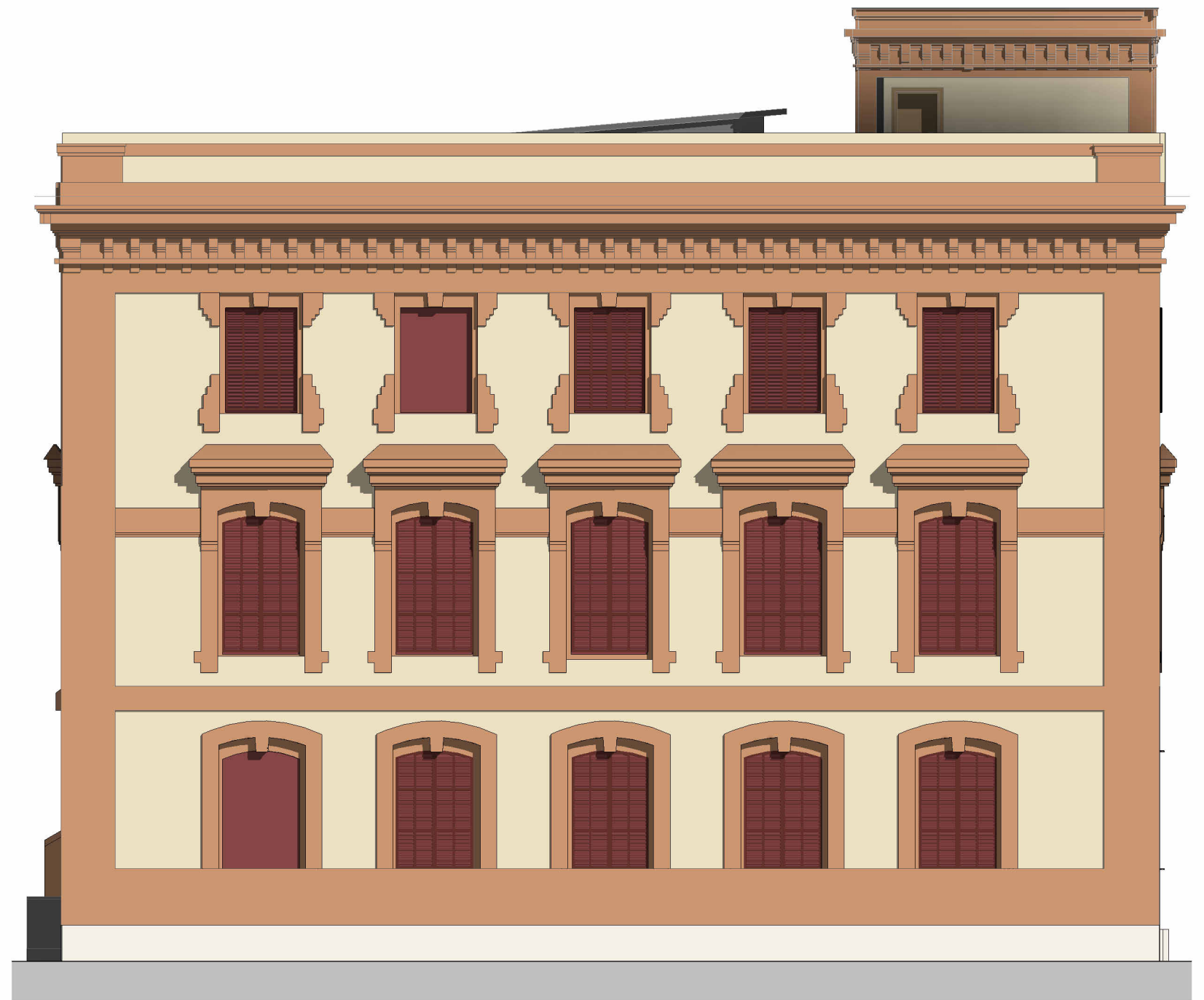
AUTORES PROYECTO POR TRAGSATEC
ARQUITECTOS :  

ESCALA : **Como se indica** N° DE PLANO : **COP - 16**



COP - 17
E. ACT. - CASA SUR - Alzado Oeste
1 : 100

0 1 5 10

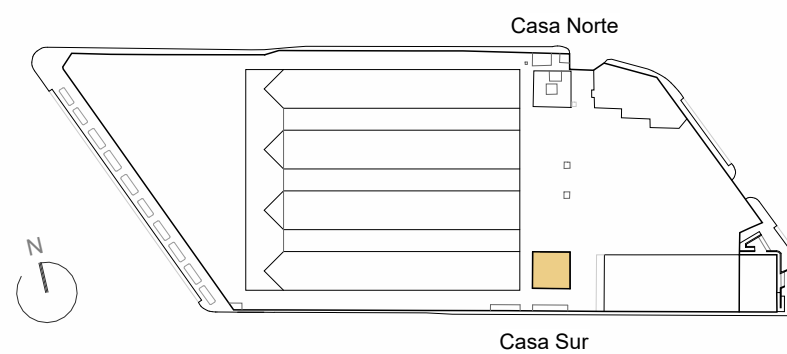
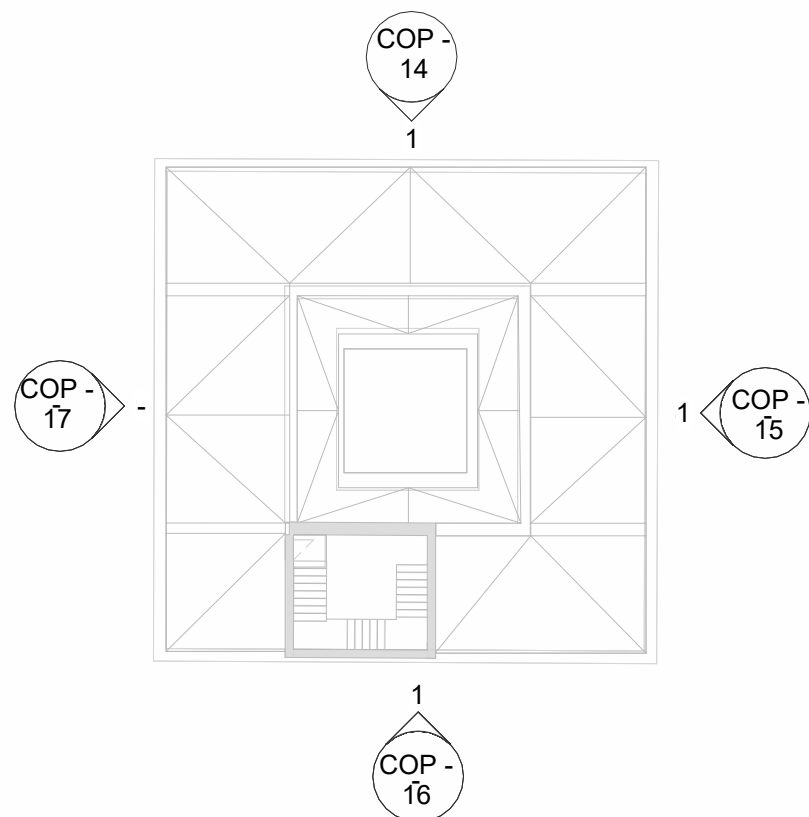


COP - 17
E. REF. - CASA SUR - Alzado Oeste
1 : 100

ACTUACIONES EN ENVOLVENTE VERTICAL.

- Reparación, saneado y recuperación de las zonas de los paramentos verticales exteriores: que se encuentran en mal estado, en relación a la eliminación de vegetación, limpieza de restos orgánicos, reparación de revestimientos por humedades por filtración en torno a los huecos y por fisuras, reposición puntual de enfoscados degradados y materiales desprendidos, acabado con aplicación de pintura pétreo en toda la superficie de fachadas.
- Reparación de ornatos en fachadas: restauración de las farolas murales con el fin de garantizar la imagen urbana y minimizar el impacto visual del inmueble en el entorno hasta su rehabilitación definitiva, la limpieza y reparación del zócalo de planta baja de piedra caliza como de los alféizares, albardilla y molduras existentes en las fachadas.
- Retirada de bajantes residuales de PVC situadas en la vertical de las fachadas, ya que los aseos existentes están en desuso, con el fin de mantener y conservar las fachadas libres de instalaciones visibles. No se retiran las demás bajantes residuales del edificio debido a que se ha observado que son de PVC.
- Ejecución de la nueva red vertical de aguas pluviales en sustitución del sistema existente de bajantes de fibra.
- Retirada de carpinterías exteriores: desmontaje y gestión de la totalidad de carpinterías por falta de estanqueidad y marcos dañados, esta acción permitirá también un tapiado provisional eficaz de los huecos. En este punto se excluyen las puertas de acceso a ambas casas, ya se encuentran en buen estado.
- Mallorquinas: Se retirarán las mallorquinas que presentan mal estado. Aquellas en estado aceptable se mantendrán in situ para en su caso, su restauración.
- En la casa Norte ya han sido desmontadas la totalidad de las mallorquinas de las fachadas este, sur y oeste. De la fachada norte, se desmontarán 6 y se mantendrán otras 6 de las 12 que actualmente se conservan. En la casa sur se retirarán 1 de las 14 existentes en la fachada norte, la totalidad de la fachada sur, 7 de las 7 existentes, 5 de las 13 existentes en la fachada este, y por último 2 de las 15 de la fachada oeste.
- Tapiado provisional de huecos: ejecución de cierres de fábrica cerámica con rejillas de ventilación integradas, garantizando la protección frente a agentes externos (lluvia, viento, aves) y manteniendo la ventilación cruzada interior. Estos cierres serán reversibles y se podrán retirar fácilmente en la futura rehabilitación integral.

- TAPIADO DE HUECOS
- MUROS RESANADOS Y SIN REVESTIMIENTO
- FACHADA Y MUROS A RESANAR
- FORJADOS NUEVA EJECUCIÓN
- FORJADOS NUEVA EJECUCIÓN + CUBIERTA
- NUEVA EJECUCIÓN CUBIERTA
- ESCALERA NUEVA EJECUCIÓN



Junta de Andalucía
Consejería de Justicia,
Administración Local
y Función Pública.
EXPEDIENTE:
17
FECHA:
DICIEMBRE 2025

PROYECTO: PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN PARA LA CONSOLIDACIÓN DE CASAS NORTE Y SUR EN RECINTO DE ANTIGUOS DEPÓSITOS DE TABACALERA COMO PARTE DE LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DE CÁDIZ.

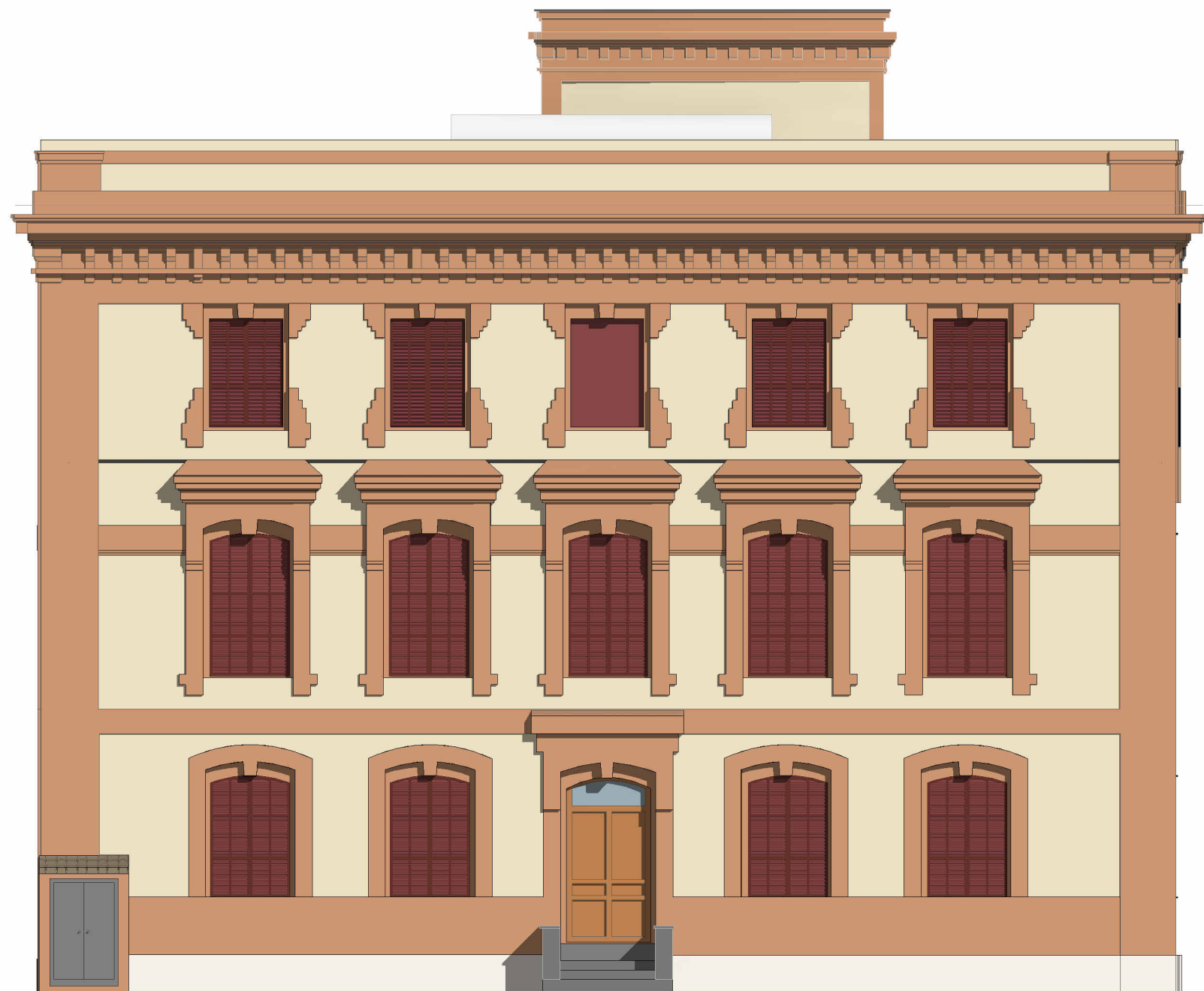
SITUACIÓN: Avenida Marconi S/N, Cádiz (Cádiz).

TÍTULO DEL PLANO: COMISIÓN MUNICIPAL DE PATRIMONIO. ESTADO ACTUAL Y REFORMADO. CASA SUR. ALZADO OESTE

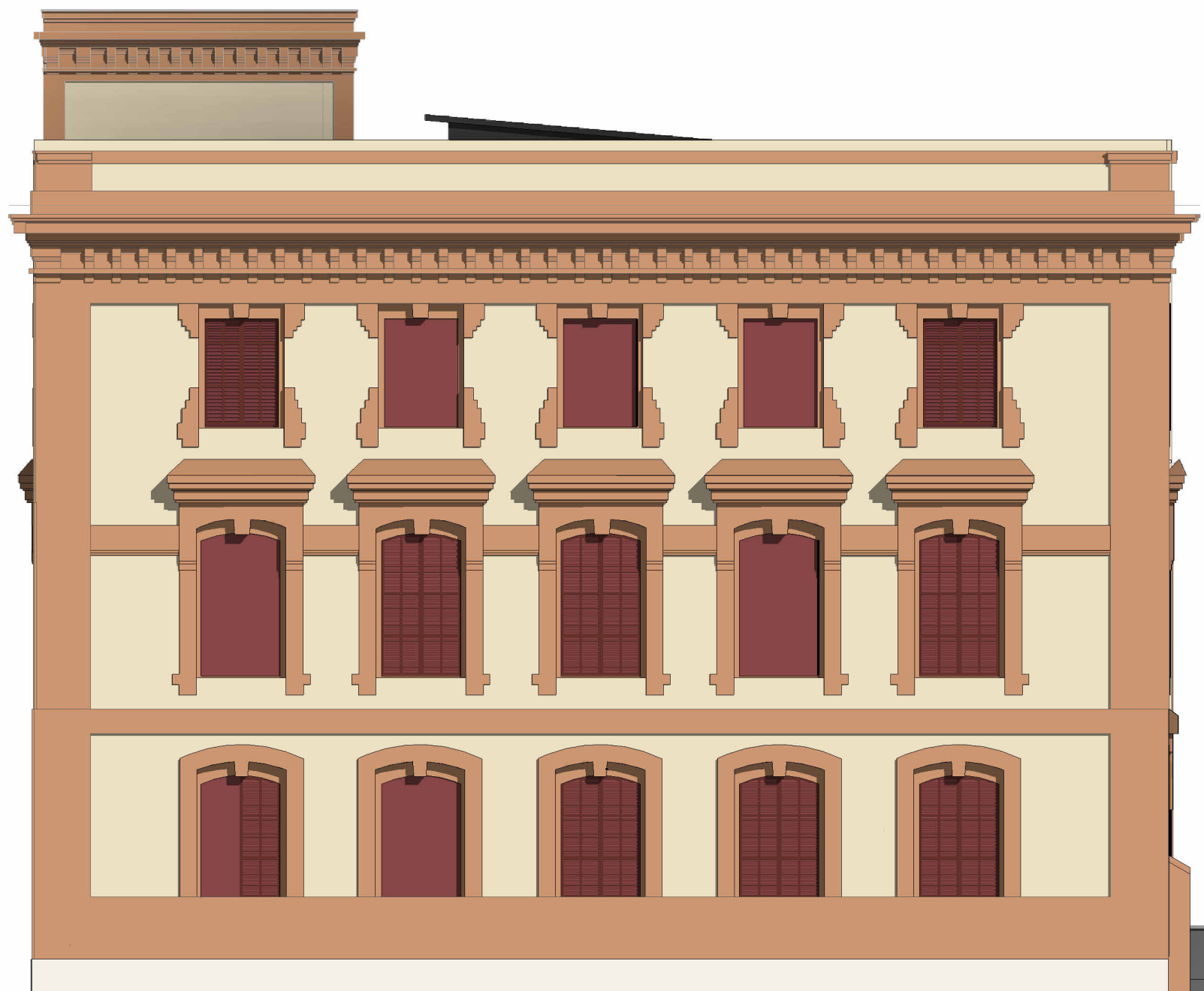
AUTORES PROYECTO POR TRAGSATEC ARQUITECTOS: FÁTIMA CABRERA ARANCE · ELISA RODRÍGUEZ SOLA

ESCALA: Como se indica

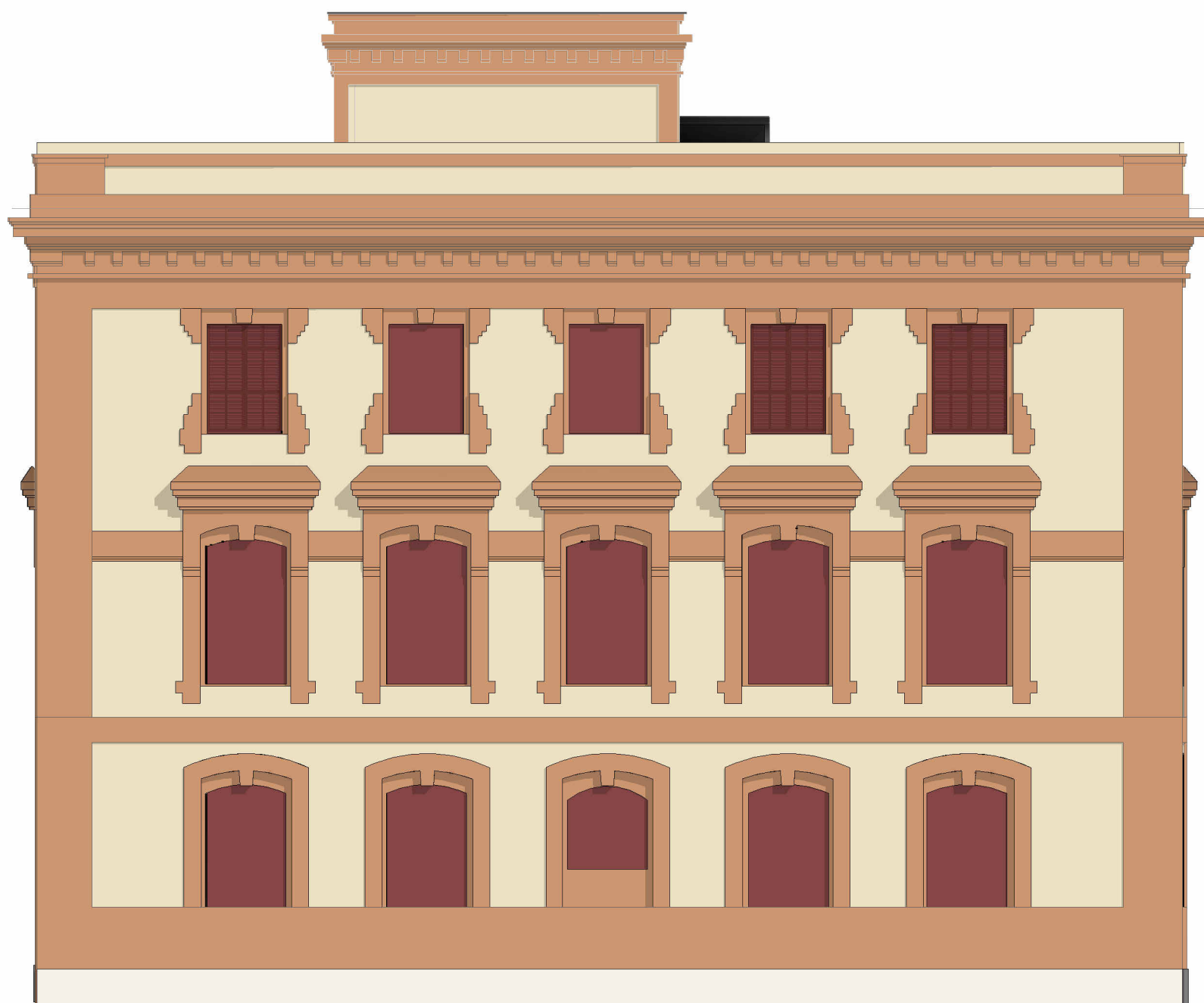
Nº DE PLANO: COP - 17



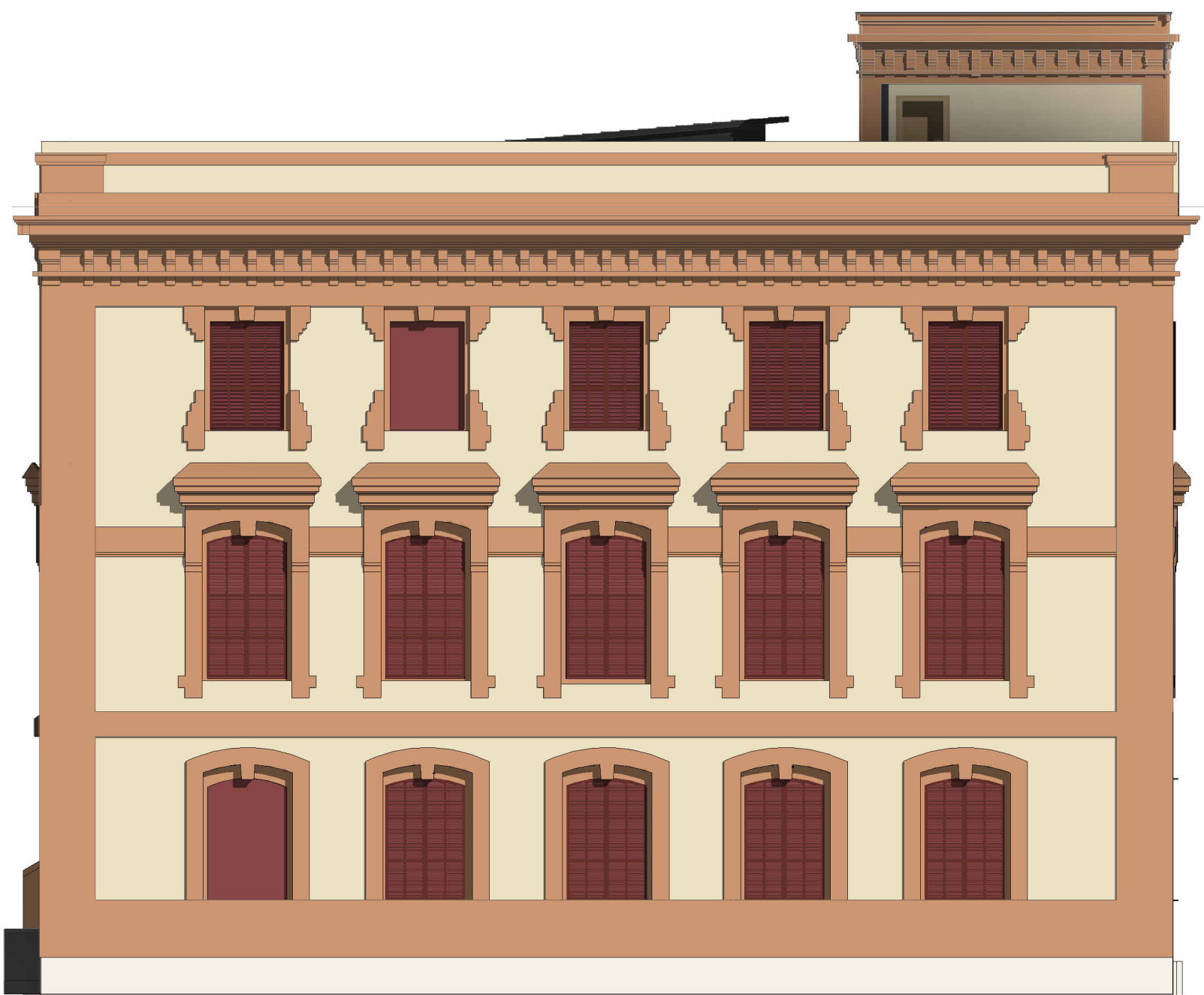
COP 18 E. REF.- CASA SUR - Alzado Norte 1 : 100



COP 18 E. REF.- CASA SUR - Alzado Este 1 : 100



COP 18 E. REF.- CASA SUR - Alzado Sur 1 : 100

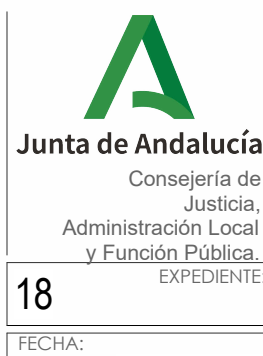
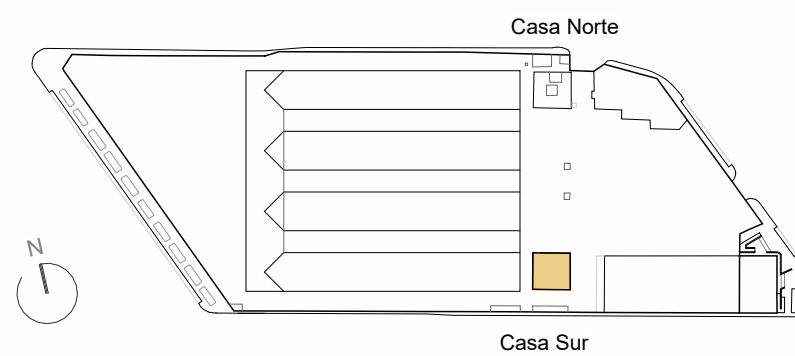


COP 18 E. REF.- CASA SUR - Alzado Oeste 1 : 100

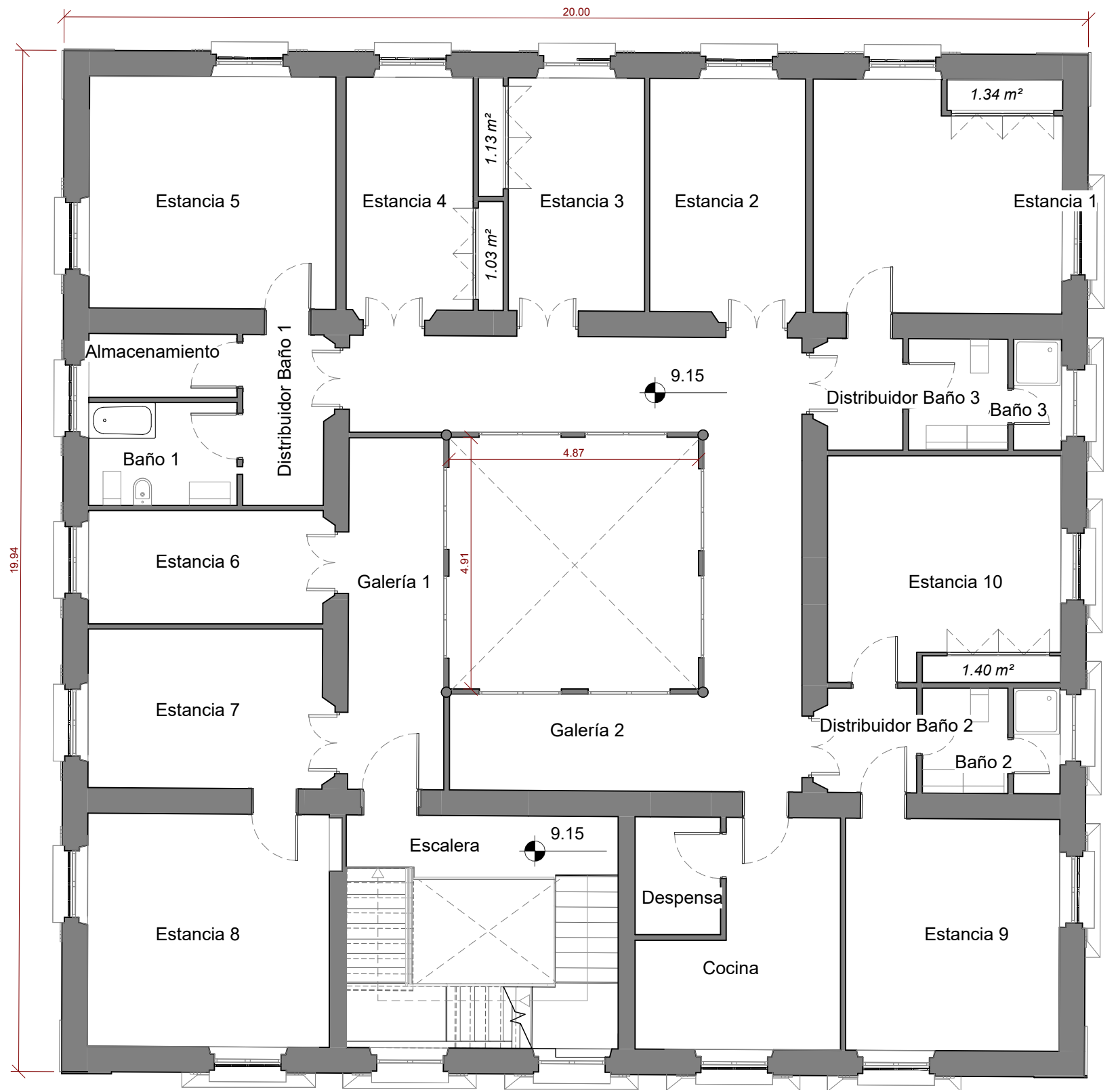
ACTUACIONES EN ENVOLVENTE VERTICAL

- Reparación, saneado y recuperación de las zonas de los paramentos verticales exteriores: que se encuentran en mal estado, en relación a la eliminación de vegetación, limpieza de restos orgánicos, reparación de revestimientos por humedades por filtración en torno a los huecos y por fisuras, reposición puntual de enfoscados degradados y materiales desprendidos, acabado con aplicación de pintura pétreo en toda la superficie de fachadas.
- Reparación de ornatos en fachadas: restauración de las farolas murales con el fin de garantizar la imagen urbana y minimizar el impacto visual del inmueble en el entorno hasta su rehabilitación definitiva, la limpieza y reparación del zócalo de planta baja de piedra caliza como de los alfileres, albardilla y molduras existentes en las fachadas.
- Retirada de bajantes residuales de PVC situados en la vertical de las fachadas, ya que los aseos existentes están en desuso, con el fin de mantener y conservar las fachadas libres de instalaciones visibles. No se retirarán los demás bajantes residuales del edificio debido a que se ha observado que son de PVC.
- Ejecución de la nueva red vertical de guías pluviales en sustitución del sistema existente de bajantes de fibro.
- Retirada de carpinterías exteriores: desmontaje y gestión de la totalidad de carpinterías por falta de estanqueidad y marcos dañados, esta acción permitirá también un tapado provisional eficaz de los huecos. En este punto se excluyen las puertas de acceso a ambas casas, ya se encuentran en buen estado.
- Malloquines: Se retirarán las malloquines que presentan mal estado. Aquellas en estado aceptable se mantendrán in situ para en su caso, su restauración.
- En la casa Norte ya han sido desmontadas la totalidad de las malloquines de las fachadas este, sur y oeste. De la fachada norte, se desmontarán 6 y se mantendrán otras 6 de las 12 que actualmente se conservan. En la casa sur se retirarán 1 de las 14 existentes en la fachada norte, la totalidad de la fachada sur, 7 de las 7 existentes, 5 de las 13 existentes en la fachada este, y por último 2 de las 15 de la fachada oeste.
- Tapado provisional de huecos: ejecución de cierres de fábrica cerámica con rejillas de ventilación integradas, garantizando la protección frente a agentes externos (luz, viento, aves) y manteniendo la ventilación cruzada interior. Estos cierres serán reversibles y se podrán retirar fácilmente en la futura rehabilitación integral.

- TAPIADO DE HUECOS
- MUROS RESANADOS Y SIN REVESTIMIENTO
- FACHADA Y MUROS A RESANAR
- FORJADOS NUEVA EJECUCIÓN
- FORJADOS NUEVA EJECUCIÓN + CUBIERTA
- NUEVA EJECUCIÓN CUBIERTA
- ESCALERA NUEVA EJECUCIÓN



PROYECTO:	PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN PARA LA CONSOLIDACIÓN DE CASAS NORTE Y SUR EN RECINTO DE ANTIGUOS DEPÓSITOS DE TABACALERA COMO PARTE DE LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DE CÁDIZ.
SITUACIÓN:	Avenida Marconi S/N, Cádiz (Cádiz).
TÍTULO DEL PLANO:	COMISIÓN MUNICIPAL DE PATRIMONIO, ESTADO ACTUAL Y REFORMADO. CASA SUR: ALZADOS REFORMADOS
AUTORES PROYECTO POR TRAGSATEC ARQUITECTOS:	FÁTIMA CABRERA ARANCE - ELISA RODRÍGUEZ SOLA
FECHA:	DICIEMBRE 2025
ESCALA:	Como se indica
Nº DE PLANO:	COP - 18



1
COP - 19
E. ACT. - CASA SUR -Planta Segunda
1 : 100



ACTUACIONES PREVIAS

- Desinsectación y desratización de plagas.
- Limpieza, desinfección y adecuación general de los espacios interiores, con retirada de escombros, mobiliario, restos orgánicos, elementos inservibles y restos de materiales obsoletos.
- Anulación de acometidas de electricidad, fontanería y otras posibles previa información y solicitud pertinente a cada una de las empresas suministradoras.
- Retirada de instalaciones fijas como encimeras de cocina y aparatos sanitarios de los aseos a intervenir.

ACTUACIONES EN INTERIORES

- Demolición de falsos techos tanto los que se encuentran en mal estado y en peligro de desprendimiento como los que se localizan en las estancias donde se van a demoler los forjados, en la planta segunda por completo, ya que el forjado de cubierta se va a demoler en su totalidad.
- Reparación de revestimientos deteriorados por humedades por filtración a través de la cubierta o huecos de ventana.
- Reparación, saneado y recuperación de los paramentos verticales portantes en mal estado.
- Demolición integral de la tabiquería que se encuentra sobre las estancias donde se han demolido los forjados y demolición parcial de la parte superior de las mismas en las estancias en toda la planta segunda, para permitir la ejecución del forjado de planta cubierta.

ACTUACIONES EN INSTALACIONES EXISTENTES Y DE NUEVA EJECUCIÓN

- Retirada de materiales de fibrocemento con presencia de amianto en la instalación de saneamiento, exactamente en las bajantes de pluviales interiores, y en la bajante residual situada en fachada, así como en los depósitos de acumulación de agua localizados en la cubierta transitable
- Únicamente en Casa Sur realizar la retirada de bajantes residuales de PVC situadas en la vertical de las fachadas, ya que los aseos existentes están en desuso, con el fin de mantener y conservar las fachadas libres de instalaciones visibles. No se retiran las demás bajantes residuales del edificio debido a que se ha observado que son de PVC.
- Ejecución de la nueva red vertical de aguas pluviales en sustitución del sistema existente de bajantes de fibrocemento.
- Ejecución de nueva red colgada horizontal de saneamiento de recogida de aguas pluviales como consecuencia de la sustitución de la cubierta.
- Retirada de las instalaciones eléctricas colgadas, exclusivamente en las estancias donde se han demolido los falsos techos.

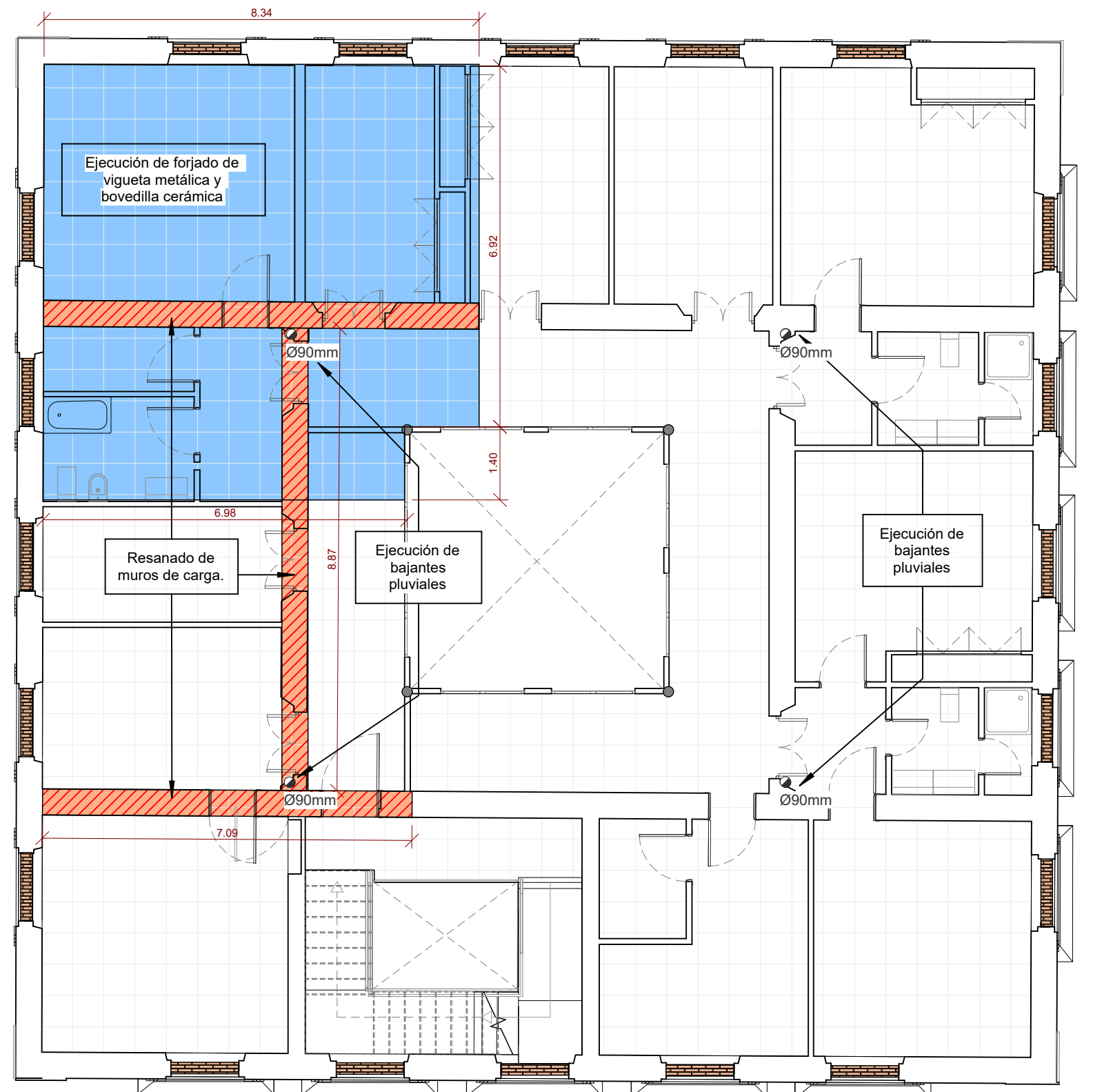
ACTUACIONES ESTRUCTURALES EN FORJADOS

Sustitución parcial del forjado de segunda planta en zonas afectadas:

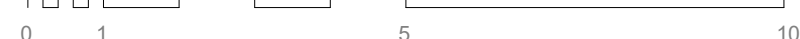
- Demolición de paños deteriorados por filtraciones continuadas desde la cubierta.
- Reconstrucción del forjado con la misma tipología ya descrita para el forjado de cubierta, asegurando la compatibilidad con el resto de la estructura.

Consolidación de la escalera de acceso a cubierta:

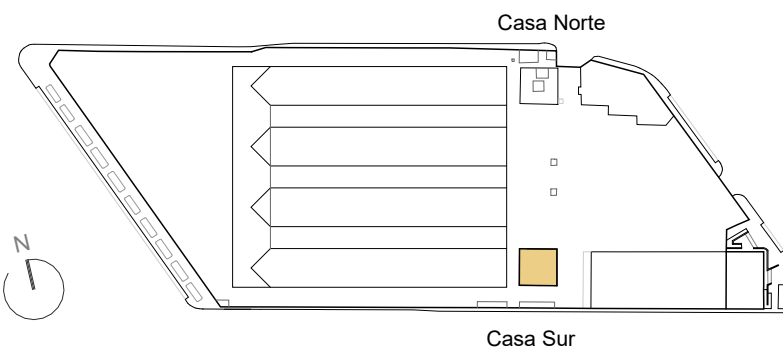
- Sustitución de los últimos tres tramos de la escalera afectado por humedades a través de la puerta de acceso a la cubierta. Estos tramos comunican la última planta del edificio con el de cubierta.
- Tras valoración de un refuerzo puntual del apoyo de la meseta, se considera que este tipo de solución habría que considerarla como provisional, motivo por la que se ha descartado ya que el alcance de este proyecto recoge las actuaciones necesarias para garantizar la estabilidad definitiva de todo elemento estructural.

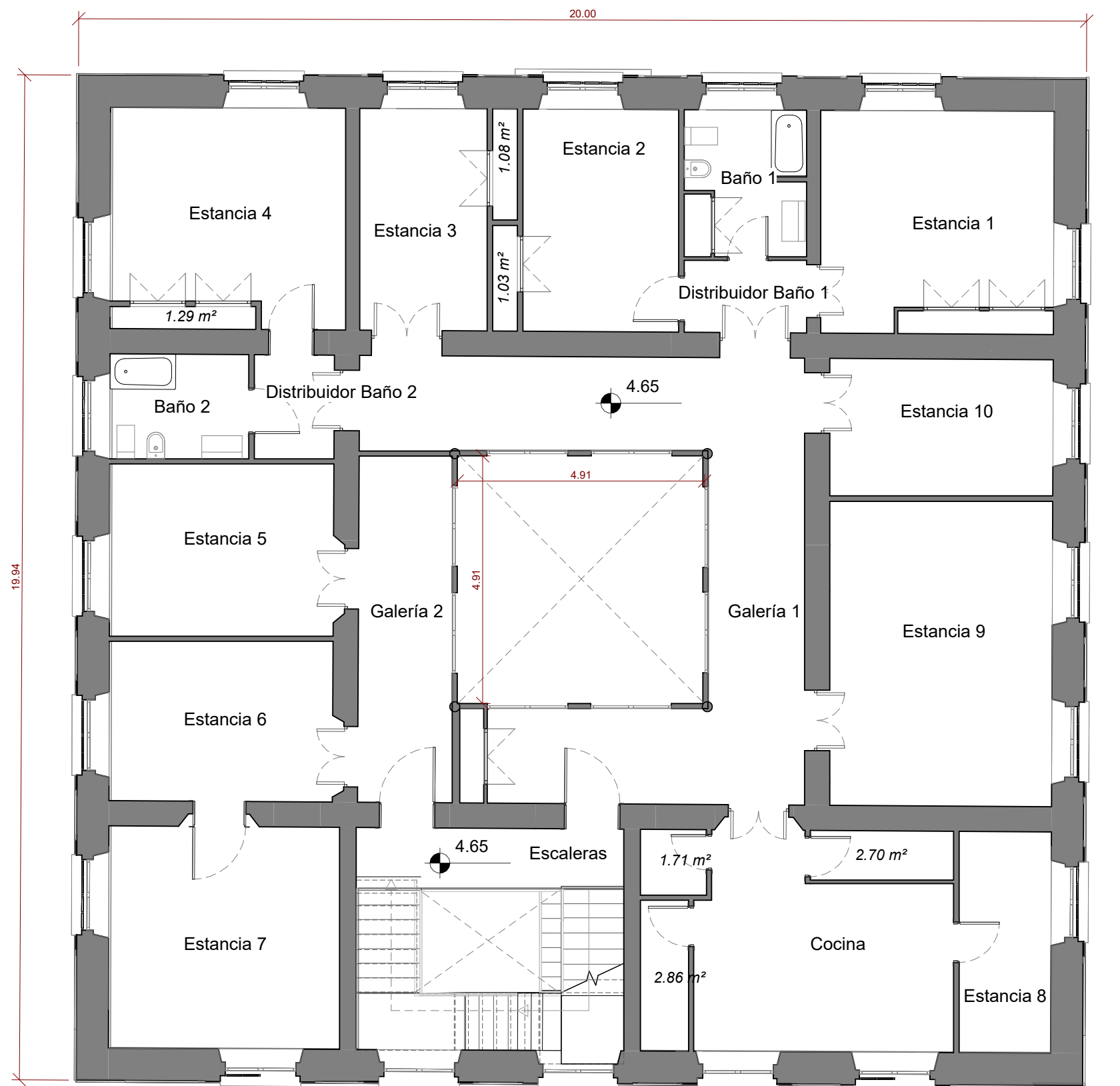


2
COP - 19
E. REF. - CASA SUR -Planta Segunda
1 : 100



- TAPIADO DE HUECOS
- MUROS RESANADOS Y SIN REVESTIMIENTO
- FACHADA Y MUROS A RESANAR
- FORJADOS NUEVA EJECUCIÓN
- FORJADOS NUEVA EJECUCIÓN + CUBIERTA
- NUEVA EJECUCIÓN CUBIERTA
- ESCALERA NUEVA EJECUCIÓN





COP - 20
E. ACT. - CASA SUR -Planta Primera
1 : 100



ACTUACIONES PREVIAS

- Desinsectación y desratización de plagas.
- Limpieza, desinfección y adecuación general de los espacios interiores, con retirada de escombros, mobiliario, restos orgánicos, elementos inservibles y restos de materiales obsoletos.
- Anulación de acometidas de electricidad, fontanería y otras posibles previa información y solicitud pertinente a cada una de las empresas suministradoras.
- Retirada de instalaciones fijas como encimeras de cocina y aparatos sanitarios de los aseos a intervenir.

ACTUACIONES EN INTERIORES

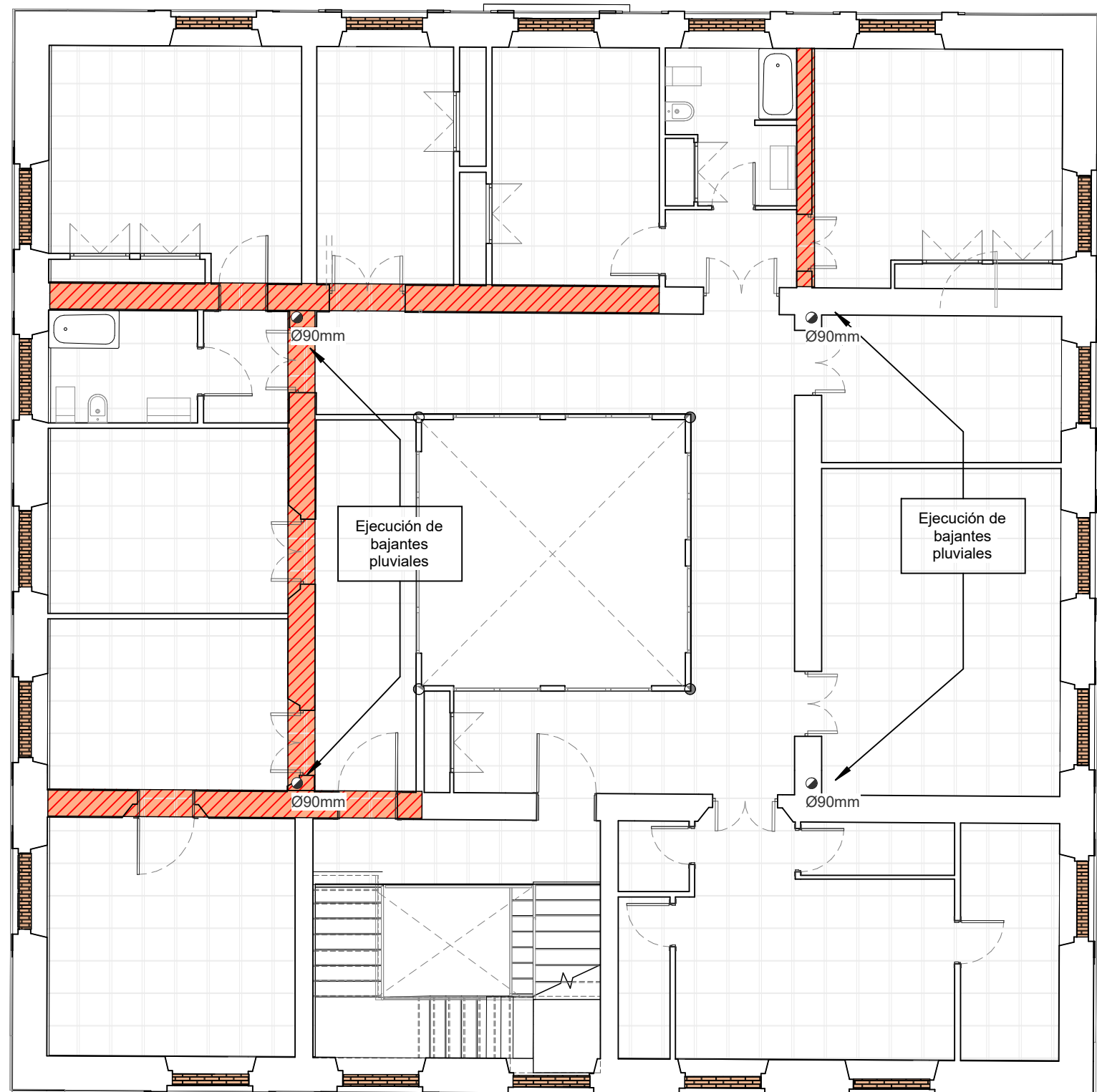
- Demolición de falsos techos tanto los que se encuentran en mal estado y en peligro de desprendimiento como los que se localizan en las estancias donde se van a demoler los forjados, en la planta segunda por completo, ya que el forjado de cubierta se va a demoler en su totalidad.
- Reparación de revestimientos deteriorados por humedades por filtración a través de la cubierta o huecos de ventana.
- Reparación, saneado y recuperación de los paramentos verticales portantes en mal estado.
- Demolición integral de la tabiquería que se encuentra sobre las estancias donde se han demolido los forjados y demolición parcial de la parte superior de las mismas en las estancias en toda la planta segunda, para permitir la ejecución del forjado de planta cubierta.

ACTUACIONES EN INSTALACIONES EXISTENTES Y DE NUEVA EJECUCIÓN

- Retirada de materiales de fibrocemento con presencia de amianto en la instalación de saneamiento, exactamente en las bajantes de pluviales interiores, y en la bajante residual situada en fachada, así como en los depósitos de acumulación de agua localizados en la cubierta transitable
- Únicamente en Casa Sur realizar la retirada de bajantes residuales de PVC situadas en la vertical de las fachadas, ya que los aseos existentes están en desuso, con el fin de mantener y conservar las fachadas libres de instalaciones visibles. No se retiran las demás bajantes residuales del edificio debido a que se ha observado que son de PVC.
- Ejecución de la nueva red vertical de aguas pluviales en sustitución del sistema existente de bajantes de fibrocemento.
- Ejecución de nueva red colgada horizontal de saneamiento de recogida de aguas pluviales como consecuencia de la sustitución de la cubierta.
- Retirada de las instalaciones eléctricas colgadas, exclusivamente en las estancias donde se han demolido los falsos techos.

ACTUACIONES ESTRUCTURALES EN FORJADOS

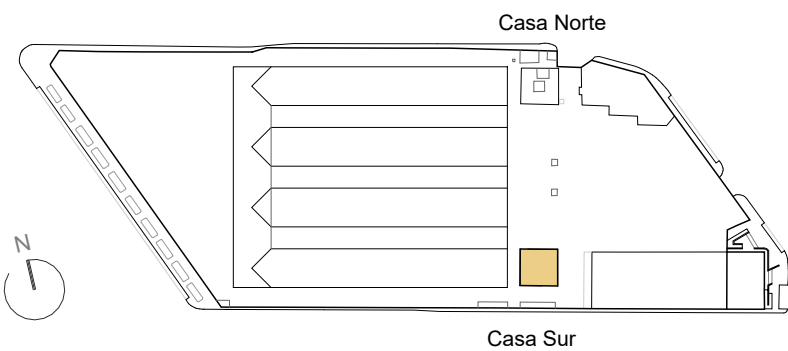
- Sustitución parcial del forjado de segunda planta en zonas afectadas:**
- Demolición de paños deteriorados por filtraciones continuadas desde la cubierta.
 - Reconstrucción del forjado con la misma tipología ya descrita para el forjado de cubierta, asegurando la compatibilidad con el resto de la estructura.
- Consolidación de la escalera de acceso a cubierta:**
- Sustitución de los últimos tres tramos de la escalera afectado por humedades a través de la puerta de acceso a la cubierta. Estos tramos comunican la última planta del edificio con el de cubierta.
 - Tras valoración de un refuerzo puntual del apoyo de la meseta, se considera que este tipo de solución habría que considerarla como provisional, motivo por la que se ha descartado ya que el alcance de este proyecto recoge las actuaciones necesarias para garantizar la estabilidad definitiva de todo elemento estructural.

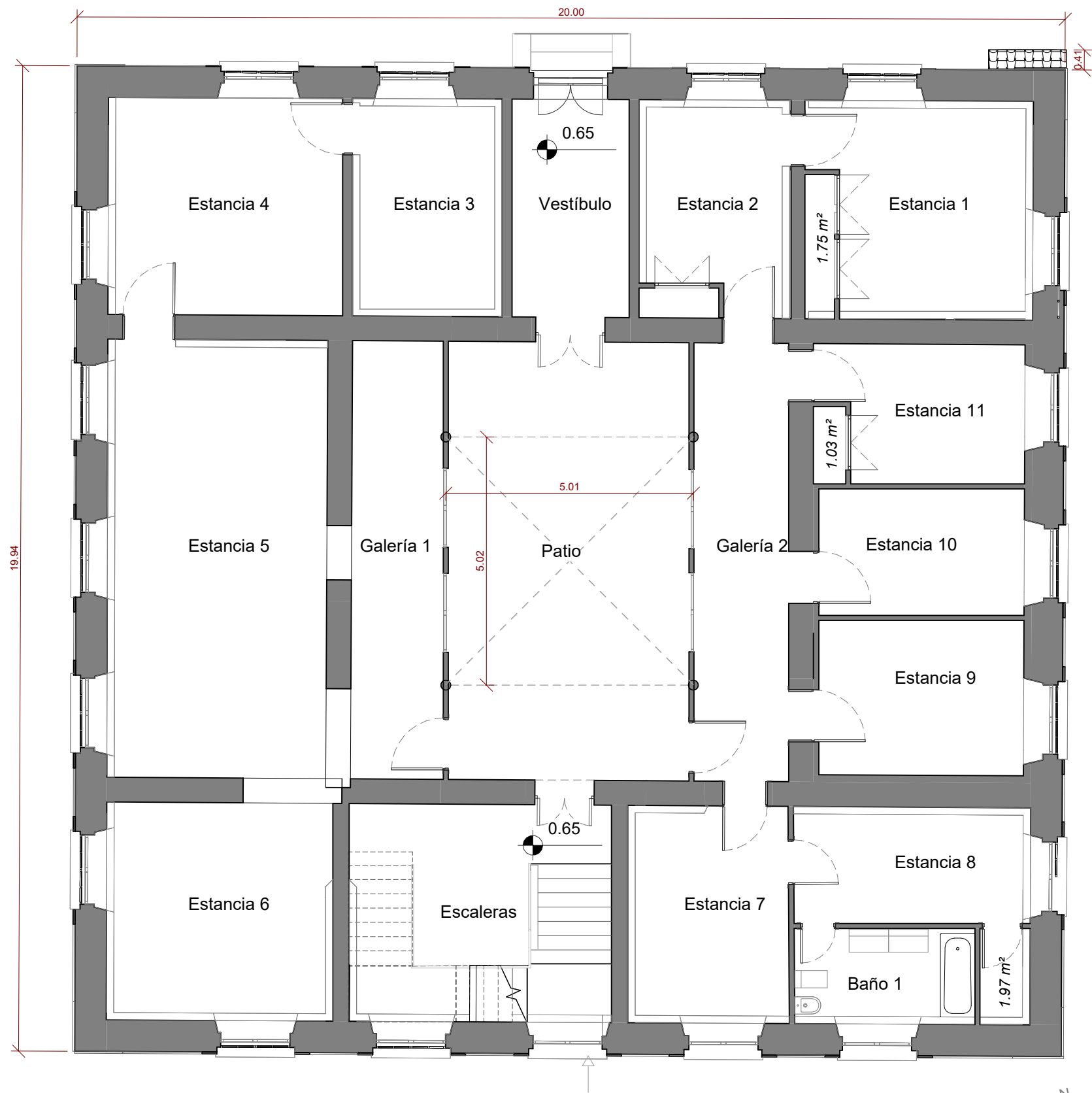


COP - 20
E. REF. - CASA SUR - Planta Primera
1 : 100

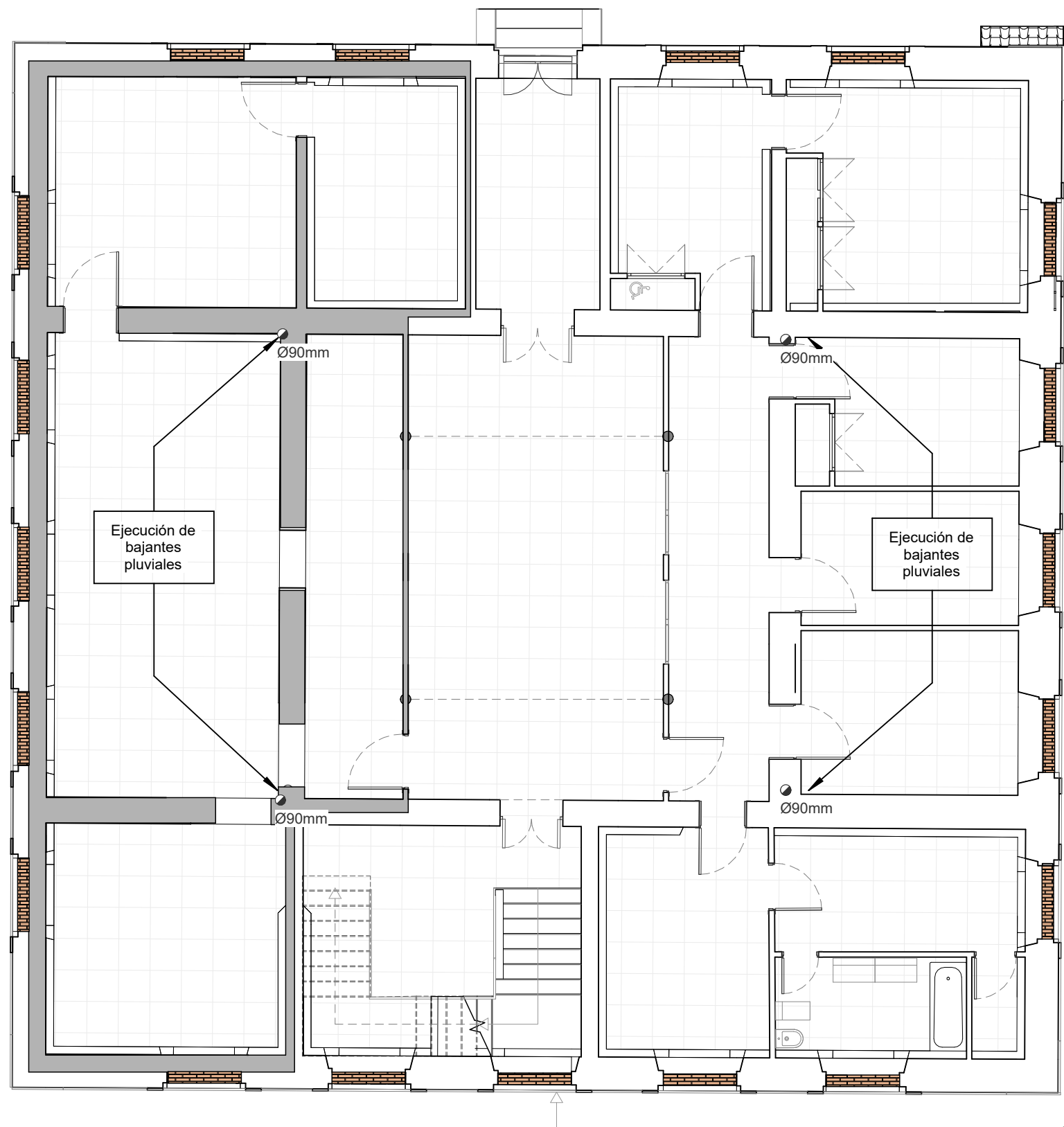


- TAPIADO DE HUECOS
- MUROS RESANADOS Y SIN REVESTIMIENTO
- FACHADA Y MUROS A RESANAR
- FORJADOS NUEVA EJECUCIÓN
- FORJADOS NUEVA EJECUCIÓN + CUBIERTA
- NUEVA EJECUCIÓN CUBIERTA
- ESCALERA NUEVA EJECUCIÓN





COP - 21 E. ACT. - CASA SUR -Planta Baja 1 : 100



COP - 21 E. REF. - CASA NORTE -Planta Baja 1 : 100

ACTUACIONES PREVIAS

- Desinsectación y desratización de plagas.
- Limpieza, desinfección y adecuación general de los espacios interiores, con retirada de escombros, mobiliario, restos orgánicos, elementos inservibles y restos de materiales obsoletos.
- Anulación de acometidas de electricidad, fontanería y otras posibles previa información y solicitud pertinente a cada una de las empresas suministradoras.
- Retirada de instalaciones fijas como encimeras de cocina y aparatos sanitarios de los aseos a intervenir.

ACTUACIONES EN INTERIORES

- Demolición de falsos techos tanto los que se encuentran en mal estado y en peligro de desprendimiento como los que se localizan en las estancias donde se van a demoler los forjados, en la planta segunda por completo, ya que el forjado de cubierta se va a demoler en su totalidad.
- Reparación de revestimientos deteriorados por humedades por filtración a través de la cubierta o huecos de ventana.
- Reparación, saneado y recuperación de los paramentos verticales portantes en mal estado.
- Demolición integral de la tabiquería que se encuentra sobre las estancias donde se han demolido los forjados y demolición parcial de la parte superior de las mismas en las estancias en toda la planta segunda, para permitir la ejecución del forjado de planta cubierta.

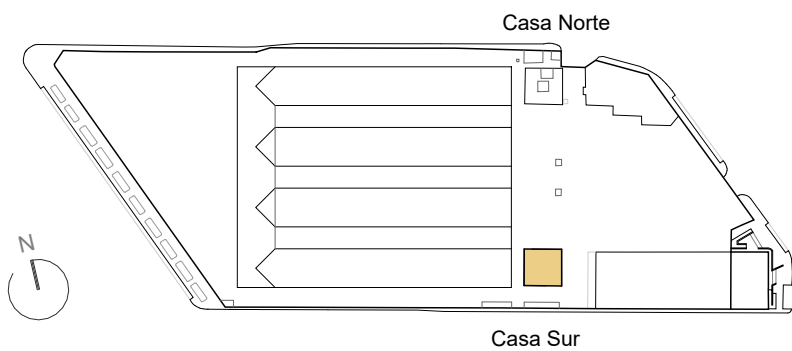
ACTUACIONES EN INSTALACIONES EXISTENTES Y DE NUEVA EJECUCIÓN

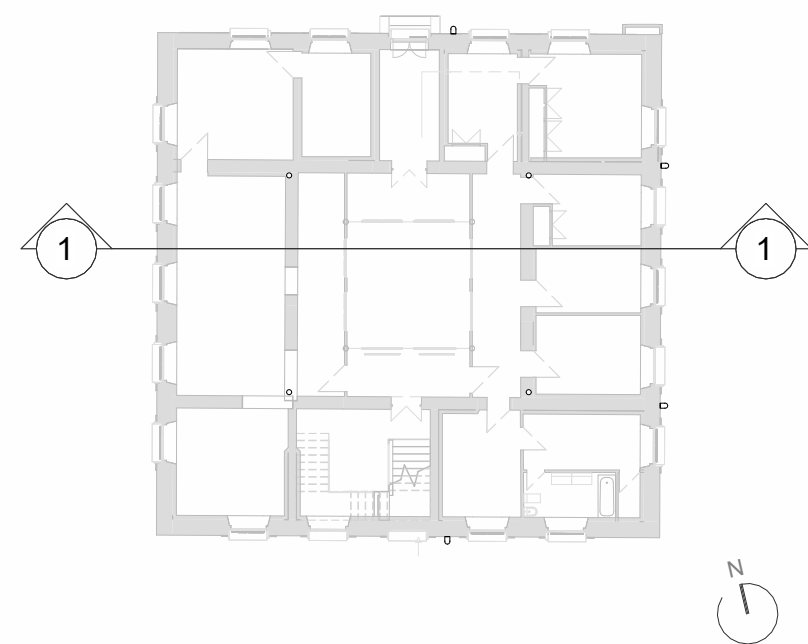
- Retirada de materiales de fibrocemento con presencia de amianto en la instalación de saneamiento, exactamente en las bajantes de pluviales interiores, y en la bajante residual situada en fachada, así como en los depósitos de acumulación de agua localizados en la cubierta transitable
- Únicamente en Casa Sur realizar la retirada de bajantes residuales de PVC situadas en la vertical de las fachadas, ya que los aseos existentes están en desuso, con el fin de mantener y conservar las fachadas libres de instalaciones visibles. No se retiran las demás bajantes residuales del edificio debido a que se ha observado que son de PVC.
- Ejecución de la nueva red vertical de aguas pluviales en sustitución del sistema existente de bajantes de fibrocemento.
- Ejecución de nueva red colgada horizontal de saneamiento de recogida de aguas pluviales como consecuencia de la sustitución de la cubierta.
- Retirada de las instalaciones eléctricas colgadas, exclusivamente en las estancias donde se han demolido los falsos techos.

ACTUACIONES ESTRUCTURALES EN FORJADOS

- Sustitución parcial del forjado de segunda planta en zonas afectadas:**
- Demolición de paños deteriorados por filtraciones continuadas desde la cubierta.
 - Reconstrucción del forjado con la misma tipología ya descrita para el forjado de cubierta, asegurando la compatibilidad con el resto de la estructura.
- Consolidación de la escalera de acceso a cubierta:**
- Sustitución de los últimos tres tramos de la escalera afectado por humedades a través de la puerta de acceso a la cubierta. Estos tramos comunican la última planta del edificio con el de cubierta.
 - Tras valoración de un refuerzo puntual del apoyo de la meseta, se considera que este tipo de solución habría que considerarla como provisional, motivo por la que se ha descartado ya que el alcance de este proyecto recoge las actuaciones necesarias para garantizar la estabilidad definitiva de todo elemento estructural.

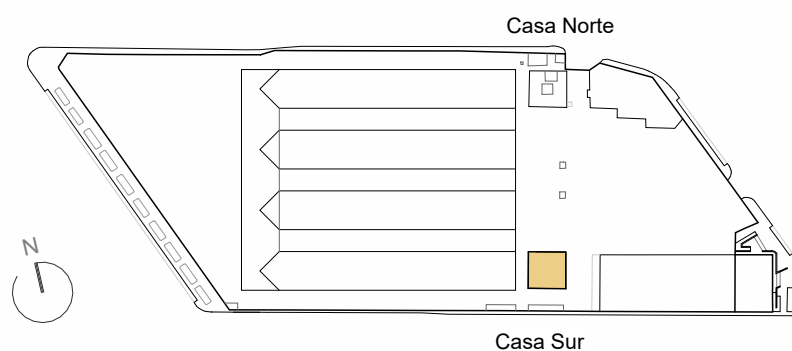
- TAPIADO DE HUECOS
- MUROS RESANADOS Y SIN REVESTIMIENTO
- FACHADA Y MUROS A RESANAR
- FORJADOS NUEVA EJECUCIÓN
- FORJADOS NUEVA EJECUCIÓN + CUBIERTA
- NUEVA EJECUCIÓN CUBIERTA
- ESCALERA NUEVA EJECUCIÓN





- ACTUACIONES PREVIAS**
- Desinsectación y desratización de plagas.
 - Limpieza, desinfección y adecuación general de los espacios interiores, con retirada de escombros, mobiliario, restos orgánicos, elementos inservibles y restos de materiales obsoletos.
 - Anulación de acometidas de electricidad, fontanería y otras posibles previa información y solicitud pertinente a cada una de las empresas suministradoras.
 - Retirada de instalaciones fijas como encimeras de cocina y aparatos sanitarios de los aseos a intervenir.
- ACTUACIONES EN INTERIORES**
- Demolición de falsos techos tanto los que se encuentran en mal estado y en peligro de desprendimiento como los que se localizan en las estancias donde se van a demoler los forjados, en la planta segunda por completo, ya que el forjado de cubierta se va a demoler en su totalidad.
 - Reparación de revestimientos deteriorados por humedades por filtración a través de la cubierta o huecos de ventana.
 - Reparación, saneado y recuperación de los paramentos verticales portantes en mal estado.
 - Demolición integral de la tabiquería que se encuentra sobre las estancias donde se han demolido los forjados y demolición parcial de la parte superior de las mismas en las estancias en toda la planta segunda, para permitir la ejecución del forjado de planta cubierta.
- ACTUACIONES EN INSTALACIONES EXISTENTES Y DE NUEVA EJECUCIÓN**
- Retirada de materiales de fibrocemento con presencia de amianto en la instalación de saneamiento, exactamente en las bajantes de pluviales interiores, y en la bajante residual situada en fachada, así como en los depósitos de acumulación de agua localizados en la cubierta transitable.
 - Únicamente en Casa Sur realizar la retirada de bajantes residuales de PVC situadas en la vertical de las fachadas, ya que los aseos existentes están en desuso, con el fin de mantener y conservar las fachadas libres de instalaciones visibles. No se retiran las demás bajantes residuales del edificio debido a que se ha observado que son de PVC.
 - Ejecución de la nueva red vertical de aguas pluviales en sustitución del sistema existente de bajantes de fibrocemento.
 - Ejecución de nueva red colgada horizontal de saneamiento de recogida de aguas pluviales como consecuencia de la sustitución de la cubierta.
 - Retirada de las instalaciones eléctricas colgadas, exclusivamente en las estancias donde se han demolido los falsos techos.

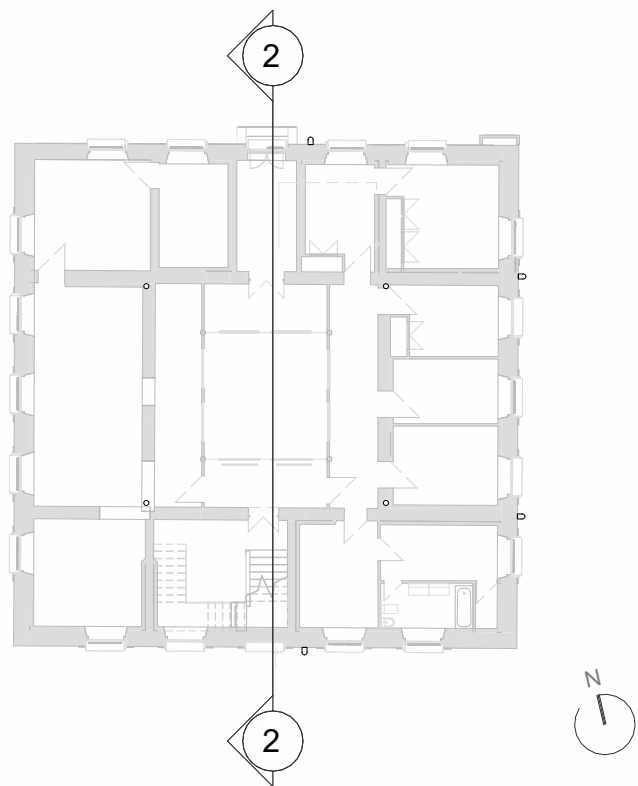
- ACTUACIONES ESTRUCTURALES EN FORJADOS**
- Sustitución parcial del forjado de segunda planta en zonas afectadas:**
- Demolición de paños deteriorados por filtraciones continuadas desde la cubierta.
 - Reconstrucción del forjado con la misma tipología ya descrita para el forjado de cubierta, asegurando la compatibilidad con el resto de la estructura.
- Consolidación de la escalera de acceso a cubierta:**
- Sustitución de los últimos tres tramos de la escalera afectado por humedades a través de la puerta de acceso a la cubierta. Estos tramos comunican la última planta del edificio con el de cubierta.
 - Tras valoración de un refuerzo puntual del apoyo de la meseta, se considera que este tipo de solución habría que considerarla como provisional, motivo por lo que se ha descartado ya que el alcance de este proyecto recoge las actuaciones necesarias para garantizar la estabilidad definitiva de todo elemento estructural.





2
COP - 23
E. ACT. - CASA SUR - Sección 2
1 : 100

0 1 5 10



3
COP - 23
E. REF. - CASA SUR - Sección 2
1 : 100

0 1 5 10

ACTUACIONES PREVIAS

- Desinsectación y desratización de plagas.
- Limpieza, desinfección y adecuación general de los espacios interiores, con retirada de escombros, mobiliario, restos orgánicos, elementos inservibles y restos de materiales obsoletos.
- Anulación de acometidas de electricidad, fontanería y otras posibles previa información y solicitud pertinente a cada una de las empresas suministradoras.
- Retirada de instalaciones fijas como encimeras de cocina y aparatos sanitarios de los aseos a intervenir.

ACTUACIONES EN INTERIORES

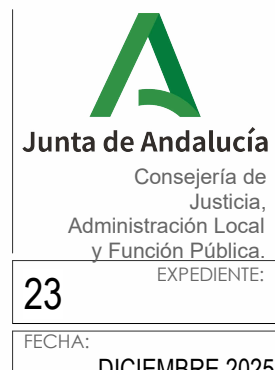
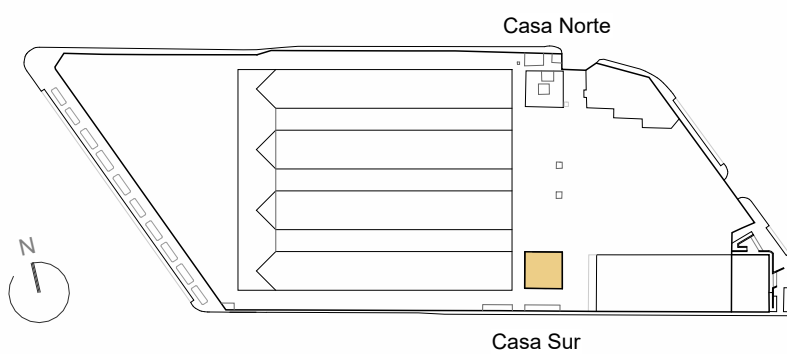
- Demolición de falsos techos tanto los que se encuentran en mal estado y en peligro de desprendimiento como los que se localizan en las estancias donde se van a demoler los forjados, en la planta segunda por completo, ya que el forjado de cubierta se va a demoler en su totalidad.
- Reparación de revestimientos deteriorados por humedades por filtración a través de la cubierta o huecos de ventana.
- Reparación, saneado y recuperación de los paramentos verticales portantes en mal estado.
- Demolición integral de la tabiquería que se encuentra sobre las estancias donde se han demolido los forjados y demolición parcial de la parte superior de las mismas en las estancias en toda la planta segunda, para permitir la ejecución del forjado de planta cubierta.

ACTUACIONES EN INSTALACIONES EXISTENTES Y DE NUEVA EJECUCIÓN

- Retirada de materiales de fibrocemento con presencia de amianto en la instalación de saneamiento, exactamente en las bajantes de pluviales interiores, y en la bajante residual situada en fachada, así como en los depósitos de acumulación de agua localizados en la cubierta transitable.
- Únicamente en Casa Sur realizar la retirada de bajantes residuales de PVC situadas en la vertical de las fachadas, ya que los aseos existentes están en desuso, con el fin de mantener y conservar las fachadas libres de instalaciones visibles. No se retiran las demás bajantes residuales del edificio debido a que se ha observado que son de PVC.
- Ejecución de la nueva red vertical de aguas pluviales en sustitución del sistema existente de bajantes de fibrocemento.
- Ejecución de nueva red colgada horizontal de saneamiento de recogida de aguas pluviales como consecuencia de la sustitución de la cubierta.
- Retirada de las instalaciones eléctricas colgadas, exclusivamente en las estancias donde se han demolido los falsos techos.

ACTUACIONES ESTRUCTURALES EN FORJADOS

- Sustitución parcial del forjado de segunda planta en zonas afectadas:**
 - Demolición de paños deteriorados por filtraciones continuadas desde la cubierta.
 - Reconstrucción del forjado con la misma tipología ya descrita para el forjado de cubierta, asegurando la compatibilidad con el resto de la estructura.
- Consolidación de la escalera de acceso a cubierta:**
 - Sustitución de los últimos tres tramos de la escalera afectado por humedades a través de la puerta de acceso a la cubierta. Estos tramos comunican la última planta del edificio con el de cubierta.
 - Tras valoración de un refuerzo puntual del apoyo de la meseta, se considera que este tipo de solución habría que considerarla como provisional, motivo por el que se ha descartado ya que el alcance de este proyecto recoge las actuaciones necesarias para garantizar la estabilidad definitiva de todo elemento estructural.



23
FECHA:
DICIEMBRE 2025

PROYECTO: PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN PARA LA CONSOLIDACIÓN DE CASAS NORTE Y SUR EN RECINTO DE ANTIGUOS DEPÓSITOS DE TABACALERA COMO PARTE DE LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DE CÁDIZ.

SITUACIÓN: Avenida Marconi S/N, Cádiz (Cádiz).

TÍTULO DEL PLANO: COMISIÓN MUNICIPAL DE PATRIMONIO. ESTADO ACTUAL Y REFORMADO. CASA SUR. SECCIÓN 1

AUTORES PROYECTO POR TRAGSATEC
ARQUITECTOS: FÁTIMA CABRERA ARANCE · ELISA RODRÍGUEZ SOLA

ESCALA: Nº DE PLANO: Como se indica COP - 23

02. PROYECTO
03. REPORTAJE FOTOGRÁFICO

REPORTAJE FOTOGRÁFICO

Situación y su entorno próximo



CONSEJERÍA DE JUSTICIA, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y FUNCIÓN PÚBLICA
ORIGEN DE SUPERVISIÓN
A SUPERVISADO
22 de febrero de 2025

PAG: 18/30

1 CA-026 9/9



Casa Norte

Exteriores:



Interiores:



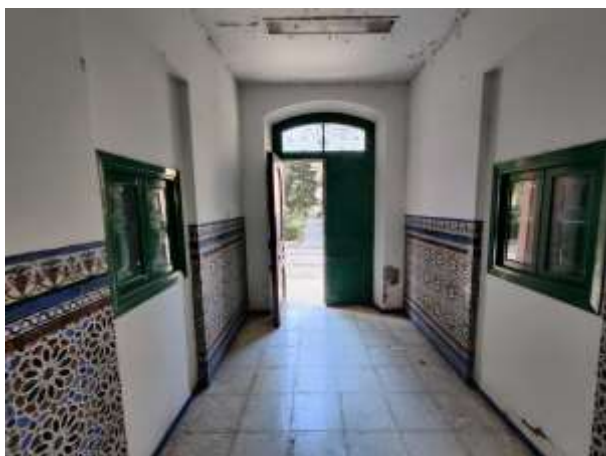
CONSEJERÍA DE JUSTICIA, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y FUNCIÓN PÚBLICA
OFICINA DE SUPERVISIÓN

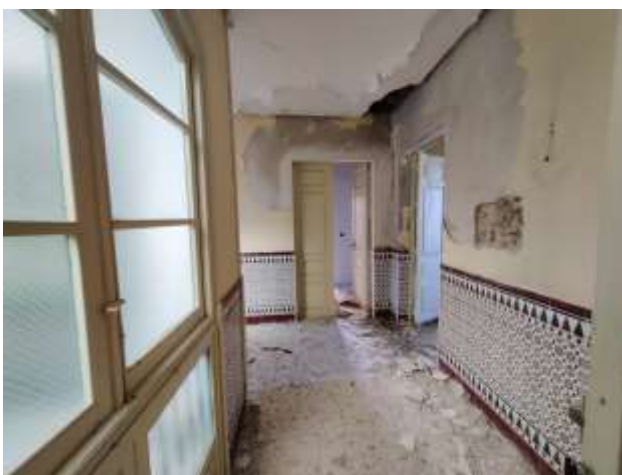
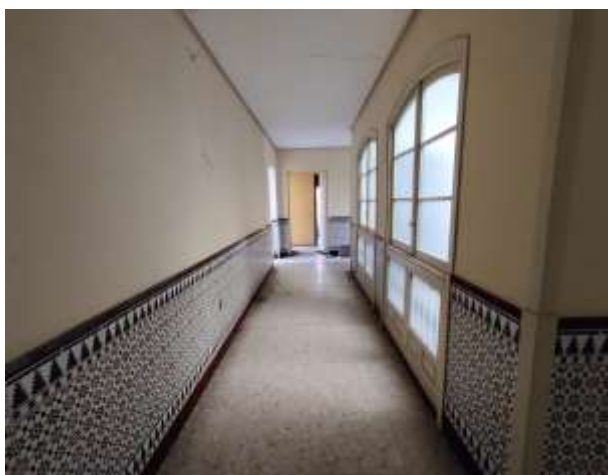


22 diciembre 2025

PAG: 20/30

1 CA-026 9/9





CONSEJERÍA DE JUSTICIA, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y FUNCIÓN PÚBLICA
OFICINA DE SUPERVISIÓN



22 diciembre 2025

PAG: 22/30

1 CA-026 9/9

Casa Sur

Exteriores:



22 diciembre 2025

PAG: 23/30

Interiores:



CONSEJERIA DE JUSTICIA, ADMINISTRACION LOCAL Y FUNCION PUBLICA
OFICINA DE SUPERVISION
A SUPERVISADO

1 CA-026 9/9



CONSEJERÍA DE JUSTICIA, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y FUNCIÓN PÚBLICA
OFICINA DE SUPERVISIÓN

A SUPERVISADO

22 diciembre 2025

PAG: 24/30

1 CA-026 9/9



CONSEJERÍA DE JUSTICIA, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y FUNCIÓN PÚBLICA
OFICINA DE SUPERVISIÓN

A SUPERVISADO

22 diciembre 2025

PAG: 25/30

1 CA-026 9/9



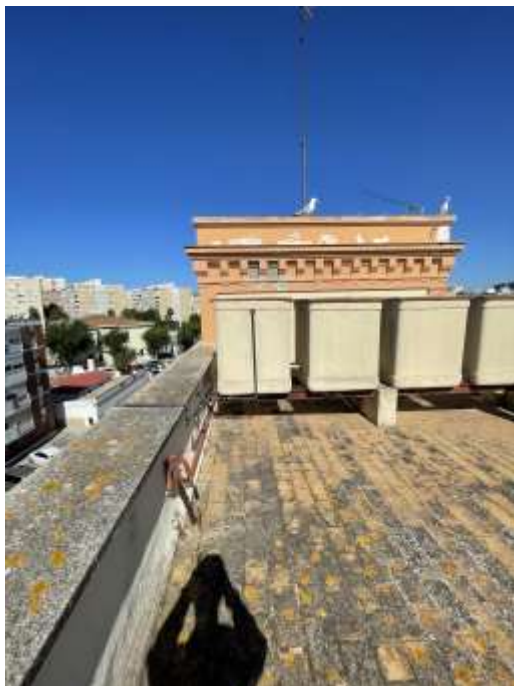
CONSEJERÍA DE JUSTICIA, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y FUNCIÓN PÚBLICA
OFICINA DE SUPERVISIÓN

A SUPERVISADO

22 diciembre 2025

PAG: 26/30

1 CA-026 9/9



Lesiones



Cubierta Casa Sur



Desprendimientos de falsos techos en forjado de cubierta y estado de las viguetas. Casa Sur



Cubierta de Casa Norte y desprendimientos de falsos techos en forjado de cubierta.

CONSEJERÍA DE JUSTICIA, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y FUNCIÓN PÚBLICA
OFICINA DE SUPERVISIÓN
22 diciembre 2025
PAG: 28/30



1 CA-026 9/9



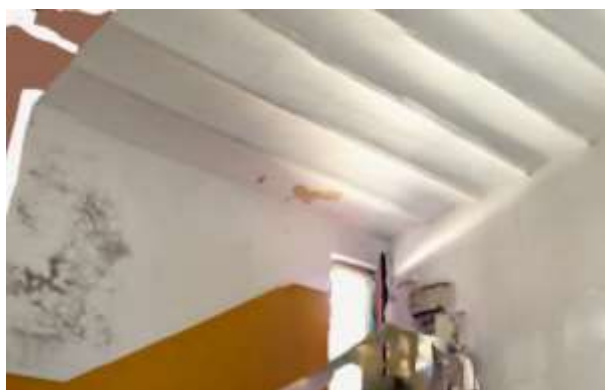
Filtración de agua en el forjado de planta 2ª en Casa Norte, así como humedades en los cerramientos.
Oxidación de viguetas en planta 2ª de Casa Sur.



Filtración de agua en castillete de Casa Norte y evidencia de falta de estanqueidad en el exterior del castillete de Casa Sur.



Forjado de castillete de Casa Sur



Forjado de castillete de Casa Norte



Grietas en el desembarco de la última meseta de la escalera de la Casa Sur

Por parte de TRAGSATEC
Los Arquitectos

Dª. Fátima Cabrera Arance

Dª. Elisa Rodríguez Sola

D.

En Sevilla, diciembre 2025

Vº Bº por la Administración

CONSEJERÍA DE JUSTICIA, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y FUNCIÓN PÚBLICA
OFICINA DE SUPERVISIÓN

A SUPERVISADO

22 diciembre 2025

PAG: 30/30

1 CA-026 9/9