



# TEATRO EMPERADOR DE LEÓN

## EJECUCIÓN Y RESULTADO DE LAS OBRAS DE INTERVENCIÓN DE URGENCIA EN FACHADA Y CUBIERTA

AGOSTO 2012-ENERO 2013



*Instituto Leonés de Renovación Urbana y Vivienda*  
**ILRUV**



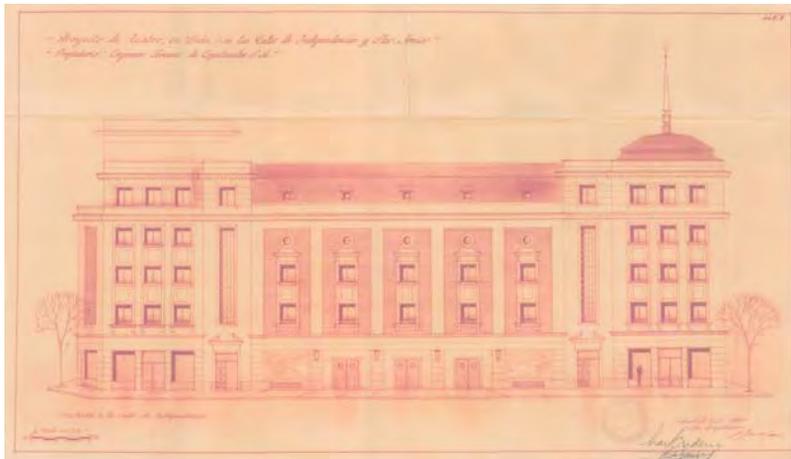
En Enero de 2012 y a la vista del estado de inseguridad y el grave deterioro de los elementos de fachada y cubierta del edificio que aloja el Teatro Emperador de la ciudad de León, el Instituto Leonés de Renovación Urbana y Vivienda, por encomienda del Ayuntamiento de León, redacta el proyecto de Intervención Urgente en las fachadas y cubiertas del Teatro Emperador, a fin de dar cumplimiento al deber de la propiedad de bienes inmuebles de mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad.

En Agosto de 2012 darán comienzo las obras de ejecución del proyecto citado. Los tres propietarios actuales de la manzana edificada: el Instituto Nacional de las Artes Escénicas y de la Música (INAEM), que posee el 68%, la Empresa Leonesa de Espectáculos (ELDE) con el 28% y finalmente un propietario particular que posee el 4%, se harán cargo de la intervención y sufragarán las obras derivadas de la misma, cuyo importe final ha supuesto una inversión de 309.084,80 € más IVA.

La intervención llevada a cabo entre Agosto de 2012 y Enero de 2013 ha sido ejecutada por la empresa Decoración y Construcción de Obras Leonesas, S.A. (DECOLESA) bajo la dirección de obra de la arquitecta Virginia González Rebollo y el aparejador Francisco Palmero Vega.

El Teatro Emperador es un edificio incluido en el Catálogo de Bienes y Elementos Protegidos del Plan Especial de Conjunto Urbano de la Ciudad de León (PECU).

El grado de protección del edificio es 2, correspondiendo este grado a una protección de tipo Integral y justificándose la misma por constituir un elemento emblemático que resuelve una importante esquina de la ciudad de forma correcta.



El edificio data de 1949 y se trata de un inmueble que ocupa la manzana completa definida por las calles Santa Nonia, Puerta de la Reina y la Avenida Independencia.

La autoría del edificio pertenece a Gonzalo de Cárdenas, Manuel de Cárdenas y Francisco J. Sanz.

El conjunto edificado se resuelve con un volumen central o principal donde se aloja el teatro-cinematógrafo, un conjunto de locales comerciales situados en planta baja, y en altura dependencias de distinto uso: varias oficinas en alquiler, un hostel y una vivienda privada. La construcción cuenta con cinco plantas: sótano y baja más tres, añadiéndose una planta más y un ático en el cuerpo del chaflán que se resuelve a modo de torre con galería abierta en su coronación.

La estructura es de muros portantes, realizándose el cerramiento con fachadas de ladrillo cara vista y paños enfoscados, cubierta de pizarra y carpinterías de madera.

Se establecieron como actuaciones necesarias las propias de conservación, la recuperación de la composición original de la fachada en planta baja y la eliminación de elementos espurios, debiendo las obras de consolidación realizarse con los mismos materiales constructivos de los que disponía.

Dada la envergadura de las obras previstas, la situación de riesgo existente y el mal estado de conservación que presentaba la envolvente del edificio se establecieron dos niveles de actuación:

### **NIVEL 1 \_ Intervenciones de urgencia e instalación de medios de protección**

### **NIVEL 2 \_ Intervenciones complementarias para reponer las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad en fachadas y cubiertas**

Se estableció un alto grado de intervención en base tanto al estado que presentaba el inmueble como a la catalogación del mismo, tratándose de un edificio con un gran impacto en el paisaje urbano. El Teatro Emperador ocupa un importante lugar en la memoria colectiva de los ciudadanos de León, no solo por su función dentro del panorama cultural de la ciudad, sino por su posición y carácter dentro de la trama urbana. El edificio resuelve el cierre de manzana en la confluencia de la Avenida Independencia con la Calle Santa Nonia, dos calles muy transitadas situadas en la transición de la trama urbana de la Ciudad Antigua al Ensanche decimonónico.

Las actuaciones incluidas en los distintos niveles de intervención incluían la ejecución de todos los trabajos necesarios para eliminar los elementos de riesgo que pudieran poner en peligro la integridad física de los viandantes, las acciones necesarias para el frenado y corrección de las patologías que acusaba el edificio, con el fin de evitar mayores deterioros en la envolvente del inmueble, y la mejora de la imagen del edificio con el fin de recuperar el carácter del mismo.

## NIVEL 1 \_ INTERVENCIONES DE URGENCIA E INSTALACIÓN DE MEDIOS DE PROTECCIÓN

### Nivel 1.1\_ ACTUACIONES PREVIAS DE URGENCIA

En un primer acercamiento al edificio se implantaron los medios necesarios e inspeccionaron de forma generalizada el estado de los elementos con peligro de desprendimiento tanto en fachada como en cubierta, procediendo a la retirada o fijación de los mismos. De este modo se revisaron las piezas de pizarra o elementos salientes de cubierta, las piezas existentes en la coronación de petos y protección de la cara superior de los mismos que quedaban desprotegidos o se encontraban fragmentados, los elementos semi-prefabricados de decoración que conforman las cornisas, alféizares, guardapolvos y otros elementos de líneas de imposta o recercados de ventanas. Finalmente se procedió a la sujeción temporal de la aguja-pararrayos de remate de la cúpula del torreón.

### Nivel 1.2\_ IMPLANTACIÓN DE APEOS Y PROTECCIONES

A continuación se implantaron los apeos necesarios para las marquesinas existentes en las dos fachadas laterales y en la principal, así como la visera de protección del área de paso peatonal en el resto del perímetro del edificio. Se colocaron redes de confinamiento y protección ante caídas de cascote en cornisas y petos de coronación, pináculos, bolones, florones y otros elementos puntuales decorativos, guardapolvos o tejadillos decorativos, etc.



## NIVEL 2 \_ ADECUACIÓN DE CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD, ORNATO PÚBLICO Y HABITABILIDAD

Una vez realizados los trabajos más urgentes, eliminando los elementos que pudieran desprenderse, confinándolos mediante redes y colocando el andamiaje y las protecciones necesarios para realizar la intervención sobre cubierta y fachada se procedió a restaurar de forma adecuada las condiciones exigibles de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad de la envolvente del edificio.

Tanto las cubiertas como las fachadas y todos sus revestimientos y elementos funcionales y/o decorativos han sido objeto de los trabajos de consolidación y rehabilitación.

Los trabajos de **cubierta** abarcan los siguientes elementos: chimeneas, pararrayos, faldones de pizarra, canalones, bajantes, limas, pesebrones, mansardas y azoteas horizontales con problemas de filtraciones.

Los trabajos de **fachada** se ha centrado en: elementos decorativos lineales (cornisas e impostas) y puntuales (bolones, balaustres, guardapolvos, etc.), revocos y paños de ladrillo visto, zócalos y bajantes ocultas, marquesinas de planta baja, carpinterías y cerrajería.

A continuación se describe por elementos el tipo de intervención llevado a cabo.

## 1. Chimeneas

Se han reparado las chimeneas existentes desmontado los elementos sueltos o degradados y colocando nuevos elementos necesarios para evitar procesos patológicos posteriores como son la impermeabilización del encuentro con la cubierta o la fachada y la protección superior.

ESTADO PREVIO



ESTADO REFORMADO



## 2. Pararrayos

En la aguja que conforma el remate de la torre del chaflán del edificio se procedió al desmontado del pararrayos y los elementos que la conformaban, para su posterior reparación y reposición mediante la reconstrucción, enderezado y parcheado o reproducción de piezas deterioradas con material y técnicas originales. Se ha revisado la instalación de protección ante el rayo y ejecutado las reparaciones necesarias para garantizar el buen funcionamiento de la misma.

ESTADO PREVIO



ESTADO REFORMADO



### 3. Peto de coronación de fachada y pesebrón

Se comenzó por limpiar toda la maleza y suciedad acumulada en los elementos de evacuación de agua (canalones, desagües, etc). A continuación se impermeabilizó con un revestimiento elástico protegido mediante plancha de zinc laminado el pesebrón existente tras los petos de fachada, en el encuentro con los faldones de pizarra de cubierta. Se reconstruyó el peto de coronación de fachada y se protegió el mismo mediante elemento vierteaguas realizado con láminas de zinc.

ESTADO PREVIO



ESTADO REFORMADO



#### 4. Mansardas y faldones de pizarra

La reparación de los tejadillos de las mansardas o casetones de cubierta llevada a cabo garantiza su estanqueidad y la evacuación de aguas mediante la reposición de la impermeabilización y la reparación de la cobertura. Se han repasado todos los elementos de zinc o plomo existentes en la formación de limas sustituyéndose debido a su avanzado estado de deterioro. Se ha actuado de forma análoga sobre las superficies o faldones de cubierta de pizarra, tanto en el caso de la cúpula del torreón y la cúpula de la caja escénica como en los faldones sobre las fachadas laterales.

ESTADO PREVIO



ESTADO REFORMADO



## 5. Canalón y bajantes de PVC

Se han sustituido todos los canalones y las bajantes de PVC existentes en el encuentro de la cubierta de chapa que cubre la sala principal y los faldones de pizarra laterales. Los nuevos elementos de evacuación de pluviales son de zinc, más acordes con los materiales del edificio y su carácter.

ESTADO PREVIO



ESTADO REFORMADO



## 6. Cornisas, impostas y elementos decorativos

- a. Se comenzó eliminando la vegetación de crecimiento espontáneo y musgos en juntas o grietas existentes en fachada, con especial atención a las caras superiores de cornisas, impostas y alrededor de los elementos decorativos, en puntos de acumulación de humedad y protegidos de la radiación solar.
- b. Se estudió y repasó exhaustivamente el nivel de fijación de los elementos lineales y decorativos, especialmente en cornisas y elementos corridos colocados como remate inferior de paños de fachada en los que se recoge y acumula el agua, protegiéndolos en su totalidad con baberos de zinc corridos y con goterón.
- c. Se procedió a la reparación mediante consolidación y reconstrucción de los elementos con desprendimientos puntuales o parciales.
- d. En el caso de los elementos decorativos ausentes o con gran deterioro se desmontó la totalidad de la pieza disgregada, se cepillaron las superficies, se colocaron armaduras para la fijación de piezas reproducidas en taller mediante moldeado igual a las piezas originales y finalmente se recibió en obra con morteros especiales. Todos los elementos como impostas, alfeizares, etc. susceptibles de acumular agua se protegieron superiormente con baberos de zinc como ya se ha indicado.

TRABAJO CON MOLDES \_ RECUPERACIÓN DE IMPOSTAS Y CORNISAS  
ESTADO PREVIO



MOLDES



REPOSICION DE ELEMENTOS



RECUPERACIÓN DE CELOSÍAS Y ELEMENTOS PUNTUALES DECORATIVOS

ESTADO  
PREVIO



ESTADO  
REFORMADO



PROTECCIÓN DE LIMAS, VIERTEAGUAS E IMPOSTAS MEDIANTE BABEROS DE ZINC

ESTADO PREVIO



ESTADO REFORMADO



## 7. Marquesinas laterales y visera de acceso

En la cara inferior se limpiaron las juntas abiertas y posteriormente se cosieron y sellaron. Se eliminaron todas las zonas degradadas, los fragmentos disgregados o sueltos y se reconstruyeron los volúmenes originales. Se limpió toda la cara superior, eliminando impermeabilizaciones antiguas en mal estado y se protegió en todo su desarrollo mediante láminas de zinc.

ESTADO PREVIO



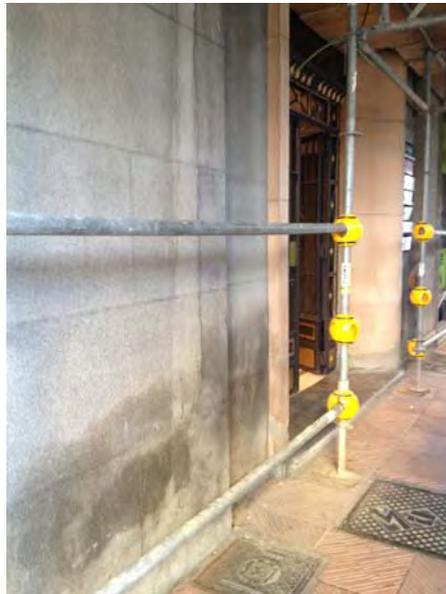
ESTADO REFORMADO



## 8. Revocos de zócalo y bajantes de pluviales ocultas

Se demolieron los revocos de gran parte del zócalo del edificio para su posterior reposición, levantando toda la parte inferior de las bajantes de pluviales que discurren ocultas por fachadas y que presentaban múltiples roturas en la zona de acometida a nivel de calle. De este modo se han corregido las patologías existentes en el zócalo a lo largo de todo el perímetro provocadas por la humedad.

ESTADO PREVIO



ESTADO REFORMADO



## 9. Azoteas

Se reparó la impermeabilización de las azoteas existentes sobre las cajas de escaleras de evacuación y bloque de oficinas del teatro, mediante la colocación de una nueva lámina autoprottegida. También se han reparado todos los revestimientos de morteros de petos y paramentos, en avanzado estado de deterioro, eliminando todos aquellos fragmentos sueltos y reponiendo los paños de revoco completos mediante morteros compatibles.

ESTADO PREVIO



ESTADO REFORMADO



## 10. Revestimientos de fachada

Se realizó un estudio exhaustivo de nivel de adherencia y disgregación de los revocos y pinturas. En la fachada se cepilló y rascó en zonas de eflorescencias y/o exfoliaciones eliminando los fragmentos con adherencia deficiente. Posteriormente se limpió toda la fachada, tanto los paños de ladrillo visto como los paños de mortero y pintura y a continuación se aplicó una preparación fungicida. Finalmente se procedió a la reconstitución d mediante mortero compatible con los revocos antiguos preservados y al sellado de fisuras superficiales y grietas, hasta conseguir una superficie uniforme apta para proteger con fungicida y pintura. Sobre los paños de ladrillo visto se ha aplicado hidrofugante incoloro.

ESTADO PREVIO



ESTADO REFORMADO



ESTADO PREVIO



ESTADO REFORMADO



## 11. Carpinterías y cerrajería

En los huecos de fachada se procedió al decapado y protección de carpinterías mediante aplicación de esmalte. Se han sustituido los vidrios deteriorados por vidrios de seguridad. Por otra parte, se restauraron los elementos de cerrajería, realizando un repaso del estado de las fijaciones y procediendo a la eliminación de óxidos y material degradado, reconstruyendo y reponiendo las piezas necesarias y protegiéndolas finalmente con pintura específica.

ESTADO PREVIO



ESTADO REFORMADO



## CUADRO RESUMEN COSTES OBRAS INTERVENCIÓN URGENTE

Cuadro resumen inversión realizada por la Comunidad de Propietarios del Teatro Emperador  
INTERVENCIÓN URGENTE EN FACHADA Y CUBIERTA DE EDIFICIO

|  |                     |
|--|---------------------|
| ACTUACIONES SEGURIDAD Y SALUBRIDAD         | 115.852,13 €        |
| ACTUACIONES ORNATO PÚBLICO Y HABITABILIDAD | 193.232,67 €        |
| SUMA EJECUCIÓN MATERIAL                    | 309.084,82 €        |
| BASE IMPONIBLE                             | 309.084,82 €        |
| IVA (21%)                                  | 64.907,81 €         |
| <b>TOTAL EJECUCIÓN OBRAS</b>               | <b>373.992,61 €</b> |