

ca) ~~931~~  
18

*Bañerario del Molino*



*Bañerario del Molino.*

*(Medida)*



1021109



# Balneario del Holar.

Memoria sobre las ampliaciones y mejoras en él  
proyectadas.

## Instrucciones recibidas.

Llamado por el D.<sup>e</sup> Morales, médico director del  
citado establecimiento balneario, que obraba por dele-  
gación de los Sres. propietarios, la Sra Viuda de  
Murga y el Excmo. Sr. Marqués de Linares, y  
vidas las indicaciones é instrucciones de dicho Sr.  
médico director, tanto respecto á las exigencias for-  
muladas por la Dirección general de Beneficen-  
cia y Sanidad, como acerca de otras mejoras en-  
caminadas á facilitar mayor número de aplicacio-  
nes de las aguas minerales y, por ende, mayor  
concurriencia de bañistas, el Arquitecto que suscribe  
procedió á concretar el programa de la manera que  
sigue para estudiar su solución constructiva.

## Programa.

Edificio actual. Poco satisfactorio es su estado pues  
no solo ha resultado insuficiente para el servicio

sino que sus condiciones de resistencia han padecido bastante. Las fabricas de ladrillo y mamposteria debidamente reconocidas, resultan sin embargo con las regulares condiciones de solidez y la madera de las armaduras, sometida á un escrupuloso reconocimiento, no acusa arriba de un 10 % de desperfectos. La carpinteria de taller es la que en su generalidad se encuentra en pésimas condiciones. Atendiendo á estas circunstancias y al natural deseo de la familia propietaria de conservar en lo posible este edificio que á su valor venal añade el que como recuerdo se le atribuye, se ha creido lo más conveniente conservar la construccion reparándola y modificándola algun tanto.

La reparacion deberá consistir en reconstruir sus fabricas y guarnecidos, levantar el tejado, sustituir toda la madera que no está sana, así como en cambiar la carpinteria de taller poniendo en su lugar otra de hierro.

La modificacion podria tener por objeto limitar el uso del edificio á baños y al agua en bebida. pues, por sus dimensiones, no se prestará realmente á más.

Para el uso del agua se alargaria una

de las alas laterales en direccion al manantial de modo que constituyera un salon bastante capaz para el objeto y en su testero se colocaria una fuente.

Para los banos se suprimiria el depósito central que, sobre ser harto insuficiente, perjudica á los muros y el espacio que así se obtuviera podria transformarse fácilmente, una vez cubierto por una montera de cristales, en vestibulo de entrada á los banos, rasgando las ventanas altas de éstas para convertirlas en puertas y corriendo las que hay ahora, cuya situacion exterior, expone al banista á enfriamientos muy perjudiciales. La prolongacion de la sala opuesta á la de la fuente seria, por último, tambien necesaria para proporcionar un local cubierto de reunion á los concurrentes.

En cuanto á decorar el edificio se hace sentir así mismo su necesidad de una manera marcada. Las exigencias de la opinion han aumentado en éstos últimos tiempos y el público, más superficial ó más artista hoy que hace un cuarto de siglo dá á la forma una importancia, quizá excesiva; pero innegable, que no se puede desatender sin menoscabo de los intereses basados en la complacencia general.

Depósito del agua mineral. Lo anteriormente dicho hace comprender la necesidad de otro depósito para el agua mineral y éste es un punto muy importante, el más importante quizás de las reformas del balneario. El caudal es pobre, el público ya se halla apercibido y con rumores que acrecienta la malicia, según los cuales el agua, por ser insuficiente, se mezcla con la natural hasta para los usos en bebida. No hay para qué decir que estas sospechas pueden causar la ruina del balneario y cuánto importa combatirlas. La manera más eficaz de hacerlo es aprovechar toda el agua que el manantial produce durante el año y entonces sobraría mientras el aumento de concurrencia no alcance límites altamente satisfactorios.

Un depósito de 500 m<sup>3</sup> próximamente resulta necesario en este concepto y la manera más económica de satisfacer tal necesidad consiste en construir bajo tierra y á espaldas del actual edificio una galería del cubo indicado ejecutada con materiales impermeables, dividida en dos partes que puedan aislarse una de otra para el efecto de limpieza, visitas, reparaciones &c. y unida con el manantial y con los edificios por medio de tuberías de vidrio, sustancia que mejor resiste á la acción de las aguas mineralizadas.

Depósito del agua potable. El que en la actualidad

2  
existe, á más de su pésimo aspecto y estabilidad deficiente causa un grave daño. El público malicioso que le ve á la entrada y á un nivel superior al de las aguas medicinales cree hallar confirmadas sus sospechas. El complemento de la construcción del depósito grande del agua mineral será la destrucción de este otro depósito.

El agua potable que hoy remansa podría reunirse más abajo en forma de un estanque. Su forma adecuada, la vegetación que le rodee, las aves que sobre él nadan, podrán ser un elemento que embellezca la localidad y cuando el público vea cuán poca agua entra en él y como ésta sale por otro extremo para gastarse en el riego de algún jardín, cesará por completo la maledicencia que hoy, forzoso es confesarlo, encuentra las apariencias hábilmente dispuestas á su favor.

Edificio de duchas é inhalaciones.

Otra de las necesidades que la dirección facultativa experimenta consiste en disponer un local aparte para las duchas, baños de duchas, inhalaciones y pulverizaciones.

Al efecto se ha buscado un emplazamiento que situado á algo más de 10 metros bajo el nivel del futuro depósito, permita, por éste solo hecho, disponer de una presión natural de 1 atmósfera, suficiente en casi todas las aplicaciones.

La huerta satisface bajo este punto de vista y en



ella, mirando hacia el Este, ó sea hacia el valle del  
Sarama que por entre Dos cerros se divisa, puede  
situarse un edificio de 32 m<sup>l</sup> de largo por 5'50 de  
ancho con cuyas dimensiones y disposición, pueden a-  
tenderse las necesidades indicadas ampliamente segun  
del examen de los planos adjuntos y de su memoria  
se deduce.

Pabellón para el Director y los Administradores.

Dedicado el actual edificio exclusivamente á baños sin  
duchas y al uso del agua en bebida, despues que hayas  
sufrido el ensanche y reformas anteriormente indicadas,  
se hace preciso disponer un pabellón para que el Sr.  
Médico Director tenga su despacho así como los ad-  
ministradores. Un vestibulo comun, una antesala pa-  
ra los banistas, un despacho para el Director, un  
gabinete para reconocimientos y un despacho para los  
administradores. bastan para ésta Dependencia y en cuan-  
do á Dimensiones una planta de 12 m<sup>l</sup> por seis coloca-  
ra en la prolongacion del eje longitudinal del edificio  
viejo hacia el Saliente, por donde estará el acceso de  
los banistas será muy bastante y prestará un buen  
servicio.

Retretes. Los actuales deberían desaparecer tanto porque  
estorban á las construcciones proyectadas y porque que-  
rían demasiado al paso del ingreso como porque pare-

ce darles mayores condiciones higiénicas y mejor apariencia.  
Inmediatos al edificio viejo, hacia el Poniente, en el sitio que estará poco frecuentado y rodeados de vegetación que disimule algo la entrada y salida, podrán situarse con ventaja.

**Camino de acceso.** La distancia a que el balneario se encuentra del pueblo ha hecho necesario desde el principio el uso de vehículos que recorren un camino de medianas condiciones, y el Arquitecto que suscribe cree que ganaría mucho la comodidad del público, principal objetivo que debe haber en estos casos si desde el pueblo hasta el pie de los mismos edificios del balneario se dispusiera un tranvía.

Con una vía estrecha de 60 centímetros los gastos serían muy escasos. Los carriles podrían quedar vendidos casi en su totalidad en terrenos de propios, rodeando por la derecha el cerro que forma parte de la Dehesa de la villa, y apartando así al público de la molestia que en el camino viejo resulta de la proximidad de las heras, y de la vecindad del ganado vacuno. Por último, el beneficio pecuniario del transporte resulta para el pueblo no necesitaría alterarse puesto que se podría subastar el arrastre del coche, pero esta idea que no parece haber hallado eco favorable solo se apunta como un complemento cuya aplicación no ha pasado desapercibida.

Descartada esta solución solo queda facilitar el ac-

lual acceso de peatones y vehiculos. Para lo seria,  
preciso recomponer en su totalidad el camino, macizando  
pendientes, estableciendo firme y cunetas y dándole en una  
palabra condiciones de carretera. Además y para los  
banistas que quieran hacer á pié el trayecto, debería dis-  
ponerse un andén ó paso lateral, separado por lo menos  
por un buen seto vivo de las hieras, con árboles de sombra  
y con algun asiento de trecho en trecho.

En cuanto al mismo camino dentro del coto del bal-  
nario, seria preciso darle anchura bastante para que pu-  
dieran circular en sentido contrario los coches sin que se  
hicieran peligrar el uno al otro como hoy sucede y sin  
que sufrieran molestias los peatones acerca de quienes hay  
que tener presente que muy amenudo padecen afecciones  
del aparato respiratorio y que para ellos es de primera  
necesidad el repartir en gran longitud los desniveles ya  
que no sea posible suprimirlos.

Fonda. Muy contadas serán los banistas que no se hayan  
lamentado del carácter primitivo de los hospedajes del Molay.

El Arquitecto que suscribe abraja el convencimiento, en  
cuyo apoyo podría seguramente citar manifestaciones  
citas varias veces de que una parte del Pevio conque el  
público madrileño mira los banos del Molay, proviene  
de las deficiencias de alojamiento. Los establecimientos del  
Norte análogos en virtudes medicinales no están á,

mucha más distancia si ésta se calcula por el tiempo invertido y gracias al ferrocarril se llega a ellos con menos molestias y se está en ellos con más comodidad.

El punto de partida de toda reforma trascendental, prescindiendo de las que directamente afectan al balneario, debía ser pues la construcción de una buena fonda que sirviese de refugio á quien aspirase á algun confort y que por la virtud del ejemplo y de la competencia hiciera mejorar sus hospederías á las personas de la localidad que admiten huéspedes.

Campoco esta manifestación parece haber sido acogida con interés y por lo tanto tampoco se hace constar en esta memoria con carácter práctico de aplicación inmediata.

Jardines. Un elemento disponible para el embellecimiento y la comodidad del coto que forma el balneario, son los jardines y si bien es cierto que el agua escasea y por consiguiente que las plantas de raíz poco profunda no pueden prosperar allí con abundancia, no lo es menos que hoy se cultivan algunas hortalizas, de ningún producto apreciable y en vez de las cuales podrían ponerse plantas de adorno.

Además el sub-suelo debe tener humedad pues los árboles que hoy están frondosos y solo exigirían un poco de esmero en la poda para presentar un aspecto agradable.

Por último, la vid que crece perfectamente en los terrenos graníticos como aquel, puede ayudar, no en forma de cepas, como hoy en día, sino en la de enparados á embellecer el balneario.

La Arboleda que hoy se encuentra á la izquierda de la entrada, limpia de maleza, bien podada y con bancos eseminados de trecho en trecho; algunos enparados repartidos convenientemente, que al cabo de cinco ó seis años estarían en buen estado; el estanque de las aguas potables convertido en un pequeño lago irregular; algún macizo de ray-grass y flores en sustitución de las plantas más nutritivas y menos vistosas que hoy se cultivan, y varios caminos y sendas que con sus ríos ayudarían á vencer sin gran esfuerzo las pendientes del terreno, todo esto contribuiría seguramente á dar un aspecto más agradable al sitio aquel que, en realidad, puede transformarse ventajosamente con desembolsos cortos.

#### Presupuesto de gastos.

En todo asunto de carácter industrial no hay programa completo si á su lado no figura el presupuesto de gastos; mas para hacer éste con toda exactitud sería preciso comenzar por ejecutar los estudios que quizá hubiera de sufrir luego modificaciones importantes. Para salvar esta dificultad se ha recurrido al medio de formar

un avance de presupuesto del que si bien no se puede responder completamente, pues no le sirven de base cálculos minuciosos, tiene sin embargo el suficiente fundamento para que el desarrollo ulterior no discrepe de las cifras aquí estampadas sino en la medida de los aumentos ó disminuciones que se crea conveniente introducir.

Debe exceptuarse el presupuesto relativo al pabellón para duchas é inhalaciones. Como éste se halla ya proyectado, las cubicaciones han podido hacerse con toda exactitud y por lo tanto el presupuesto. Si los contratistas á quienes se fijan precios no estuviesen dispuestos á ejecutar la obra por la cantidad presupuestada el Autor acepta desde luego ese compromiso.

He aquí ahora el presupuesto general:

1º	Reformas, reparación, aumento y decorado del edificio viejo	Pesetas	50.000
2º	Pabellón destinado á duchas é inhalaciones	"	42.500
3º	Depósito para quinientos m <sup>3</sup> de agua	"	35.000
4º	Pabellón para el médico y los administradores	"	10.000
5º	Retretes	"	2.500
6º	Conducción de aguas con tubos de vidrios	"	2.000
7º	Caminos y vías de acceso	"	9.000
8º	Estanque, jardines, sendas, emparrados etc.	"	5.000
9º	Imprevistos 10% próximamente	"	14.000

Suma total pesetas 170.000

## Orden de la Construcción.

Se ha manifestado el propósito de que las obras se principien dentro de la actual temporada de baños con objeto de dar al público una garantía cierta de que las reformas y mejoras proyectadas van á realizarse. Con este procedimiento se espera que para la temporada próxima el concurso de banistas comenzará ya á manifestar un aumento; pero la mayor parte de las obras son de tal índole que no pueden ejecutarse sin molestar, extraordinariamente á la concurrencia.

El pabellón de Duchas é inhalaciones será quizá lo mas apropiado para los principios sobre todo porque su emplazamiento está fuera del espacio usado actualmente por los banistas. Tal ha sido la razón para su completo estudio que permite abrir desde luego el concurso para ejecutar los trabajos tanto á estos principios en el mes de Agosto si sobre lo proyectado recae la aprobación de quien corresponde. En el interin podría detallarse el estudio del resto de los trabajos referidos en la memoria, teniendo en cuenta las observaciones que su cámara pueda sugerir ahora, para, cuando la temporada oficial concluyese, comenzar la campaña, empezando inmediatamente con el depósito y siguiendo luego con los demás trabajos que podrían quedar terminados al llegar la apertura de los baños en el año próximo.

Estas son las consideraciones que, acerca del encargo recibido, tiene el Arquitecto que suscribe la honra de exponer como base concreta para la Deliberacion y Determinaciones de los Sres. propietarios y del Sr. Médico Director.

Madrid 22 de Julio de 1890.

Gerardo de la Puente





*[Faint, illegible handwriting, likely bleed-through from the reverse side of the page.]*

A. SERRA S







Memoria.

Emplazamiento. Se ha elegido, segun en la memoria general se espresa, la meseta denominada la huerta. Las razones tenidas en cuenta son de distintas generas. La principal de todas ellas ha tenido por base buscar un punto que estuviera á bastante profundidad por bajo del depósito del agua mineral para obtener una presión á lo menos de una atmósfera. Esta presión habria podido ser bastante mayor si se hubiese elegido la parte inferior del barranco; pero entonces la subida se habria hecho sobrado penosa, y la citada huerta se ha considerado como un buen término medio.

A esa misma altura se habria podido situar tambien en la falda del talud en prolongacion del eje mayor del edificio viejo; pero allí, el horizonte queda oculto por un cerro árabe y pelado que se levanta muy cerca mientras que desde la huerta, donde hay algunos árboles, todos los cuales no necesitarán desaparecer, la vista se estienda á lo lejos sobre el valle del Jarama. Los aficionados á la Naturaleza sabrán apreciar esta eleccion.

Forma. La forma extendida en dos alas, ha sido la que mejor se aceptaba, no solo á las necesidades del di-

ficio sino á la Disposicion del sereno y encorvando ligeramente esas alas se hace converjer la vista hácia la parte más lejána del horizonte y se siguen los repliegues del lamanco que baja en pequeños anfiteatros hasta el fondo.

Planta. Esta presenta la entrada por el centro de la línea convexa dando ingreso á un vestibulo por cuyo frente se sale á un terrado en que la estancia, durante las horas de la tarde, á espaldas del sol, es de esperar que sea bastante agradable.

A la Derecha del vestibulo, se halla la entrada á la sala de pulverizaciones é inhalaciones. Esta forma de medicacion se profina segun he sabido colocándose el enfermo en una postura poco airosa en la que á nadie gusta ser visto, sobre todo á la parte bella del público que sin duda tiene un sentimiento más íntimo de la estética.

Cada aparato se halla pues colocado entre dos tabiquillos análogos á los que separan los palcos de los seatsos de manera que estando el paciente de pie, puede estender su vista por toda la sala y hallándose sentado queda oculto á las miradas de quienes se encuentran á Derecha é izquierda; pero pudiendo explayar su vista al exterior por medio de una ventana colocada en frente de cada sitio sin que por la diferencia de alturas de piso se puedan desde fuera dirigir miradas indis-

cretas á la persona que se halla medicinándose.

De esta manera y con las dimensiones adoptadas pueden servirse en la sala de inhalaciones á un tiempo 15 personas.

En el vestíbulo se ha dispuesto también una rotonda de cristales dentro de la cual puedan sentarse los niños que por su corta edad no sean capaces de la constancia necesaria para hacer en el tubo las aspiraciones precisas.

Activando por procedimientos muy conocidos el desprendimiento de gases. Dentro de la rotondita, bastará que las madres ó niñeras se sienten dentro de la rotonda para que los niños aspiren los gases medicinales.

Por la izquierda del vestibulo se penetra en el local destinado á las Duchas que consiste en una sala donde tendrán colocación los distintos aparatos destinados á tal uso incluso un baño de Ducha. Además habrá los gabinetes pequeños para que los pacientes puedan vestirse y desnudarse con lo cual se ganará tiempo y comodidad.

Pavimento y sub-suelo. Dada la conveniencia de que los gases se mezclen constantemente con el aire respirable y que las aguas encuentren salida fácil en el pavimento se ha proyectado éste con listones lo bastante unidos para ofrecer un suelo cómodo; pero algo separados unos de otros de modo que el agua se escurra con prontitud.

Esos listones descansan en rastreles que á su vez

se apoyan con puntos de fábrica hidráulica sobre el sub-suelo y éste consiste en una capa de hormigón hidráulico de veinte centímetros de espesor, recubierto por un revestimiento de mezcla de cemento cuyas inclinaciones hacen converger el agua á una salida situada debajo del terrado.

**Materiales.** Sucede con una frecuencia lamentable que se trata de satisfacer las necesidades de decorados exterior e interior en los edificios con materiales que permiten adoptar gran riqueza de formas con un gasto exiguuo. El yeso y la madera son los recursos á que en tales casos suele acudir; pero poco tiempo tardan en declararse, con el triste aspecto que toman, que barato y duradero son dos adjetivos harto difíciles de combinar.

En el caso que nos ocupa, no hay estrecheces de recursos que justifiquen la adopción de los materiales favoritos del quiere y no puede y existe además otra consideración muy atendible. Estos edificios deben estar abandonados en medio del campo durante las tres cuartas partes del año y la población inmediata es un pueblo pequeño sin elementos para atender á una conservación minuciosa y delicada.

Se impone por tanto la elección de materiales fuertes, resistentes e inalterables dentro de ciertos límites y en armonía con tales consideraciones se ha proyectado emplear: la mampostería, tan abundante y barata en la localidad,

para cimientos, zócalos y sub-zócalos;

la cantería tosca de granito para las partes más resistentes del edificio ó allí donde hace falta repartir presiones ó acusar alguna línea horizontal;

el ladrillo fino prensado, para los paramentos exteriores que podrían ir trasladados al interior con ladrillo ordinario de la localidad.

El mismo ladrillo fino formará la cornisa y los alicatados de algunos panales;

los azulejos de relieve para un friso corrido debajo de la cornisa y algunos otros toques de esta sibia ornamentación cuyo detalle se ve bien en los planos;

los azulejos de relieve en el vestibulo y lisos en las salas de pulverizaciones y de duchas, en los zócalos;

las tejas bañadas de colores azul y blanco para el tejado que de tejas ordinaria haría un efecto muy tosco habiendo de verse desde arriba hacia abajo.

Los revestimientos verticales interiores se proyectan de cal y aun cuando resiste mejor que el yeso á las humedades, que aquí con los chorros de las duchas serán grandes, se descompone fácilmente al contacto de aguas salinas formándose con el carbonato de cal y el cloruro de sodio, cloruro de cal y carbonato de sosa ambas, sales muy deliquescentes.

Para combatir los perjuicios que por este concepto se causarían enseguida, convendría emplear la pintura de



silicatos de sosa y potasa. La sílice al combinarse con la cal constituye una sal muy estable que no se altera con las humedades ni con el contacto de aguas saladas.

De la madera no se ha prescindido para las armaduras; pero sí para la carpintería de taller, que se ha proyectado de toda de hierro teniendo en cuenta que si la adopción de tal material produce un aumento de gasto inmediato, es un notable elemento de economía para el porvenir por las reparaciones que evita.

El hierro se ha aplicado también a las barandillas de la escalinata de acceso y del terrazo, así como a la verja de paso a este último.

Las armaduras, tanto en su parte de entramado inclinado, como en los alarantados horizontales se proyectan de madera del país.

Estos son los procedimientos y materiales con que se ha pensado realizar el adjunto proyecto en cuyas explicaciones detalladas no se entra aquí puesto que su lugar adecuado es el pliego de condiciones facultativas y económicas que habrá de servir de base al concurso que se haga para la adjudicación de los trabajos.

Madrid 22 de Julio de 1890.

Gerardo de la Fuente







Almuerzo S



# Pliego de Condiciones

para

Las obras de reforma de los Baños del Molár  
— pertenecientes al —

Excmo. Sr. Marqués de Linarés  
— y á la Sra. —

Doña Ramona Geicochea  
viuda de Don Baldomero de Murga.

---

---





1021108



THE  
LAW OF

THE STATE OF

NEW YORK

IN SENATE,  
JANUARY 18, 1883.

Handwritten text, likely bleed-through from the reverse side of the page. The text is extremely faint and illegible.

Handwritten text, likely bleed-through from the reverse side of the page. The text is extremely faint and illegible.





Pliego de condiciones generales, facultativas y económicas formulado por los Arquitectos que suscriben, para la Contrata de todo coste de las obras que han de ejecutarse en los Baños del Molár, situados en la provincia de Madrid, y pertenecientes al Excmo. Señor Marqués de Linares, y á la Señora Doña Ramona Picochea, Viuda del Sr. Don Baldomero de Murga &.

---

— Condiciones generales. —

Condicion 1.<sup>a</sup> Comprende este Contrato las diferentes obras que á continuacion se expresan:  
1.<sup>a</sup> Construcción de todo coste de un depósito para agua sulfurosa, y otro para agua potable de la forma y dimensiones que expresan los adjuntos

planos. =

2<sup>a</sup> 11. Construcción de nueva planta de dos pabellones para establecer en ellos las Direcciones facultativa y administrativa, con las dimensiones que indica el plano y de la misma altura y clase de construcción que tiene el resto del Establecimiento. =

3<sup>a</sup> 11. Construcción de una Marquesina de hierro forjado, cubierta de zinc en la puerta principal de entrada al Establecimiento. =

4<sup>a</sup> 11. Demolición total de los tabiques sencillos existentes en el pabellón posterior, y ejecución de la nueva distribución que se indica en el plano para establecer en él, las duchas y baños de pobres. =

5<sup>a</sup> 11. Derribo de los muros, bóveda y suelo del actual depósito para convertirlo en Sala de espera, cubierta con armadura de hierro y cristales con su correspondiente alambrea. =

6<sup>a</sup> 11. Forrar en los muros correspondien-

tes las nuevas puertas para dar entrada  
á los cuartos de los baños por la nue-  
va sala de espera, tabicar las que hoy  
existen por las galerias y modificar  
en la forma que indica el plano las  
entradas á las Direcciones facultati-  
va y Administrativa y sala de duchas.  
4.<sup>a</sup> Entarimado de toda la galeria, sa-  
la de espera, Direccion facultativa y  
administrativa y colocacion de un fri-  
so de madera en las indicadas depen-  
dencias. =

5.<sup>a</sup> Solado de baldosin de Ariza, de  
todos los cuartos de baños, y revestido  
de azulejos de los muros de los mis-  
mos, colocando diez pilas nuevas  
de marmol. =

6.<sup>a</sup> Estucados de las galerias, sala de  
espera, y cuartos de los baños. =

7.<sup>a</sup> Solado con cemento Portland del  
departamento destinado á duchas. =

8.<sup>a</sup> Toda la carpinteria de taller que  
se indica en el presupuesto, con sus  
correspondientes herrajes de colgar

y seguridad, y cristales en las hojas de vidriera y cancelas. =

1<sup>a</sup> Pintado al oleo de toda la carpinteria, y obra de cerrajeria que se construya de nuevo y la existente en la actualidad.

Condicion 2<sup>a</sup> Los adjuntos planos y presupuesto, son la base del contrato, y las construcciones referidas seran en un todo conforme con los mismos, sujetandose á ellos en los replanteos, sistema de construccion y decoracion para cuyo efecto habra en la obra una copia autorizada por los Arquitectos, á fin de que sirva de guia en el transcurso de la edificacion. =

Condicion 3<sup>a</sup> El Contratista tiene obligacion de ejecutar esmeradamente de todo coste, y con arreglo á los buenos principios de construccion, todas las diferentes obras, cumpliendo estrictamente las condiciones estipuladas en el Contrato, y cuantas ordenes

Verbales o escritas le sean dadas por los Ar-  
quitectos.=

Condicion 4<sup>a</sup> Si á juicio de los Directores facultativos, hubiese alguna parte de la construcción mal ejecutada por parte del Contratista en cualquiera de los ramos que abraza su contrato, tendrá que deshacerla y volverla á ejecutar cuantas veces sea necesario, y hasta que quede á satisfacción de los Arquitectos, no dándole estos aumentos de trabajo derecho á pedir indemnización de ningún género.=

Condicion 5<sup>a</sup> Si el Contratista causase algún desperfecto en las propiedades medieras, tendrá que restaurarle á su costa, dejándola en el estado que la encontró.=

Condicion 6<sup>a</sup> Se abonará por separado al Contratista cualquier aumento de trabajo que se le mande ejecutar y las variaciones que se introduzcan en la construcción, después de haberse ejecutado esta conforme á los planos y condiciones.=

Condicion 1<sup>a</sup> Comprendiendo el contrato cuantas obras espresan los planos presentados y pliego de condiciones, y las que sean accesorias o complementarias, atendida la índole del mismo, aún cuando por olvido no se hallen indicadas en dichos documentos, no se admitirá ningún trabajo que el Contratista se permita hacer á título de mejora, sin orden por escrito de los Arquitectos.

De la misma manera, y si por circunstancias de la localidad, u otra oportuna se creyese conveniente variar algunas de las partes del proyecto, ya sea en su forma, dimensiones o materiales, el Contratista se somete al juicio de los Arquitectos en la compensación aumento o rebaja de precio que por esta causa se origine pero cumpliendo siempre con lo que determina el párrafo anterior. =

Condicion 2<sup>a</sup> Siendo de cuenta del Contra

tista la Vigilancia y guarda de la obra no tendrá derecho a pedir indemnización de ningún género en los casos de incendio o fuerza mayor que puedan ocurrir, debiendo asegurar la construcción por su valor total y término de un año en una de las Sociedades de seguros de incendios establecidas en esta Capital.

Condición 9ª Los propietarios, sus representantes o Arquitectos, podrán despedir de la obra a cualquiera de los empleados u operarios del Contratista, que no reúnan las condiciones de capacidad y subordinación indispensables.

Condición 10ª El Contratista deberá principiar la construcción a los ocho días de firmado el Contrato, o antes si así le conviniese, dejándola completamente concluida en el término de un año, teniendo que indemnizar a los Señores propietarios, y en la forma que luego se indica los





perjuicios que se le irroguen por el no cumplimiento de esta condicion. =

Condicion 11<sup>a</sup> Si a juicio de los Arquitectos no marchasen las obras con la actividad debida, o no llevasen las condiciones necesarias a toda buena construccion, haran al Contratista las observaciones que juzguen convenientes, y de no ser obedecidas se dara cuenta a los Señores propietarios, los que por solo este hecho podran rescindir el Contrato, perdiendo el Contratista la fianza y abouandosele unicamente la parte de obra que tenga ya hecha y este en perfectas condiciones de solidez, previa tasacion de los Arquitectos Directores, y otro nombrado por el Contratista, o por un tercero en discordia, en el caso de desavenencia. =

Condicion 12<sup>a</sup> El Contratista debera tener siempre en la obra el numero de operarios proporcionado a la estension y clase de trabajos que se estan eje-



cutándolos. =

Los operarios serán de aptitud reconocida y experimentados en sus respectivos oficios, y constantemente ha de haber en la Obra, un Oficial encargado de los más inteligentes. =

Los propietarios tendrán la facultad de nombrar la quinta parte de los operarios, en el caso de que lo juzguen necesario, cuyos jornales serán pagados semanalmente por el Contratista. =

Condición 3<sup>a</sup> Si por cualquier circunstancia resulta litigio sobre propiedad, servidumbres &c. o se suspendieran las obras de orden de la autoridad, no podrá el Contratista pedir indemnización de ningún género por el tiempo que tarde en resolverse lo conveniente por las Autoridades civiles, judiciales o facultativas, y únicamente se aumentará el plazo señalado para la conclusión los días que estén suspendidas las obras. =

Condición 14.<sup>a</sup> El Contratista no podrá ceder ni traspasar á persona alguna el todo ó parte de su contrata, sin permiso de los propietarios ó sus representantes, y si tiene necesidad de ausentarse, designará por escrito, y en debida forma la persona que há de reemplazarle durante su ausencia.

### — Condiciones Facultativas. —

Al realizar los diferentes trabajos objeto de este contrato, el Contratista se obliga á cumplir todas las condiciones estipuladas, y á ejecutar todas las obras con arreglo al sistema general de construcción, que á continuación se expresa.

#### Construcción de los Depósitos.

Condición 15.<sup>a</sup> Verificado el replanteo de los nuevos depósitos, se procederá al

desmónte necesario y vaciado de taulas, hasta la profundidad que indica el plano, con arreglo al nivel de la planta de los baños de esta bicerminiento actual, trasportando las tierras al punto que se le designe, teniendo presente que el pavimento del depósito de aguas sulfurosas, há de quedar cincuenta centímetros mas alto que el punto de salida de agua en los baños ó sean los grifos.

Si el terreno fuese de mala calidad ó hubiese socabones al hacer el desmónte y vaciado de taulas se harán los acodolamientos que indiquen los Arquitectos, á fin de evitar desgracias.

Los depósitos tendrán las dimensiones que marcan los planos, y al piso de los muros, y taulas para cimientos se les dará un metro de profundidad, si el terreno fuese firme, y sino reuniere perfectas condi-

ciones de solidez, se profundizarán hasta la altura necesaria, aboniéndosele al Contratista á los precios indicados en el presupuesto el aumento de obra ejecutada. =

Las canchales para cimientos y suelo de los depósitos se construirán con horuigon de piedra machacada, y mortero de Cal y arena perfectamente apisonado por touzadas horizontales. =

Los muros de los expresados depósitos se construirán con fábrica de ladrillo recocido, con buen mortero de Cal y Arena, bastante á hueso perfectamente trabadas las juntas en cada hilada, y de los espesores que marca el Plano. =

El depósito de agua sulfurosa se cubrirá con bóveda de ladrillo en la forma que se indica, colocándose en el mismo tres tirantes de hierro con sus correspondientes placas y tuercas, y los paramentos y suelos de los

dos dichos depósitos, irán revestidos por el interior con cemento Portland, perfectamente bruñido. =

Construcción de los Tabellones.

Condición 2<sup>a</sup> Verificado el replanteo de los dos tabellones se abrirán las ranuras para cimientos, y una vez encontrado terreno firme, se macizarán con maçontería de piedra, ripio y mortero de Cal y arena, tendrán ochenta centímetros de profundidad, y se tendrán presente las mismas observaciones, que ya se han expresado al tratar de los cimientos de los depósitos. =

Curados los cimientos se colocará al exterior un local de coquería de la misma clase de piedra forma y dimensiones que el del edificio actual, y sobre el expresado local se construirán los muros con fábrica de ladrillo recocido al descubierta, de la misma altura y espesor que tienen los tabellones existentes hoy día y dejando

los huecos que indica el correspondiente plano. =

Las armaduras serán á tres aguas formadas con pares y traveses de madera de la longitud y escuadria necesaria al vano que han de cubrir, irán entabladas al solapo con ripia, y cubiertas con teja común, recibiendo con yeso los respaldos, caballetes y boquillas. =

Sobre los muros exteriores se colocará un alero de madera con caucillos exactamente igual al existente y con su correspondiente canalón. =

La distribución que indica el plano se ejecutará con tabiques de ladrillo puesto á pauderete, sentado con yeso, y todos los paramentos interiores, así como el cielo raso, que se formará con cañas clavada á los traveses se dejarán perfectamente guarnecidos y blanqueados con yeso.

Marquesina.

Condicion 3a En la puerta principal se co

locará una Marquesina de hierro, formada con dos columnas de fundición, carreras de hierro de doble T y unida á ellas una sencilla decoración hecha con pletina, armadura de hierro á tres aguas compuesta de parecillos de T, cubierta de zinc ondulado y canalón y crestería de este mismo material. =

### Forma del pabellón destinado á duchas.

Condición 4<sup>a</sup> En el pabellón posterior se derribarán los tabiques existentes hoy día, y se ejecutará la nueva distribución con tabiques sencillos y de medio pie, sentados con yeso, dejando todos los paramentos perfectamente guardados y blanqueados, y haciendo en sus muros las reparaciones necesarias. =

### Nueva Sala de espera.

Condición 5<sup>a</sup> La nueva Sala de espera ocupará el espacio del depósito actual, y para su transformación, tienen que derribarse los muros, bóveda y piso del expresado depósito, haciendo la indicada



demolicion con cuantas precauciones  
dispongan los Arquitectos, à fin de  
evitar resquebrajamiento en el edificio.=

La ya dicha Sala de espera se cu-  
brirá con una armadura de hierro  
y cristales dobles raspados, será de for-  
ma poligonal de doce lados en el Cu-  
tro, llevará su correspondiente linter-  
na con Ventiladores de abrir y ce-  
rrar, y se formará con paves de hie-  
rro de T de las dimensiones nece-  
sarias al Vano que han de cubrir,  
y peso que han de soportar.=

Para recoger las aguas pluviales  
se hará una línea siguiendo la di-  
reccion de los muros, construida so-  
bre hierros forjada con cascote, corri-  
da con terraja y forrada de plomo  
del número cuatro.=

Todos los muros de la Sala de  
espera, se dejarán maestreados y  
guarnecidos con yeso negro para  
luego ser estucados.=

Apertura y macizado de huecos.

Condicion 6<sup>a</sup> En los muros correspondientes y según indica el plano se abrirán las puertas de los cuartos de baños y entradas á las demás dependencias. =

La apertura de todas las nuevas puertas se ejecutará con cuantas precauciones se dispóngan, haciendo los apeos que sean necesarios, y construyendo los arcos correspondientes con ladrillo y yeso, y donde se crea más oportuno se colocarán umbrales de hierro de doble T. =

En todas las puertas se sentarán los cerros respectivos, dejándolos perfectamente recibidos, clavados á un dillos y sacadas sus guaraniciones. =

Los tabicados de los huecos se hará con ladrillo recocido y yeso, de los espesores que tenga el muro ó tabique, dejando donde se crea conveniente montantes para dar paso á la luz y servir de Ventilación. =

Enlaximados y Fijosos.

Condicion 7<sup>a</sup> Todos los pisos de la galería, pasí

llos, sala de espera, pabellones nuevos, se  
entramarará con tabla de pino rojo del  
Norte con baquetilla y de cuatro pul-  
gadas de ancho y una y cuarto de grueso,  
se colocará clavada á los correspon-  
dientes restreles, formando dibujo en la  
Sala de espera, y á corte de pluma en  
el resto de las habitaciones. =

En la galería y Sala de espera, se  
pondrá un friso de madera de 1,40.  
metros de alto, con tabla igual á la  
anteriormente dicha, localo en la par-  
te inferior, y una pequeña moldura en  
la superior. =

#### Cuartos de los Baños.

Condición 8<sup>a</sup> Todos los cuartos de los baños irán  
solados con baldosin de Fria de se-  
gunda clase, sentado con Cemento, lle-  
varán en todos sus paramentos, un re-  
vestido de azulejos blancos, sentados  
con yeso de 1,20 metros de altura, y  
en cada uno de ellos, escepcion hecha  
de los de los pobres, se pondrá una  
fila nueva de mármol blanco del

Esputas. =

En los cuartos de los baños destinados á  
pobres se pondrán las pilas existentes que  
estén en mejor estado de conservación. =

### Estucados.

Condición 9<sup>a</sup> La galería en toda su extensión, y  
sala de espera irán estucadas, haciendo el  
teudido con yeso de primera, escayola y agua  
de Cal, dividido en piedras y con fajas  
de color en los ángulos. =

Condición 10<sup>a</sup> El pavimento del departamento des-  
tinado á duchas, se hará con Cemento Port-  
land, teudido sobre un hormigón de ladri-  
llo machacado y Cal, perfectamente apiso-  
nado. =

### Carpintería de Tallés.

Condición 11<sup>a</sup> En todo el edificio se pondrá la car-  
pintería de taller que se expresa en el pre-  
supuesto que acompañan, ejecutándose, ante-  
riormente igual en forma, dimensiones  
y clase á la existente, y colocado en ca-  
da hueco respectivo los herrajes de colgar  
y seguridad necesarios, y en armonía con el  
uso á que está destinado. =

En las hojas de Vidriera y montantes de todo el Establecimiento, se pondrán cristales sencillos, y en las cancelas dobles raspados ó de color.=

Simulsa.

Condicion 12<sup>a</sup> Toda la Carpinteria nueva y antigua, así como el alero y obras de cerrajeria y plomeria se pintará al óleo del Color que se elija, dando cuantas manos sean necesarias, á fin de que quede bien cubierta la madera y los frisos de la galeria y sala de espera se imitaran á roble pero haciendo la imitacion al óleo.=

Antes de proceder á dar los diferentes manos de color, se imprimirá, platicará y lijará toda la carpinteria, y á la obra de cerrajerias se le dará una mano de minio para evitar la oxidacion.=

Condicion 13<sup>a</sup> No estando incluidas en este contrato las reparaciones que sean necesarias practicar en el actual edificio, ni la distribucion general de

las cañerías el Contratista no procederá á su ejecución, hasta que se lo ordeneu los Arquitectos. =

Materiales.



Condición 1.<sup>a</sup> Las maderas de construcción han de ser nuevas, sanas, sin espasmos, grietas, ni carcomas, y con el marco de ordeuatura, al tercio de la cogolla. =

La Cal será crasa de la Alcarria, apagada en artesón formando pasta y retirando de la obra el hueso que resulte. =

Si se creyera conveniente, la Cal para la formación del mortero que ha de emplearse en los depósitos, será de Valdemorillo, y siempre se hará la mezcla poniendo una parte de Cal y dos de arena fina lavada. =

El ladrillo recocido estará bien cocido, será de buenas tierras con poca arena bien cortado y con buenos frentes. =

El yeso será de buena calidad, y no se harán grandes depósitos, procurando gastar cada día lo que diariamente se recibe. =

La teja há de ser bien recocha de sonido campanil de buenas tierras y sin niñ que caliche. =

La claración hecha sea, el baldosin de Ariza de segunda clase, el Portland de la marca que se elija, y en general, todos los materiales seran de primera calidad, á fin de que la construccion resulte con toda solidéz, y á satisfaccion de los Arquitectos, los cuales haurán retirar de la obra todos los materiales, que no reuniendo las condiciones debidas, no podran ser empleados por el Contratista.

Agua, útiles y andamios.

Condicion 15<sup>a</sup> Es obligacion del Contratista proporcionarse toda el agua que necesite para la construccion, así como cuantos andamios, castillejos, ciembras, útiles, herramientas e instrumentos sean necesarios para la ejecucion de los diferentes trabajos y seguridad de los operarios. =

En la construccion de toda clase de andamios se observarán cuantas reglas se establecen en las Ordenanzas de Policía

Urbana, y se cumplirán estrictamente las órdenes dadas por los Arquitectos, reflujiendo la responsabilidad sobre el Contratista por el cumplimiento de esta parte tan importante.

Condición 16<sup>a</sup> Si se creyese conveniente, se nombra rá un Sobrestante pagado por los Sres. propietarios, á fin de que esté constantemente en la obra, é inspeccione diariamente los trabajos. =

### CONDICIONES ECONÓMICAS.

Condición 1<sup>a</sup> El Contratista se compromete y obliga á ejecutar esmeradamente y de todo coste las construcciones referidas por la cantidad total que se estipule entre las partes contratantes, sujetándose estrictamente á los planos, presupuesto y pliego de Condiciones. =

Condición 2<sup>a</sup> La cantidad total á que se refiere la condicion anterior, le será satisfecha al Contratista por los Sres. propietarios en los tres plazos que á continuación se expresan: El primero, cuando estén á mitad de altura los muros de los depósitos, y puesto



el local de cantería en los dos pabellones.  
El Segundo, terminados que estén los de-  
positos, y cubiertos los referidos pabellones.  
Y el tercero, y último plazo, cuando se  
halle completamente terminada la obra  
y hecha la recepción final.

Condición 3<sup>a</sup> Como garantía y por vía de fian-  
za para el exacto cumplimiento del Con-  
trato, el Contratista irá depositando en  
poder de los Sres. propietarios, el cinco  
por ciento del importe de cada plazo,  
según vayan entregándose, cantidad  
que le será devuelta, sin devengar inte-  
rés alguno, y si hubiere cumplido sus  
compromisos, a los cuatro meses de haber  
entregado la obra, o sea a contar desde  
la fecha de la certificación en que cons-  
te la recepción definitiva.

Condición 4<sup>a</sup> Una vez terminada la obra, se  
procederá por los Arquitectos a ejecutar  
en toda ella un minucioso reconoci-  
miento, y hallándola a su completa  
satisfacción entregará al Contratista  
una certificación en que conste haber

hecho la recepcion definitiva, para que á los cuatro meses se le entregue el importe de las fiavras, siendo responsable el citado Contratista durante los dichos cuatro meses de los desperfectos que ocurran á causa de la mala construccion, y quedando en la obligacion de repararlos á su <sup>costa</sup>.

Condicion 5<sup>a</sup> El Contratista abonará á los Señores propietarios, veinticinco pesetas por cada dia que tarde en concluirse la obra, despues de la época fijada, y como indemnizacion de los perjuicios que se les originen por la no conclusion á su debido tiempo. =

Condicion 6<sup>a</sup> Las reformas interiores del edificio no podrán ejecutarse en la temporada de baños, ni tampoco las exteriores que originen molestias á los bañistas, ó impidan hacer uso de las aguas medicinales en la época oficial en que está abierto el Establecimiento. =

Condicion 7<sup>a</sup> El Contratista como coneedor y perito en su oficio, no podrá alegar causa alguna para dejar de cumplir en todas sus partes el Contrato, siendo de su cuenta

todos los gastos judiciales que se originen si fuese necesario recurrir á los Tribunales de Justicia para obligarte á dicho cumplimiento. =

Condicion 8<sup>a</sup> Este pliego de condiciones, tiene toda la fuerza legal de una escritura pública, á cuyo mútuo cumplimiento se obligan las partes contratantes. =

Condicion 9<sup>a</sup> De este pliego de Condiciones se entenderán tres copias, que el Contratista rubricará en todas sus hojas y firmará al final, en uniuon de los tres propietarios, ó sus representantes y Arquitectos, quedando un ejemplar en poder de cada uno de los interesados. =

Madrid

Marzo de mil ochocientos noventa y Dos.

Joaquin Kramer  
y Arquitecto

José de Alpiunra

